



ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA PRESENCIAL DO GRUPO CONSULTIVO DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR – SOCIEDADE CIVIL

Data: 17 de fevereiro de 2025

Local: Sede da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – Rua Inácio Pires de Moraes, nº 191 – Centro – Embu-Guaçu

Aos dezessete dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se presencialmente na sede da Secretaria Municipal de Meio Ambiente os membros da sociedade civil convocados para integrar o Grupo Consultivo de Revisão do Plano Diretor.

A sessão foi presidida pelo Sr. Ivan Luiz Valente da Silva, que declarou aberta a reunião, apresentando como pauta a constituição do Grupo Consultivo e a realização de consulta técnica sobre a revisão do Plano Diretor Municipal.

Foi informado que, previamente à reunião, foram encaminhados e-mails e realizados contatos com diversos entes públicos municipais, a fim de garantir ampla participação na consulta técnica referente ao processo de revisão do Plano Diretor.

Durante a exposição, o Presidente apresentou o conteúdo do Plano Diretor vigente, bem como os dados instrutivos do Processo Administrativo nº 912/2018 – NIS 2061659, solicitado pela Secretaria junto à Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo, com o objetivo de obter informações oficiais sobre o que fora aprovado e os parâmetros exigidos na compatibilização com a legislação estadual, notadamente a Lei nº 12.233/2006 (Lei do Guarapiranga) e seu Decreto regulamentador.

Explicou-se detalhadamente a metodologia de avaliação utilizada pelo Estado, conforme consta do referido Processo SMA 912/2018 e da Informação Técnica SMA/CPLA nº 018/2018, especialmente quanto às limitações de zoneamento de ZEIS a 5% do território municipal, e aos critérios adotados para definição de áreas construídas, número máximo de lotes e área permeável mínima – conforme a tabela anexa apresentada na reunião (imagem projetada e impressa em anexo).

Foi salientado pelo Secretário que o Plano Diretor vigente possui manchas de zoneamento incidentes sobre áreas de represa e reservas legais, o que distorce os cálculos de compatibilização exigidos pelo Estado, resultando em percentuais de desvio (como ilustrado na imagem anexa) que comprometem a aprovação da revisão.



Na sequência, o Engenheiro Daniel Lourenço comentou a necessidade de revisão urgente da legislação local, em razão da defasagem frente à Lei nº 12.233/2006 e seus dispositivos relativos aos corredores de urbanização, apontando que o Plano Diretor precisa se adequar à realidade técnico-jurídica vigente.

O Arquiteto Carlos Alberto Pinheiro discorreu sobre a relevância de separar corretamente as temáticas do Plano Diretor, da Lei de Zoneamento e do Código de Obras, destacando que o Plano Diretor deve tratar exclusivamente do ordenamento das políticas públicas estruturantes da cidade, sem se confundir com normas específicas de uso e ocupação do solo. Ressaltou, ainda, que o zoneamento depende das diretrizes do Plano Diretor, e não o contrário.

O Engenheiro Marcos Ribeiro Carvalho defendeu a reestruturação completa da legislação urbanística municipal, com atenção especial à compatibilização com a Lei 12.233/06, inclusive considerando a necessidade de reescrita total do Plano Diretor caso não seja possível ajustá-lo com segurança jurídica. Alertou que o Plano Diretor vigente impõe restrições adicionais além das já previstas pela legislação estadual, limitando o potencial de desenvolvimento urbano em áreas dotadas de infraestrutura e aptas à urbanização sustentável (desenvolvimento limpo).

O Sr. Ronaldo Corumba destacou a importância de manter políticas de preservação dos bairros periféricos e mais afastados dos centros urbanos, enquanto o Sr. Jozimar Ramos ressaltou a urgência de controle ambiental em bairros como o Jardim Flamingo, onde há áreas críticas com descarte irregular de resíduos sólidos e carência de saneamento básico.

A Sra. Cassia Pahor apresentou a necessidade técnica de redesenho completo dos mapas do plano vigente, cujas escalas e sobreposições de manchas estão em desacordo com os critérios do Estado, sendo estas inconsistências um dos principais fatores para os desvios apontados na avaliação da SMA – conforme detalhado na imagem anexa.

Como deliberação central da reunião, ficou estabelecida como diretriz prioritária a separação entre o conteúdo do Plano Diretor, da Lei de Zoneamento e do Código de Obras, além da revisão imediata das políticas e mapas com base nos critérios da Lei Estadual nº 12.233/06 e sua regulamentação. Foi reiterada a necessidade de



fortalecimento regional via CONISUD, com vistas à ampliação da capacidade institucional e articulação supramunicipal.

Ao final, restando clara a convergência dos membros quanto à urgência das revisões normativas e cartográficas, e nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão.

