



PREFEITURA DE PINDAMONHANGABA

AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA LEI COMPLEMENTAR N° 66/2022 E SUA ALTERAÇÃO - PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

- ✓ **Data:** 04.02.2026 (quarta-feira)
- ✓ **Hora:** 18 horas
- ✓ **Local:** Auditório da Prefeitura - Avenida Nossa Senhora do Bom Sucesso, nº 1.400, Centro, Pindamonhangaba/SP
- ✓ **Transmitida ao vivo:** <https://www.youtube.com/@TVpinda>

**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO**

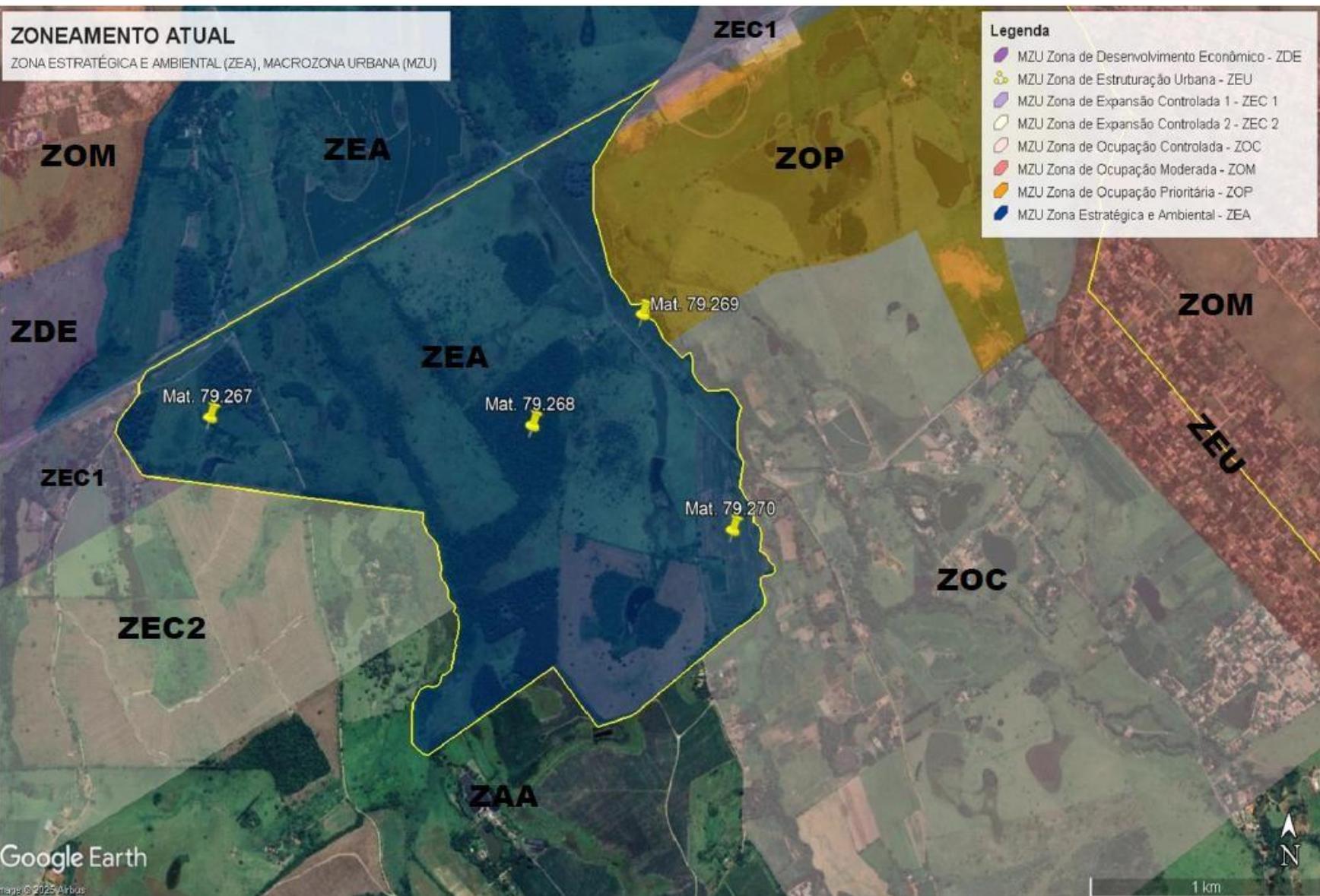
**A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DA LEI 66/2022
(ALTERAÇÃO DO MAPA 03-ZONEAMENTO) -
ANALISADA E APROVADA PELO SECRETARIA DE
OBRAIS E PLANEJAMENTO, SECRETARIA DE MEIO
AMBIENTE E PELOS CONSELHEIROS DO CONSELHO
MUNICIPAL DA CIDADE (CONCID)**

PEDIDO DE ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR (LC 66/2022 E SUA ALTERAÇÃO)

- ✓ **Protocolo Externo nº 8.607/2025 (entrada em 10.02.2025) –** Solicita alteração de parte da Zona Estratégica e Ambiental (ZEA) para Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) e Zona de Ocupação Moderada (ZOM), em Macrozona Urbana

ZONEAMENTO ATUAL

ZONA ESTRATÉGICA E AMBIENTAL (ZEA), MACROZONA URBANA (MZU)



"Art. 84. A ZEA correspondente a área da Fazenda do Estado, tanto na porção ao norte, quanto ao sul da BR-116, cujas diretrizes de os usos são:

- I. Preservação Ambiental;**
- II. Institucional;**
- III. Desenvolvimento tecnológico; e**
- IV. Pesquisa.**

Art. 85. A ZEA tem o seguinte objetivo:

- I. Impulsionar áreas de interesse estratégico quanto à tecnologia, inovação, pesquisa, fomentando o desenvolvimento econômico do município aliado à proteção do ecossistema e sua importância na vida urbana do município.**

Art. 86. A ZEA considera as seguintes medidas:

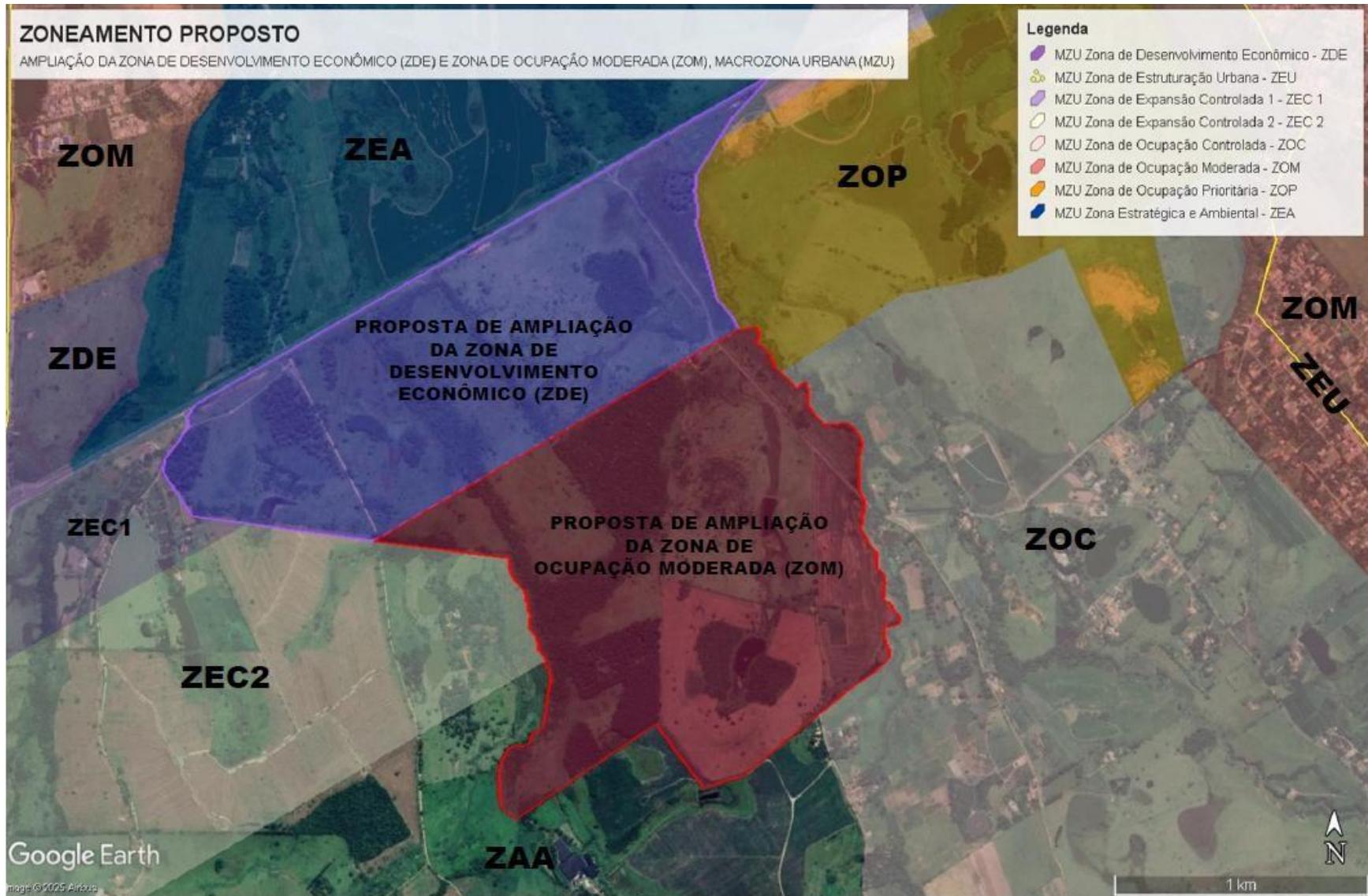
- I. Disciplinar o parcelamento, o uso e ocupação do solo, através de **Plano de Desenvolvimento**, que deverá ser acompanhado pelo Conselho Municipal da Cidade (ConCid) e pelo Conselho de Defesa do Meio Ambiente (CONDEMA), o qual deverá indicar:**

- a. Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo que incidirão sobre o território, ou parte dele;**
- b. Vocações e possíveis compartimentações da área;**
- c. Medidas mitigadoras e/ou compensatórias para a instalação de atividades;**
- d. Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira (EVEF) para o desenvolvimento de projeto que atendam os objetivos da zona, se necessário; e**
- e. Projeto de Intervenção Urbana (PIU), para o desenvolvimento de projetos de cunho comunitário e de apropriação do espaço urbano, se necessário.**

II- Atuar institucionalmente junto ao Governo do Estado para viabilização de projetos de interesse regional, aproveitando a posição geográfica estratégica."

ZONEAMENTO PROPOSTO

AMPLIAÇÃO DA ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (ZDE) E ZONA DE OCUPAÇÃO MODERADA (ZOM), MACROZONA URBANA (MZU)



Art. 81. A ZDE engloba porções do território com predomínio do uso industrial e com capacidade de absorver novos empreendimentos empresariais, tendo em vista a facilidade de acesso e de escoamento de produtos, com destaque para a proximidade com:

- I- BR-116;
- II. SP-062;
- III. SPA-085 060; e
- IV. Estrada de Ferro Central do Brasil.

Art. 82. A ZDE tem como objetivos:

- I. Viabilizar polos produtivos, relacionados à indústria de alta tecnologia, como foco na diversificação da produção industrial existente;
- II. Incentivar a instalação de indústrias sustentáveis;
- III. Estabelecer e regular as áreas de uso incômodo no município garantindo o potencial econômico, apoiado nos grandes eixos de conexão macrometropolitano, metropolitanos e ferroviário.

Art. 83. A ZDE considera as seguintes medidas:

- I. Estabelecer regras para a instalação de atividades incômodas ao uso residencial, com foco na atração de indústrias de inovação e alta tecnologia;
- II. Respeitar a densidade prevista, com o Coeficiente de Aproveitamento Básico 1 (CAB=1) e demais parâmetros de ocupação do solo;
- III. Exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de modo a mitigar os impactos ambientais, urbanos, de incomodidade ao uso residencial (caso haja) e de mobilidade urbana, com foco na circulação de veículos de grande porte;
- IV. Criar incentivos fiscais para a instalação de empresas, devendo estar vinculados à geração de empregos e tributos para Pindamonhangaba;
- V. Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário, a fim de melhorar a fluidez e a segurança do trânsito local; e
- VI Estabelecer área não edificante de 30 metros nos lotes e glebas da ZDE que fazem divisa com outras zonas urbanas.

Parágrafo único. A ZDE é destinada exclusivamente para a implantação de atividades econômicas, tais como industriais, comércios e serviços, a ser regulamentada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.”

“Art. 72. A ZOM compõe porções do território, consolidadas ou em consolidação, sobre as quais predominam o uso residencial de baixíssima densidade, vazios urbanos e glebas com atividades rurais, com distintas características:

- I. Ocupação da franja urbana;
- II. Ao sul da Rodovia Presidente Dutra, com destaque para o bairro Goiabal;
- III. Entre os núcleos de ocupação consolidada, com proximidade da infraestrutura urbana instalada;
- IV. À leste do centro da sede urbana.

Art. 73. A ZOM tem os seguintes objetivos:

- I. Promover e viabilizar a baixíssima densidade, resguardando e consolidando o uso residencial;
- II. Melhorar as condições urbanísticas dos bairros existentes, com a ampliação e qualificação da infraestrutura urbana instalada que atenda a demanda.

Art. 74. A ZOM considera as seguintes medidas:

- I. Permitir usos diversificados (não Residenciais), mediante adoção de medidas mitigadoras e elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que deve considerar os possíveis impactos ambientais, urbanos e na mobilidade;
- II. Respeitar as restrições e definições de uso estabelecidas pelos contratos de cada loteamento ou condomínio, exceto para os loteamentos tratados na Lei Complementar nº 62/2018 (Loteamentos Habitacionais Terra dos Ipês I, Cidade Nova e Residencial Santa Tereza), ou normativa que a substitua;
- III. Observar o adensamento populacional previsto, através de parâmetros urbanísticos e do Coeficiente de Aproveitamento Básico 1,5 (CAB=1,5);
- IV. Efetivar as diretrizes viárias e as intervenções estratégicas previstas para o sistema viário, a fim de melhorar a fluidez e a segurança do trânsito local; e
- V. Implantar núcleos de atividades culturais, esporte e lazer, a partir do aproveitamento de equipamentos e espaços públicos existentes.”

VIABILIDADE DA ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO

1. atendimento a documentação mínima;
2. o zoneamento vigente (ZEA) não reflete a condição atual da área, especialmente considerando que os imóveis não pertencem mais ao Estado;
3. no contexto urbanístico e econômico observa-se significativo crescimento urbano ao sul da Rodovia Presidente Dutra, evidenciado por:
 - implantação da nova Rodoviária;
 - instalação de grandes empreendimentos, como o Graal Pinda e a Hitachi Energy;
 - aprovação de novos loteamentos;
 - aumento da atividade econômica e crescente demanda por áreas adequadas ao desenvolvimento urbano;
 - vocação industrial nas áreas às margens da Rodovia Presidente Dutra, sentido Rio de Janeiro; expansão da Rodovia Carvalho Pinto.
4. pareceres ambientais favoráveis da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e o Conselho de Defesa do Meio Ambiente de Pindamonhangaba (CONDEMA), considerando que eventuais alterações devem respeitar a legislação ambiental vigente e que futuras intervenções dependerão das licenças específicas de cada fase;.
5. capacidade técnica de atendimento das concessionárias SABESP e EDP;
6. qualquer aprovação de loteamento ou empreendimento de grande porte a ser implantado na área estará condicionada à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e no artigo 134 da Lei Complementar nº 66/2022 (Plano Diretor Municipal), bem como Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), quando exigido pela Legislação Ambiental Federal (Lei nº 6.938/1981, CONAMA 01/1986 e demais normas vigentes). Além disso, deverão ser apresentados os demais documentos técnicos pertinentes às etapas de análise e aprovação do empreendimento nas esferas municipal, estadual e federal, incluindo, no âmbito do Município, avaliação pela Comissão de Uso do Solo, Comissão de Parcelamento do Solo, e apresentação ao Conselho Municipal da Cidade – CONCID, conforme disciplinam o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo
6. aprovado no Conselho Municipal da Cidade (CONCID).