



## APRESENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR

### 1. O que é o Plano Diretor e por que ele importa

O Plano Diretor é a **lei matricial** da política urbana municipal: estabelece **princípios, objetivos, diretrizes e instrumentos** que orientam como o território será ocupado, adensado, protegido e equipado. É a **espinha dorsal** que dá **validade e coerência** a leis derivadas (uso e ocupação do solo, parcelamento, códigos setoriais), aos **licenciamentos** e às **políticas públicas**. Em municípios inseridos em **áreas de mananciais**, como Embu-Guaçu, o Plano deve **compatibilizar** o desenvolvimento local com o **regime especial de proteção** (Lei 12.233/2006 e Dec. 51.686/2007), convertendo **parâmetros estaduais** (lote mínimo, coeficiente de aproveitamento – CA, índice de permeabilização – IP/MCA e restrições por subárea) em **regras municipais vinculantes**.

**Em termos práticos**, o Plano Diretor:

- (i) **organiza o macrozoneamento** (onde pode ou não adensar, e sob quais condições);
- (ii) **define instrumentos** (outorga, TDC, preempção, ZEIS, fundos) **com salvaguardas** ambientais e urbanísticas;
- (iii) **institui governança por evidências** (cadastro multifinalitário, mapas e indicadores auditáveis);
- (iv) **estabelece antirregressividade** (não se pode reduzir proteção por exceções ou regulamentos) e **controle social qualificado** (conselhos e observatório com dados públicos).

Quando o tema é pertencente a ODS, alinha-se à **Agenda 2030** por **conceitos**: *idades sustentáveis* (ODS 11), *água potável e saneamento* (ODS 6), *vida terrestre* (ODS 15), *instituições eficazes* (ODS 16) e *produção/consumo responsáveis* (ODS 12).

### 2. Por que substituir tecnicamente a LC nº 156/2019

A revisão não é meramente formal. O diagnóstico técnico-jurídico identificou **vulnerabilidades estruturais** que precisam ser sanadas para garantir **segurança jurídica, proteção hídrica e eficiência** da política urbana:



- **Compatibilização insuficiente** com a Lei 12.233/2006: macrozonas **genéricas** sem amarração **numérica** aos parâmetros estaduais; remissões abertas do tipo “conforme projeto”.
- **Instrumentos invertidos**: uso de **outorga/compensações** como **atalho** para regularizar **impermeabilização** acima do limite (lógica do “pagar para descumprir”) e permissivos como **vagas no recuo frontal**, elevando a selagem do solo.
- **Monitoramento e cadastro frágeis**: ausência de **Cadastro Territorial Multifinalitário** obrigatório e de **rastreabilidade** das compensações (dificulta auditoria e controle social).
- **Falta de cláusulas antirregressivas** e de **tabela de compatibilidade** obrigatória para qualquer futura lei de zoneamento.
- **Programatização do PD**: excesso de listas setoriais no corpo da lei, sem **vínculo a dados** e **metas mensuráveis**, o que gerou descolamento entre intenção e execução.

A **Minuta 19/08** supera esses pontos ao **internalizar** os parâmetros estaduais como **anexos vinculantes**, vedar flexibilizações indevidas, introduzir **cadastro/observatório**, exigir **laudos multidisciplinares** para alterações, e **amarrar** os instrumentos a **resultados ambientais/urbanos**, com **transparência ativa**.

### **3. Quais avaliações embasam a substituição**

- **Leitura jurídica comparada** da LC 156/2019 e da Minuta, com identificação de conflitos e lacunas de técnica legislativa.
- **Matrização territorial** por **subáreas da APRM-Guarapiranga** (SUC, SEC, SER, SOD, SBD), cruzando **CA/IP/lote mínimo** estaduais com o macrozoneamento municipal proposto.
- **Análise de capacidade de suporte** (água, esgoto, drenagem, mobilidade, energia, equipamentos), dimensionando **onde e quanto** é possível adensar com segurança.
- **Inventários e laudos** (hidrologia, geotecnia, vegetação, risco) e **cartografia oficial** para localizar fragilidades e oportunidades de **restauração**.



- **Integração metodológica** com a **Informação Técnica CPLA/SMA 2018** (base das tabelas estaduais) e desenho de **anexos municipais** equivalentes.
- **Roteiro de governança**: criação de **Cadastro Digital de Compensações, Observatório Municipal**, rotinas de **auditoria** e **resposta obrigatória** do Executivo a alertas técnicos.

#### 4. O que muda com a Minuta

- **Parâmetros vinculantes**: os números da APRM-G (CA, IP/MCA, lote) saem do anexo estadual e passam a **valer no município**, contra **legem local** em sentido contrário.
- **Salvaguardas**: **vedada** a compensação/outorga para “comprar” permeabilização; alterações **só** com **laudos, consulta pública** e **parecer técnico**.
- **Cadastro e transparência**: **CTM/SIG** georreferenciado obrigatório; **Cadastro de Compensações** com saldos/débitos públicos; integração a registros e SINTER.
- **Governança e controle**: **Observatório Municipal**, avaliações quadrienais, revisão decenal e **antirregressividade** explícita.
- **Integração setorial**: **PD estratégico** com diretrizes-âncora; detalhamento nos **planos setoriais** (PMSB, PMUS, HIS, resíduos, risco, clima), todos **compatibilizados** ao macrozoneamento.

#### 5. Para quem serve esta cartilha e como usá-la

- **Gestores e procuradorias**: como **guia de decisão** (licenças, pareceres, minutas de decreto) e de **conferência** (checklists ao fim de cada Título).
- **Conselhos e sociedade**: como **mapa de leitura** dos direitos/deveres e do que muda em relação à LC 156/2019.
- **Empreendedores e projetistas**: como **roteiro de viabilidade** (subárea da APRM-G, CA/IP/lote mínimo; estudos necessários; trilha de aprovação).
- **Órgãos de controle**: como **trilha de auditoria** (cadastros, anexos, indicadores e governança).



## APRESENTAÇÃO GERAL

O Plano Diretor é o principal instrumento da política urbana do Município, conforme o artigo 182 da Constituição Federal e o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001). Seu papel é estruturar o ordenamento territorial, orientar o desenvolvimento urbano e ambiental e garantir a função social da cidade e da propriedade. A minuta ora apresentada é fruto de profundo processo técnico, jurídico e participativo, cuja finalidade é substituir integralmente a Lei Complementar nº 156/2019, que se mostrou incompatível com a legislação estadual e federal, especialmente no que diz respeito à APRM-G (Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia do Guarapiranga – Lei Estadual nº 12.233/2006), bem como aos preceitos da Resolução SMA nº 142/2018, aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (Agenda 2030 – ONU), e à doutrina contemporânea de gestão urbana resiliente e inclusiva.

A Lei Complementar nº 156/2019, embora bem-intencionada em sua origem, incorporou dispositivos conflitantes, omitiu parâmetros essenciais e negligenciou a adaptação normativa às regras de proteção dos mananciais, tornando inviável sua simples reformulação.

Este novo Plano é, portanto, uma reconstrução completa e robusta, juridicamente compatível e tecnicamente detalhada. A seguir, apresentamos uma cartilha que explica, título por título, capítulo por capítulo, os conteúdos da minuta, com destaques doutrinários, fundamentos legais, princípios técnicos e correções das falhas da lei vigente. O texto adota linguagem acessível, mas fundamentada, para facilitar a compreensão da população, dos técnicos, dos conselheiros e dos agentes públicos.

### TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

#### Capítulo I – Dos Fundamentos, Objetivos e Princípios

##### SEÇÃO I – Do Objeto e Princípios Fundamentais

**Explicação.** Define o **objeto** do Plano Diretor como lei matricial da política urbana e fixa princípios estruturantes: função social da cidade e da propriedade; integração urbano-ambiental; prevenção e precaução; justiça territorial e intergeracional; **não-regressão** de padrões; e gestão democrática.



**Aplicação.** Toda decisão de **licenciar, fiscalizar, planejar** ou **legislar** deve demonstrar aderência a esses princípios, com motivação técnica e **prova de capacidade de suporte** (água, esgoto, drenagem, mobilidade, energia, equipamentos), especialmente em área de mananciais (APRM-Guarapiranga).

**Correções da LC 156/2019 (justificativa).** O texto antigo **enunciava** princípios sem torná-los **condições de validade** dos atos, o que favorecia soluções casuísticas e incompatibilidades com a APRM-G. A minuta converte os princípios em **regras decisórias** e exige publicidade ativa das evidências.

## **SEÇÃO II – Das Definições Fundamentais**

**Explicação.** Estabelece um **glossário normativo** (macrozoneamento, zonas, CA, IP/MCA, lote mínimo, CTM, EIV/RIUA, REURB etc.) para eliminar ambiguidade e padronizar leituras entre os diplomas municipais e a regulação estadual de mananciais.

**Aplicação.** As definições são **vinculantes** para licenciamento, fiscalização e elaboração da Lei de Zoneamento, assegurando equivalência com as **subáreas** da APRM-G e com as tabelas técnicas (metodologia IT/CPLA – Res. SMA 142/2018).

**Correções da LC 156/2019 (justificativa).** Termos difusos e inconsistentes permitiam interpretar **permeabilidade** e outros parâmetros de forma elástica (ex.: considerar “pavimento drenante” como área permeável sem critério). A minuta **fecha** essas brechas ao uniformizar conceitos e métodos.

## **Capítulo II – Dos Objetivos, Compatibilidades e Instrumentos**

**Explicação.** Organiza **objetivos gerais e específicos** e a **compatibilização vertical** (CF/88, Estatuto da Cidade, Lei 12.233/2006, Dec. 51.686/2007) e **horizontal** (planos setoriais, zoneamento), além de enunciar os **instrumentos** de política urbana e ambiental.

**Aplicação.** Metas e instrumentos só operam com **comprovação** de aderência às **subáreas** e **parâmetros** estaduais em cada decisão; a partir disso, planos setoriais e a Lei de Zoneamento devem apresentar **tabela de compatibilidade** com este Plano Diretor.

**Correções da LC 156/2019 (justificativa).** Havia objetivos **genéricos**, sem gatilhos procedimentais e sem amarração às tabelas de mananciais. A minuta exige



**demonstração técnica e controle social** sempre que se pretenda aplicar instrumentos ou revisar parâmetros.

### **Capítulo III – Dos Instrumentos do Plano Diretor**

**Explicação.** Consolida a **cesta de instrumentos** (zoneamento, códigos, outorga, TDC, preempção, IPTU progressivo, consórcios, EIV/RIUA, CTM, Observatório etc.) e afirma que **instrumentos econômicos** não substituem salvaguardas ambientais.

**Aplicação.** Em áreas da **APRM-G**, é **vedado** “pagar para descumprir” (ex.: flexibilizar **IP/MCA** ou **lote mínimo** via compensação/outorga). Qualquer uso de instrumento depende de **laudos** e de **vinculação a interesse público** comprovado, com **rastreabilidade** (cadastros e mapas).

**Correções da LC 156/2019.** A lei anterior permitia uso elástico de **compensação/outorga** como atalho para **impermeabilizar/adensar** em área sensível. Agora há **vedações expressas, métodos de aferição e auditoria** (CTM/Observatório), eliminando o bypass

## **TÍTULO II – DA ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL E MACROZONEAMENTO**

### **CAPÍTULO I – DOS FUNDAMENTOS ESTRATÉGICOS DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL**

**Explicação.** Define a **lógica de bacia hidrográfica** como eixo de organização do território, integrando estrutura ecológica (APPs, recarga, corredores) e estrutura urbana (centralidades, redes, equipamentos) para orientar **onde** e **quanto** adensar.

**Aplicação.** Toda decisão territorial deve comprovar **capacidade de suporte** (água, esgoto, drenagem, mobilidade, energia, equipamentos). Em APRM-Guarapiranga, a leitura territorial precisa demonstrar compatibilidade com **subáreas** e **parâmetros** estaduais.

**Correções da LC 156/2019 (justificativa).** Existiam **lacunas cartográficas** e descompasso com a Lei 12.233/2006 e a metodologia estadual (Res. SMA 142/2018). A minuta suprime as lacunas com **mapas vinculantes** e critérios operativos.

## **CAPÍTULO II – DO MACROZONEAMENTO E DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL**

### **Seção I – Das Definições Fundamentais**



**Explicação.** Estabelece a **correspondência mandatória** entre **macrozonas municipais** e **subáreas da APRM-G**, além de integrar sistemas (Planos Setoriais, Sistema Gerencial APRM-G, CTM, Observatório).

**Aplicação.** O mapa georreferenciado anexo e a **primazia da norma mais protetiva** balizam decisões; alterações exigem **laudos interdisciplinares, parecer jurídico e consulta pública**.

**Correções da LC 156/2019 (justificativa).** Não havia equivalência formal entre macrozonas e subáreas, nem **trilha de auditoria**; a minuta institui ambas como requisitos.

## **Seção II – Das Diretrizes**

**Explicação.** Diretrizes materiais para adensamento **condicionado** à infraestrutura, contenção/recuperação em áreas frágeis e **SUDS/infraestrutura verde**.

**Aplicação.** A decisão deve provar **aderência** aos limites da APRM-G e à metodologia IT/CPLA.

**Correções da LC 156/2019 (justificativa).** Enunciados genéricos sem indicadores; a minuta torna as diretrizes **operativas**.

## **Seção III – Das Condições Para Alteração de Parâmetros Urbanísticos**

**Explicação.** Define rito para alterar **CA, IP/MCA e lote mínimo**: **laudos** (hidrologia, geotecnia, tráfego, vegetação), **matriz de impactos, consulta pública e decisão motivada**.

**Aplicação.** É vedada alteração que contrarie a APRM-G; exige-se **equivalência ambiental** e prova de infraestrutura.

**Correções da LC 156/2019 (justificativa).** Elimina flexibilizações por **parecer isolado** ou “compensação”.

## **Seção IV – Da Publicidade, Registro, e Fiscalização das Compensações Ambientais**

**Explicação.** Cria **Cadastro Digital de Compensações** com saldos/débitos e mapas; averbações sem anuência e sem equivalência são **nulas**.

**Aplicação.** As compensações **não** substituem **IP/MCA** em mananciais e seguem **IT/CPLA**.



**Correções da LC 156/2019 (justificativa).** Supre a falta de **rastreabilidade cartorial/territorial**.

#### **Seção V – Da Consolidação das Diretrizes e Instrumentos de Compatibilização com a Lei de Zoneamento**

**Explicação.** Obriga a Lei de Uso e Ocupação a apresentar **tabela de compatibilidade** com este Plano.

**Aplicação.** Prevaecem os limites das **subáreas APRM-G** e as **tabelas estaduais**.

**Correções da LC 156/2019 (justificativa).** Evita antinomias entre Plano e Zoneamento.

#### **Seção VI – Dos Instrumentos Territoriais e Ambientais de Gestão Municipal**

**Explicação.** Integra **CTM/SIG**, Observatório, COMPEMA e Controladoria em governança única, com dados abertos e auditorias.

**Aplicação.** O CTM registra **saldos de CA/IP** por macrozona/subárea, conforme **IT/CPLA**.

**Correções da LC 156/2019 (justificativa).** Substitui fiscalização reativa por monitoramento **contínuo**.

**ODS pertinente** *Instituições eficazes*.

#### **Seção VII – Da Governança, Participação Social e Controle Interinstitucional**

**Explicação.** Define instâncias e ritos de participação e controle, além da **responsabilização funcional** por decisões contra parecer técnico.

**Aplicação.** Deliberações devem considerar os **limites da APRM-G** e as **evidências** do Observatório/CTM; decisões são motivadas e com publicidade ativa.

**Correções da LC 156/2019.** Reduz a **discricionariedade**, cria **trilha de auditoria** e fortalece o **controle social** qualificado.

### **TÍTULO III – DA ESTRUTURA TERRITORIAL**

#### **Capítulo I – Classificação de Usos e Parâmetros Urbanísticos e Gestão do Macrozoneamento**

#### **SEÇÃO I – Dos Princípios e Fundamentos do Uso do Solo**



**Explicação.** Fixa os princípios que regem o uso do solo, a compatibilização entre atividades, a prevenção de conflitos e a primazia da função socioambiental.

**Aplicação.** O adensamento residencial só ocorre com infraestrutura comprovada e respeito a CA/IP/MCA nas subáreas da APRM-G, **alinhando-se aos conceitos de cidade compacta qualificada e de proteção de água e saneamento** quando houver interface com drenagem e esgoto

**Correções da LC 156/2019 (justificativa).** A lei anterior trazia princípios pouco operativos e sem ligação explícita aos parâmetros estaduais, permitindo soluções casuísticas. A Minuta amarra princípios a ritos e números, eliminando brechas.

## **SEÇÃO II – Da Classificação Funcional e das Permissibilidades de Uso**

**Explicação.** Estabelece a matriz de permissibilidades (permitido, condicionado, vedado) que baliza o licenciamento e o controle do uso do solo.

**Aplicação.** O enquadramento do uso (R, C, S, I, E, M, L) condiciona exigências técnicas (EIV/RIUA, laudos, mitigação) e observa a compatibilidade com a macrozona e a APRM-G.

**Correções da LC 156/2019.** Encerra o padrão “conforme projeto” sem critérios, que fragilizava decisões e abria exceções incompatíveis com mananciais.

## **SEÇÃO III – Da Classificação Detalhada dos Usos Residenciais (R)**

**Explicação.** Define subtipos e densidades residenciais e seus condicionantes (saneamento, drenagem, mobilidade de baixa emissão).

**Aplicação.** O adensamento residencial só ocorre com infraestrutura comprovada e respeito a CA/IP/MCA nas subáreas da APRM-G. *ODS pertinente:* cidades sustentáveis (compactação qualificada) e água/saneamento quando houver interface com drenagem e esgoto.

**Correções da LC 156/2019.** Corta margens para adensar com base em parecer isolado ou compensação que aumente impermeabilização.

## **SEÇÃO IV – Da Classificação Detalhada dos Usos Comerciais (C)**

**Explicação.** Ordena atividades por escala (vizinhança/setorial/municipal) e impõe mitigação a polos geradores de tráfego e ruído.

**Aplicação.** EIV obrigatório quando PGV; drenagem e saneamento dimensionados; respeito a limites de CA/IP nas subáreas.



**Correções da LC 156/2019.** Substitui permissividade difusa por critérios e estudos proporcionais ao impacto.

#### **SEÇÃO V – Da Classificação Detalhada dos Usos de Serviços (S)**

**Explicação.** Compatibiliza serviços com sensibilidade hídrica do território, exigindo controle de efluentes e resíduos específicos.

**Aplicação.** Processos com risco demandam sistemas estanques e comprovação de capacidade hídrica/viária.

**Correções da LC 156/2019.** Fecha lacunas que permitiam serviços potencialmente poluidores por exceção sem equivalência ambiental.

#### **SEÇÃO VI – Da Classificação Detalhada dos Usos Industriais (I)**

**Explicação.** Regula indústrias de baixo impacto; veda atividades com risco químico e poluidor incompatível com mananciais.

**Aplicação.** Licenciamento ambiental completo; controle de emissões e de IP/MCA; compatibilização com macrozona e APRM-G.

**Correções da LC 156/2019.** Impede a expansão industrial por parecer isolado ou pagamento substitutivo.

#### **SEÇÃO VII – Da Classificação Detalhada dos Usos Institucionais e Especiais (E)**

**Explicação.** Disciplina equipamentos públicos e especiais, exigindo mitigação de tráfego, ruído e drenagem.

**Aplicação.** Estudos proporcionais ao impacto; respeito a parâmetros e salvaguardas hídricas.

**Correções da LC 156/2019.** Estabelece condicionantes que antes eram elididos por exceções.

#### **SEÇÃO VIII – Da Classificação Detalhada dos Usos Mistos (M)**

**Explicação.** Permite integração de usos com limites de densidade e requisitos de mobilidade e drenagem.

**Aplicação.** EIV quando houver PGV; comprovação de capacidade de suporte; respeito a CA/IP.

**Correções da LC 156/2019.** Evita a “mistura” como atalho para adensar onde não há suporte.



## **SEÇÃO IX – Da Classificação Detalhada dos Usos de Infraestrutura e Logística (L)**

**Explicação.** Ordena redes, faixas de domínio e logística conforme segurança operacional e proteção hídrica.

**Aplicação.** Compatibilização com servidões, mitigação de ruído/vibração, gestão de risco e drenagem.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige permissivos que elevavam selagem e afetavam recarga hídrica sem medidas estruturais.

## **SEÇÃO X – Das Regras de Transição e Compatibilização dos Usos Preexistentes**

**Explicação.** Estabelece adequação progressiva de usos em desconformidade, com prazos, etapas e mitigação.

**Aplicação.** Proíbe “anistias” amplas em APRM-G; exige plano de adequação e fiscalização com trilha de auditoria.

**Correções da LC 156/2019.** Troca regularizações genéricas por procedimentos com metas e controle público.

## **SEÇÃO XI – Dos Critérios Técnicos Complementares aos Usos do Solo**

**Explicação.** Define parâmetros complementares (permeabilidade efetiva, recuos, gabarito, paisagem, ruído) e métodos de aferição.

**Aplicação.** Impede manobras para burlar IP/MCA; orienta soluções baseadas na natureza e leitura por bacia.

**Correções da LC 156/2019.** Elimina ambiguidade técnica (p. ex., contagem indevida de áreas supostamente “drenantes”).

## **Capítulo II – Do Regime Jurídico da APRM-Guarapiranga, Parâmetros Urbanísticos e Ambientais Vinculantes da APRM-G**

**Explicação.** Internaliza no Plano Diretor os parâmetros da Lei Estadual nº 12.233/2006, do Dec. nº 51.686/2007 e da metodologia da Res. SMA nº 142/2018 (IT/CPLA), com força **vinculante** municipal.

**Aplicação.** Exige cumprimento integral de **lote mínimo**, **coeficiente de aproveitamento (CA)** e **índice de permeabilidade/MCA**, além de vedações próprias



de cada subárea da APRM-G; institui governança e rastreabilidade (pareceres, saldos, análise de impacto acumulado) e condiciona revisões a rito qualificado.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui compatibilização retórica por **internalização normativa** dos parâmetros estaduais; veda o uso de compensações/outorga para “comprar” imperviousness; estabelece nulidades e responsabilização em caso de descumprimento.

### **Capítulo III – Dos Mecanismos Estruturantes de Controle e Gestão Territorial**

#### **SEÇÃO I – Do Sistema de Cadastro Territorial e Georreferenciamento**

**Explicação.** Institui **CTM/SIG** como espinha dorsal da gestão territorial, integrado a SINTER, cartórios e bases oficiais.

**Aplicação.** Licenciamento e fiscalização partem do cadastro georreferenciado; publicidade ativa de dados, mapas e indicadores.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige a fragilidade cadastral e a ausência de rastreabilidade de decisões e compensações.

#### **SEÇÃO II – Da Fiscalização Urbanística e Ambiental**

**Explicação.** Estrutura rotinas, competências e tecnologia de fiscalização (sensoriamento, vistorias digitais, auditorias).

**Aplicação.** Prioriza prevenção, resposta rápida e responsabilização por infrações urbanísticas e ambientais.

**Correções da LC 156/2019.** Sai do modelo reativo para **monitoramento contínuo** e atuação baseada em evidências.

#### **SEÇÃO II – Da Outorga Onerosa e Instrumentos Indutores**

**Explicação.** Disciplina instrumentos econômicos (outorga, direito de preempção, TDC), **sem** derrogar salvaguardas da APRM-G.

**Aplicação.** Qualquer uso desses instrumentos depende de estudo de capacidade de suporte e vinculação a interesse público explícito.

**Correções da LC 156/2019.** Impede o uso da outorga/compensação como atalho para flexibilizar CA/IP/lote mínimo em mananciais.

#### **SEÇÃO III – Da Governança Técnica e Responsabilização**



**Explicação.** Define comitês técnicos, participação social e controle interinstitucional, com responsabilização funcional.

**Aplicação.** Pareceres técnicos ganham centralidade decisória; o MP/órgãos de controle têm acesso às bases e à trilha de auditoria.

**Correções da LC 156/2019.** Reduz discricionariedade e consolida **controle social qualificado**.

## **TÍTULO IV – DAS POLÍTICAS SETORIAIS E INTERSETORIAIS**

### **CAPÍTULO I – Do Planejamento Setorial e da Função Social do Território**

#### **SEÇÃO I – Das Disposições Gerais**

**Explicação.** Estabelece o regime comum de planejamento para todas as políticas setoriais (mobilidade, habitação, saúde, educação, cultura, esporte, assistência etc.), territorializando metas e ações a partir de diagnóstico técnico e leitura por bacia hidrográfica.

**Aplicação.** Cada plano/setor deve provar compatibilidade com as macrozonas e subáreas da APRM-G, com indicadores georreferenciados, metas auditáveis e cronograma público; decisões são motivadas e publicadas em meio digital, com participação social.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige a ausência de territorialização e de metas verificáveis; substitui enunciados genéricos por obrigações de desempenho e transparência.

#### **SEÇÃO II – Dos Instrumentos Territoriais Setoriais e da Governança Operacional**

**Explicação.** Define instrumentos (planos setoriais, programas, cadastros, observatórios, pactos intersetoriais) e as rotinas de governança para planejar, executar e avaliar políticas públicas no território.

**Aplicação.** Instrumentos só podem ser aprovados com parecer urbanístico-ambiental **vinculante**, manifestação dos conselhos competentes, prova de compatibilidade com mapas e tabelas do Plano e publicação de estudos, atas e decisões.



**Correções da LC 156/2019.** Encerra aprovações casuísticas sem base técnica e sem trilha de auditoria; impõe controle social e responsabilização por descumprimento.

### **SEÇÃO III – Da Política Municipal de Inclusão, Igualdade e Direitos Humanos**

**Explicação.** Organiza diretrizes de inclusão e igualdade material (raça, gênero, idade, PcD, população rural e povos tradicionais), com transversalidade em todas as políticas.

**Aplicação.** Programas e equipamentos devem prever acessibilidade plena, atendimento prioritário a vulnerabilidades e protocolos de proteção de direitos com governança social.

**Correções da LC 156/2019.** Supera a omissão de diretrizes de inclusão e a falta de integração com políticas setoriais e conselhos.

### **SEÇÃO IV – Da Fiscalização Territorial e da Responsabilidade Funcional**

**Explicação.** Estabelece deveres de fiscalização territorial (urbanística e ambiental), padroniza procedimentos, define competências e prevê responsabilização funcional por violação de parecer técnico.

**Aplicação.** Fiscalização com base em CTM/SIG, vistorias digitais, relatórios públicos e integração com Ministério Público e Controladoria.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige o modelo reativo e pouco transparente; cria rastreabilidade e resposta obrigatória a alertas do controle social.

## **CAPÍTULO II – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

### **SEÇÃO I – Disposições Gerais e Diretrizes da Política Habitacional**

**Explicação.** Define princípios da política habitacional (HIS/HMP), priorização territorial e integração com saneamento, mobilidade e equipamentos.

**Aplicação.** Produção habitacional e melhorias devem ocorrer em áreas com infraestrutura e em conformidade com macrozona/subárea; cadastro georreferenciado orienta a priorização.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige a falta de critérios objetivos de localização e de integração setorial; exige metas e avaliação periódica.

### **SEÇÃO II – Da Regularização Fundiária Urbana (REURB-S e REURB-E)**



**Explicação.** Estabelece parâmetros para REURB social e específica, com titulação responsável e adequação urbanístico-ambiental.

**Aplicação.** Ações de REURB exigem comprovação de segurança jurídica, mitigação ambiental e oferta proporcional de infraestrutura/equipamentos.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui regularizações genéricas por rito técnico com condicionantes e contrapartidas proporcionais.

### **SEÇÃO III – Das Ecovilas e Formas Coletivas de Moradia Sustentável**

**Explicação.** Reconhece empreendimentos coletivos de baixo impacto com autogestão comunitária e padrões de sustentabilidade.

**Aplicação.** Projetos devem cumprir parâmetros de uso e ocupação, gestão hídrica/energética e resíduos; incentivos condicionados a desempenho socioambiental.

**Correções da LC 156/2019.** Supre a inexistência de figura normativa específica, evitando enquadramentos precários por analogia.

## **CAPÍTULO III – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE PREVENÇÃO DE RISCOS E DEFESA CIVIL**

### **Seção I – Disposições Gerais**

**Explicação.** Integra gestão de risco geotécnico e hidrológico ao ordenamento territorial.

**Aplicação.** Zoneamento de risco, obras de contenção e protocolos de alerta integrados a drenagem e habitação.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige ausência de articulação entre risco, drenagem e licenciamento.

### **Seção II – Diretrizes**

**Explicação.** Estabelece diretrizes para prevenção, mitigação e resposta emergencial.

**Aplicação.** Planos, obras e rotinas de Defesa Civil vinculados a mapas de risco e indicadores de desempenho.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui diretrizes vagas por metas verificáveis e integração com CTM/Observatório.

### **Seção III – Competências**



**Explicação.** Define competências institucionais e fluxos decisórios.

**Aplicação.** Coordenação intersetorial com responsabilidades claras e acionamento rápido.

**Correções da LC 156/2019.** Elimina sobreposições e vazios decisórios.

#### **Seção IV – Governança e Transparência**

**Explicação.** Garante governança com participação social e publicidade ativa de dados de risco.

**Aplicação.** Painéis públicos, relatórios periódicos e protocolos de comunicação.

**Correções da LC 156/2019.** Supre a falta de transparência e controle social em riscos.

### **CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SAÚDE E BEM-ESTAR**

#### **INTEGRAL**

#### **SEÇÃO I – Das Diretrizes Gerais**

**Explicação.** Define diretrizes de atenção integral à saúde com enfoque territorial.

**Aplicação.** Organização da rede com base em determinantes sociais e mapeamento de vulnerabilidades.

**Correções da LC 156/2019.** Introduce territorialização e integração com políticas urbanas.

#### **SEÇÃO II – Dos Instrumentos e mecanismos**

**Explicação.** Instrumentos de gestão, indicadores e protocolos.

**Aplicação.** Monitoramento contínuo, metas auditáveis e governança compartilhada.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui listas abertas por instrumentos com valor operativo.

#### **SEÇÃO III – Da Vigilância em Saúde**

**Explicação.** Estrutura vigilância epidemiológica, ambiental e sanitária.

**Aplicação.** Integra vigilância a licenciamento e fiscalização para reduzir exposição a riscos.

**Correções da LC 156/2019.** Encerra atuação isolada e reativa.



#### **SEÇÃO IV – Da Saúde Mental e Bem Estar Psicossocial**

**Explicação.** Consolida a rede psicossocial com atenção comunitária.

**Aplicação.** Serviços territorializados, protocolos intersetoriais e reinserção social.

**Correções da LC 156/2019.** Supre lacunas de rede e de articulação com assistência social.

#### **SEÇÃO V – Da Saúde da Mulher e das Populações Vulneráveis**

**Explicação.** Diretrizes específicas para promoção e proteção da saúde da mulher e grupos vulneráveis.

**Aplicação.** Linhas de cuidado, prevenção e atendimento com protocolos intersetoriais.

**Correções da LC 156/2019.** Supre ausência de políticas específicas e de fluxos de proteção.

#### **SEÇÃO VI – Da Saúde da População Rural e Comunidades Tradicionais**

**Explicação.** Atenção diferenciada e respeito a especificidades territoriais e culturais.

**Aplicação.** Equipes móveis, protocolos culturais e logística adequada.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige invisibilidade de populações rurais/tradicionais.

#### **SEÇÃO VII – Da Saúde Preventiva, Alimentar e Nutricional**

**Explicação.** Promoção da saúde e segurança alimentar com enfoque territorial.

**Aplicação.** Programas de prevenção, educação nutricional e compras públicas saudáveis.

**Correções da LC 156/2019.** Integra nutrição à rede e cria metas de resultado.

#### **SEÇÃO VIII – Da Participação Popular, Controle Social e Ouvidoria**

**Explicação.** Reforça instâncias de participação e ouvidoria.

**Aplicação.** Conselhos atuantes, respostas obrigatórias e transparência ativa.

**Correções da LC 156/2019.** Supre baixa efetividade do controle social.

#### **SEÇÃO IX – Da Saúde Digital e Inovação Tecnológica**

**Explicação.** Digitalização de registros, teleatendimento e interoperabilidade.

**Aplicação.** Prontuário eletrônico e integração com indicadores territoriais.



**Correções da LC 156/2019.** Moderniza a gestão e reduz assimetrias de informação.

#### **SEÇÃO X – Da Intersectorialidade e Planejamento Territorial Integrado**

**Explicação.** Integra saúde, saneamento, mobilidade, educação e assistência.

**Aplicação.** Planos compartilhados por território com metas comuns.

**Correções da LC 156/2019.** Encerra setorização estanque e duplicidade de ações.

### **CAPÍTULO VI – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E FORMAÇÃO CIDADÃ**

#### **SEÇÃO I – Das Diretrizes Gerais**

**Explicação.** Diretrizes para qualidade, inclusão e equidade territorial na educação.

**Aplicação.** Rede e oferta distribuídas por território com metas e indicadores.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige ausência de territorialização e avaliação.

#### **SEÇÃO II – Dos Instrumentos e Mecanismos**

**Explicação.** Instrumentos de gestão, formação e monitoramento.

**Aplicação.** Planos por território, dados abertos e controle social.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui generalidades por instrumentos operativos.

#### **SEÇÃO III – Do Atendimento Educacional às Pessoas Neurodiversas**

**Explicação.** Diretrizes para inclusão e apoio especializado.

**Aplicação.** Atendimento educacional especializado, adaptações curriculares e apoio às famílias.

**Correções da LC 156/2019.** Supre lacunas de inclusão efetiva.

#### **SEÇÃO IV – Da Educação Inclusiva da Pessoa com Deficiência (PcD)**

**Explicação.** Normas para acessibilidade, recursos e atendimento integral.

**Aplicação.** Infraestrutura acessível, tecnologias assistivas e formação docente.

**Correções da LC 156/2019.** Evita imprevisto e garante padrões mínimos.

#### **SEÇÃO V – Da Informação, Transparência e Controle Social**

**Explicação.** Publicidade ativa de dados educacionais e participação social.

**Aplicação.** Painéis públicos, metas auditáveis e prestações de contas.



**Correções da LC 156/2019.** Corrige baixa transparência e controle frágil.

### **SEÇÃO VI – Educação e Sustentabilidade Ambiental**

**Explicação.** Educação ambiental transversal e contextualizada ao território.

**Aplicação.** Projetos pedagógicos por bacia, hortas escolares e trilhas interpretativas.

**Correções da LC 156/2019.** Integra sustentabilidade ao currículo e à gestão escolar.

### **SEÇÃO VII – Da Educação Alimentar e Nutricional**

**Explicação.** Promoção da alimentação adequada e saudável.

**Aplicação.** Cardápios com compras da agricultura local e ações educativas.

**Correções da LC 156/2019.** Fortalece a segurança alimentar escolar.

### **SEÇÃO VIII – Da Educação Econômica, Financeira e Cooperativa**

**Explicação.** Conteúdos de educação financeira e cooperativismo.

**Aplicação.** Projetos por faixas etárias e parcerias com economia solidária.

**Correções da LC 156/2019.** Preenche lacuna curricular e aproxima da realidade local.

### **SEÇÃO IX – Do Atendimento à Primeira Infância e Alfabetização de Adultos**

**Explicação.** Amplia acesso e qualidade na educação infantil e EJA.

**Aplicação.** Expansão de vagas, formação docente e busca ativa territorial.

**Correções da LC 156/2019.** Enfrenta desigualdades de acesso e permanência.

### **SEÇÃO X – Da Educação Laica e Plural**

**Explicação.** Garante neutralidade e respeito à diversidade.

**Aplicação.** Práticas pedagógicas laicas, pluralidade de ideias e combate à discriminação.

**Correções da LC 156/2019.** Remove ambiguidade e protege direitos fundamentais.

### **SEÇÃO XI – Da Educação Histórica e Cultural**

**Explicação.** Valorização da memória e patrimônio locais.

**Aplicação.** Conteúdos locais e projetos com museus e arquivos.



**Correções da LC 156/2019.** Insere o território na aprendizagem.

## **SEÇÃO XII – Da Educação dos Povos Tradicionais e Comunidades Originárias**

**Explicação.** Reconhece saberes e direitos específicos.

**Aplicação.** Currículos contextualizados e formação de professores.

**Correções da LC 156/2019.** Supre omissão sobre educação diferenciada.

## **SEÇÃO XIII – Da Equidade Digital e Inovação Tecnológica**

**Explicação.** Redução de desigualdades digitais na rede de ensino.

**Aplicação.** Conectividade, equipamentos e competências digitais.

**Correções da LC 156/2019.** Enfrenta exclusão digital escolar.

## **SEÇÃO XIV – Da Intersectorialidade e Integração Territorial**

**Explicação.** Integra educação a saúde, assistência e cultura.

**Aplicação.** Planos integrados por território com metas comuns e avaliação conjunta.

**Correções da LC 156/2019.** Rompe a fragmentação setorial.

## **CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE CULTURA**

### **Seção I – Disposições Gerais**

**Explicação.** Define princípios e objetivos da política cultural.

**Aplicação.** Reconhecimento da diversidade e acesso universal aos bens culturais.

**Correções da LC 156/2019.** Supre indefinições e assegura direitos culturais.

### **Seção II – Diretrizes Estruturantes**

**Explicação.** Estabelece diretrizes para formação, difusão e preservação cultural.

**Aplicação.** Programas com metas, indicadores e territorialização.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige ausência de planejamento continuado.

### **Seção III – Dos Instrumentos e Mecanismos de Fomento**

**Explicação.** Elenca instrumentos de fomento e editais.

**Aplicação.** Critérios transparentes, descentralização e controle social.

**Correções da LC 156/2019.** Reduz concentração e opacidade no fomento.

### **Seção IV – Da Governança e do Controle Social**



**Explicação.** Conselho de cultura e instâncias participativas.

**Aplicação.** Planejamento e prestação de contas públicas.

**Correções da LC 156/2019.** Fortalece controle e continuidade das políticas.

#### **Seção V – Do Fomento à Cultura Local, Tradicional e Contemporânea**

**Explicação.** Valorização de expressões culturais do território.

**Aplicação.** Programas de circulação, formação e difusão.

**Correções da LC 156/2019.** Combate invisibilidade de grupos e linguagens.

#### **Seção VI – Do Financiamento e Sustentabilidade**

**Explicação.** Fontes e mecanismos de financiamento cultural.

**Aplicação.** Fundos, parcerias e contrapartidas sociais.

**Correções da LC 156/2019.** Garante previsibilidade e transparência.

#### **Seção VII – Da Proteção e Salvaguarda dos Direitos Culturais**

**Explicação.** Salvaguarda do patrimônio material e imaterial.

**Aplicação.** Inventários, tombamento e planos de preservação.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige omissões de proteção.

#### **Seção VIII – Da Política Municipal de Artesanato e Ofícios Tradicionais**

**Explicação.** Fomento ao artesanato e ofícios locais.

**Aplicação.** Formação, apoio produtivo e comercialização.

**Correções da LC 156/2019.** Insere o tema na política pública cultural.

#### **Seção IX – Da Promoção das Artes, Exposições e Linguagens**

**Explicação.** Programas de artes visuais, cênicas, música e literatura.

**Aplicação.** Espaços, circuitos e editais por linguagem.

**Correções da LC 156/2019.** Organiza oferta e acesso.

#### **Seção X – Dos Equipamentos e da Infraestrutura Cultural**

**Explicação.** Planejamento de equipamentos culturais territoriais.

**Aplicação.** Gestão compartilhada e manutenção programada.

**Correções da LC 156/2019.** Supre falta de critérios para implantação/gestão.

#### **Seção XI – Da Integração Cultura–Educação**

**Explicação.** Integração de políticas educacionais e culturais.

**Aplicação.** Projetos pedagógicos com linguagens artísticas e memória local.

**Correções da LC 156/2019.** Supera ações isoladas e episódicas.



## **CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE TURISMO**

### **Seção I – Disposições Gerais**

**Explicação.** Define fundamentos e objetivos do turismo local.

**Aplicação.** Turismo de base comunitária, natureza e cultura, com salvaguardas ambientais.

**Correções da LC 156/2019.** Cria política estruturada e integrada ao território.

### **Seção II – Diretrizes Estruturantes**

**Explicação.** Diretrizes para qualificar a oferta e proteger o patrimônio.

**Aplicação.** Itinerários sustentáveis, sinalização e gestão de visitantes.

**Correções da LC 156/2019.** Evita impactos e dispersão de esforços.

### **Seção III – Dos Instrumentos e Mecanismos de Fomento**

**Explicação.** Fomento, qualificação e promoção do destino.

**Aplicação.** Editais, parcerias e métricas de desempenho.

**Correções da LC 156/2019.** Introduce planejamento e avaliação.

### **Seção IV – Da Governança e do Controle Social**

**Explicação.** Instâncias de coordenação com participação social.

**Aplicação.** Planos com metas e monitoramento público.

**Correções da LC 156/2019.** Reforça continuidade e transparência.

### **Seção V – Do Fomento ao Turismo Local e Regional**

**Explicação.** Integra circuitos locais e regionais.

**Aplicação.** Parcerias intermunicipais e roteiros integrados.

**Correções da LC 156/2019.** Evita ações isoladas e pontuais.

### **Seção VI – Do Financiamento e Sustentabilidade**

**Explicação.** Fontes de financiamento e sustentabilidade econômica.

**Aplicação.** Captação de recursos e contrapartidas.

**Correções da LC 156/2019.** Garante previsibilidade e eficiência.

### **Seção VII – Da Proteção e Salvaguarda dos Direitos Turísticos**

**Explicação.** Direitos dos visitantes e da comunidade receptora.

**Aplicação.** Normas de proteção, informação e mediação de conflitos.

**Correções da LC 156/2019.** Acrescenta garantia de direitos e deveres.

## **CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE ESPORTE E LAZER**



### **Seção I – Disposições Gerais**

**Explicação.** Define princípios e objetivos do esporte e lazer.

**Aplicação.** Acesso universal com foco territorial e inclusão.

**Correções da LC 156/2019.** Supre omissões e garante rede mínima.

### **Seção II – Diretrizes Estruturantes**

**Explicação.** Diretrizes para formação, prática e infraestrutura.

**Aplicação.** Programas por faixa etária e território, integração com saúde e educação.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui ações episódicas por política contínua.

### **Seção III – Dos Instrumentos e Mecanismos de Fomento**

**Explicação.** Editais, bolsas, parcerias e apoio a eventos.

**Aplicação.** Critérios transparentes e metas de desempenho.

**Correções da LC 156/2019.** Reduz opacidade e descontinuidade.

### **Seção IV – Da Governança e do Controle Social**

**Explicação.** Conselhos e fóruns com participação social.

**Aplicação.** Planejamento e avaliação periódica.

**Correções da LC 156/2019.** Fortalece controle e continuidade.

### **Seção V – Do Fomento ao Esporte e Lazer Comunitário e de Rendimento**

**Explicação.** Apoio a práticas comunitárias e de alto rendimento.

**Aplicação.** Infraestrutura adequada e formação continuada.

**Correções da LC 156/2019.** Enfrenta desigualdades de acesso.

### **Seção VI – Do Financiamento e Sustentabilidade**

**Explicação.** Fontes de financiamento e gestão de equipamentos.

**Aplicação.** Fundos, PPPs e manutenção programada.

**Correções da LC 156/2019.** Garante previsibilidade e integridade.

### **Seção VII – Da Proteção e Salvaguarda dos Direitos Esportivos e de**

#### **Lazer**

**Explicação.** Direitos dos praticantes e da comunidade.

**Aplicação.** Normas de segurança, inclusão e mediação de conflitos.

**Correções da LC 156/2019.** Insere salvaguardas explícitas.



## **CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, SEGURANÇA ALIMENTAR E EQUIDADE TERRITORIAL**

### **SEÇÃO I – Das Diretrizes Gerais**

**Explicação.** Define diretrizes para proteção social básica e especial com enfoque territorial.

**Aplicação.** Organização por territórios, priorização de vulnerabilidades e integração com saúde e educação.

**Correções da LC 156/2019.** Supre ausência de diretrizes operativas e metas.

### **SEÇÃO II – Dos Equipamentos e da Estruturação da Rede da Assistência Social**

**Explicação.** Planeja rede de equipamentos e serviços.

**Aplicação.** Cobertura por território, padrões de serviço e articulação intersetorial.

**Correções da LC 156/2019.** Elimina imprevisto e lacunas na rede.

### **SEÇÃO III – Da Governança e do Controle Social**

**Explicação.** Instâncias de participação e monitoramento.

**Aplicação.** Prestação de contas, metas e indicadores públicos.

**Correções da LC 156/2019.** Fortalece transparência e continuidade.

## **CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE JUVENTUDE, INCLUSÃO DIGITAL E DIREITOS HUMANOS**

### **SEÇÃO I – Da Juventude e Cidadania Territorial**

**Explicação.** Diretrizes para participação juvenil e oportunidades no território.

**Aplicação.** Programas de formação, trabalho e cultura com base em mapeamento territorial.

**Correções da LC 156/2019.** Supre invisibilidade de juventudes periféricas.

### **SEÇÃO II – Da Inclusão Digital e Tecnológica**

**Explicação.** Redução das desigualdades digitais e acesso a tecnologias.

**Aplicação.** Conectividade, laboratórios e capacitação.

**Correções da LC 156/2019.** Enfrenta exclusão digital.

### **SEÇÃO III – Dos Direitos Humanos e da Equidade Social**

**Explicação.** Proteção e promoção de direitos humanos no território.



**Aplicação.** Protocolos intersetoriais de prevenção e atendimento a violações.

**Correções da LC 156/2019.** Insere abordagem territorial aos direitos.

## **CAPÍTULO X – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, TECNOLOGIAS AMBIENTAIS E SUSTENTABILIDADE RURAL**

### **Seção I – Disposições Gerais**

**Explicação.** Princípios e objetivos para a agricultura sustentável e tecnologias ambientais.

**Aplicação.** Apoio a sistemas agroecológicos e cadeias curtas.

**Correções da LC 156/2019.** Reconhece papel estratégico da produção rural.

### **Seção II – Princípios Orientadores**

**Explicação.** Define princípios de conservação, eficiência e inclusão produtiva.

**Aplicação.** Adoção de práticas conservacionistas e inovação apropriada.

**Correções da LC 156/2019.** Supre a ausência de princípios específicos.

### **Seção III – Diretrizes**

**Explicação.** Diretrizes para produção, logística e mercado local.

**Aplicação.** Programas de assistência técnica, compras públicas e certificação.

**Correções da LC 156/2019.** Liga produção rural a políticas urbanas e sociais.

### **Seção IV – Do Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável**

**Explicação.** Estrutura o plano setorial rural com metas e financiamento.

**Aplicação.** Metas por território, monitoramento e revisão periódica.

**Correções da LC 156/2019.** Cria instrumento de planejamento inexistente.

### **Seção V – Das Ações Prioritárias**

**Explicação.** Lista ações estruturantes de curto e médio prazos.

**Aplicação.** Cronogramas e responsabilidades definidas.

**Correções da LC 156/2019.** Evita dispersão e descontinuidade.

### **Seção VI – Parcerias e Financiamento**

**Explicação.** Parcerias público-comunitárias e fontes de recursos.

**Aplicação.** Convênios, editais e fundos com transparência.

**Correções da LC 156/2019.** Torna previsível o financiamento.

### **Seção VII – Compatibilização com o Planejamento Territorial**

**Explicação.** Alinha o rural ao macrozoneamento e à proteção de mananciais.



**Aplicação.** Adequação de usos às subáreas e salvaguardas ambientais.

**Correções da LC 156/2019.** Evita conflitos rural-urbano e pressões sobre áreas frágeis.

### **Seção VIII – Proteção das Zonas Agrícolas**

**Explicação.** Protege zonas agrícolas e paisagens produtivas.

**Aplicação.** Zonas com regras de uso e programas de apoio.

**Correções da LC 156/2019.** Garante permanência da agricultura local.

## **Capítulo XI – Da Política Municipal de Meio Ambiente**

### **Seção I – Disposições Gerais e Fundamentos**

**Explicação.** Consolida princípios e fundamentos da política ambiental municipal.

**Aplicação.** Integra gestão hídrica, biodiversidade, resíduos e licenciamento.

**Correções da LC 156/2019.** Dá força normativa e evita lacunas entre temas.

### **Seção II – Diretrizes**

**Explicação.** Diretrizes para proteção, recuperação e sustentabilidade.

**Aplicação.** Metas, indicadores e integração com planos estaduais.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui diretrizes vagas por operativas.

### **Seção III – Proteção, Recuperação e Diversificação da Mata Atlântica**

**Explicação.** Protege e diversifica a vegetação nativa.

**Aplicação.** Planos de restauração e corredores ecológicos.

**Correções da LC 156/2019.** Reforça proteção e manejo responsável.

### **Seção IV – Educação Ambiental**

**Explicação.** Educação ambiental formal e não formal.

**Aplicação.** Programas contínuos e territoriais.

**Correções da LC 156/2019.** Evita ações pontuais e dispersas.

### **Seção V – Eficiência, Compras Sustentáveis e Pegada Ecológica do Poder Público**

**Explicação.** Eficiência energética, compras sustentáveis e gestão de pegada ecológica.

**Aplicação.** Critérios de sustentabilidade em aquisições e contratos.

**Correções da LC 156/2019.** Institui padrões e metas para o poder público.



## **Seção VI – Instrumentos**

**Explicação.** Instrumentos de comando, controle e econômicos.

**Aplicação.** Licenciamento, compensações e incentivos condicionados a desempenho.

**Correções da LC 156/2019.** Dá coerência e evita sobreposições.

## **Seção VII – Governança e Implementação**

**Explicação.** Estrutura de governança, competências e fluxos.

**Aplicação.** Comitês técnicos e integração com conselho ambiental.

**Correções da LC 156/2019.** Clarifica papéis e evita vazios decisórios.

## **Seção VIII – Prevenção e Repressão a Crimes Ambientais**

**Explicação.** Prevenção, fiscalização e sanções.

**Aplicação.** Operações integradas e protocolos com forças de segurança.

**Correções da LC 156/2019.** Reforça capacidade dissuasória.

## **Seção IX – Sistema Municipal de Unidades de Conservação**

**Explicação.** Consolida o SMUC municipal com regras de criação e gestão.

**Aplicação.** Planos de manejo, conselho gestor e financiamento.

**Correções da LC 156/2019.** Dá efetividade aos instrumentos de conservação.

## **Seção X – Proteção e BemEstar Animal**

**Explicação.** Políticas de proteção e bem-estar animal.

**Aplicação.** Programas de manejo ético, controle reprodutivo e fiscalização.

**Correções da LC 156/2019.** Supre omissões e integra com saúde pública.

## **Seção XI – Financiamento**

**Explicação.** Fontes e mecanismos de financiamento ambiental.

**Aplicação.** Fundos, compensações e cooperação interinstitucional.

**Correções da LC 156/2019.** Garante previsibilidade e rastreabilidade.

## **Seção XII – Monitoramento, Indicadores e Transparência**

**Explicação.** Sistema de indicadores e reporte público.

**Aplicação.** Painéis, auditorias e revisão periódica.

**Correções da LC 156/2019.** Institui accountability ambiental.

## **Seção XIII – Cidades Resilientes e Ecocidades.**

**Explicação.** Integra adaptação climática ao planejamento territorial.



**Aplicação.** Infraestrutura verde e soluções baseadas na natureza.

**Correções da LC 156/2019.** Torna a resiliência diretriz vinculante.

#### **Seção XIV – Blindagem Normativa e Disposições Finais**

**Explicação.** Cláusulas de integridade normativa e proteção contra retrocesso.

**Aplicação.** Prevalência da norma mais protetiva e rito qualificado para revisão.

**Correções da LC 156/2019.** Evita desmonte por atos infr legais.

### **Capítulo XII – Da Política Municipal de Segurança Pública e Defesa Social**

#### **Seção I – Disposições Gerais**

**Explicação.** Princípios e objetivos da segurança pública local.

**Aplicação.** Integração com políticas sociais e planejamento territorial.

**Correções da LC 156/2019.** Evita abordagem exclusivamente repressiva.

#### **Seção III – Eixos de Atuação**

**Explicação.** Prevenção, mediação de conflitos e proteção às vítimas.

**Aplicação.** Programas territoriais de prevenção e protocolos intersetoriais.

**Correções da LC 156/2019.** Introduce abordagem preventiva baseada em evidências.

#### **Seção IV – Proteção dos Agentes de Segurança**

**Explicação.** Salvaguardas a servidores e agentes.

**Aplicação.** EPIs, formação continuada e assistência psicossocial.

**Correções da LC 156/2019.** Formaliza proteção antes difusa.

#### **Seção V – Tecnologia, Informação e Proteção de Dados**

**Explicação.** Uso responsável de tecnologia e dados.

**Aplicação.** Conformidade com proteção de dados e protocolos de transparência.

**Correções da LC 156/2019.** Evita abusos e riscos de privacidade.

#### **Seção VI – Governança e Cooperação**

**Explicação.** Cooperação entre órgãos e participação social.

**Aplicação.** Acordos de cooperação e conselhos comunitários.

**Correções da LC 156/2019.** Fortalece coordenação e legitimidade.

#### **Seção VII – Financiamento e Recursos**



**Explicação.** Fontes de financiamento e critérios de uso.

**Aplicação.** Planos anuais e prestação de contas.

**Correções da LC 156/2019.** Cria previsibilidade e controle.

### **Seção VIII – Monitoramento e Transparência**

**Explicação.** Indicadores, reporte e controle social.

**Aplicação.** Painéis e auditorias com dados públicos.

**Correções da LC 156/2019.** Fortalece accountability.

### **Seção XIV – Blindagem Normativa e Disposições Finais**

**Explicação.** Cláusulas de integridade e antirregressão.

**Aplicação.** Rito qualificado para revisão e prevalência da norma protetiva.

**Correções da LC 156/2019.** Evita retrocesso e insegurança jurídica.

## **CAPÍTULO XIV – DA MOBILIDADE URBANA, TRANSPORTE E SEGURANÇA VIÁRIA**

### **Seção I – Do Plano Municipal de Mobilidade Urbana e Transporte**

**Explicação.** Estabelece o PMUS como instrumento central de mobilidade sustentável.

**Aplicação.** Priorização do transporte coletivo, ativo e acessível; integração com uso do solo e PGVs.

**Correções da LC 156/2019.** Supre a ausência de diretrizes operativas e alinhamento com o território.

### **Seção II – Do Programa Municipal de Monitoramento e Segurança Viária**

**Explicação.** Estrutura a gestão da segurança viária com foco em redução de vítimas.

**Aplicação.** Monitoramento de pontos críticos, auditorias de segurança e metas anuais.

**Correções da LC 156/2019.** Introduce abordagem sistêmica e baseada em evidências.

### **Seção III – Das Infraestruturas e Obras Viárias**

**Explicação.** Diretrizes para planejamento, priorização e execução de obras.

**Aplicação.** Projetos integrados a drenagem, meio ambiente e acessibilidade universal.



**Correções da LC 156/2019.** Evita obras desconectadas e de baixo retorno social.

#### **Seção IV – Da Circulação e Transporte Local**

**Explicação.** Regras de circulação e logística urbana.

**Aplicação.** Áreas de tráfego calmo, rotas escolares e gestão de cargas.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige lacunas de operação cotidiana e segurança.

#### **Seção V – Das Disposições Integradoras e de Compatibilidade**

**Explicação.** Integra mobilidade com planos setoriais e zoneamento.

**Aplicação.** Compatibilidade com macrozonas, PGVs e proteção de mananciais.

**Correções da LC 156/2019.** Resolve antinomias e falta de coordenação.

#### **Seção VI – Da Proteção do Entorno Ferroviário e Mitigação de Impactos**

**Explicação.** Salvaguardas para operar e qualificar o entorno ferroviário.

**Aplicação.** Medidas de segurança, controle de ruído/vibração e acessibilidade.

**Correções da LC 156/2019.** Encerra permissividade a impactos sem mitigação.

### **TÍTULO V – DA PROTEÇÃO AMBIENTAL E DA RESILIÊNCIA URBANA**

#### **CAPÍTULO I – Dos Princípios e Fundamentos da Política Ambiental**

##### **Municipal**

##### **Seção I – Princípios**

**Explicação.** Estabelece o núcleo duro da política ambiental municipal (prevenção, precaução, poluidor-pagador, protetor-recebedor, desenvolvimento sustentável, não-regressão, função socioambiental da propriedade, publicidade ativa e participação). Confere densidade normativa à proteção de mananciais em Embu-Guaçu e orienta a aplicação dos instrumentos de comando e de incentivos.

**Aplicação.** Os princípios vinculam licenças, autorizações, fiscalização e planejamento setorial; decisões devem comprovar capacidade de suporte, mitigação prioritária na fonte e observância da norma mais protetiva quando houver conflito entre diplomas. Em área APRM-Guarapiranga, a motivação técnica deve demonstrar



aderência às tabelas e vedações estaduais (Lei 12.233/2006; Dec. 51.686/2007; SMA 142/2018 – IT/CPLA).

**Correções da LC 156/2019.** A redação anterior enunciava princípios sem força operativa e sem conexão explícita com a APRM-G, permitindo flexibilizações casuísticas. A Minuta transforma princípios em regras de decisão, com exigência de lastro técnico e transparência.

### **Seção II – Objetivos**

**Explicação.** Define objetivos materiais: resiliência hídrica e climática, recomposição de cobertura vegetal, redução de poluição difusa, saneamento universal, gestão integrada de resíduos, educação ambiental e governança com controle social.

**Aplicação.** Programas e obras devem fixar metas, indicadores e cronogramas territorializados (por bacia e sub-bacia), integrando-se a planos setoriais e orçamentários. Financiamentos e incentivos só se concedem a projetos alinhados à proteção de mananciais e à redução de risco.

**Correções da LC 156/2019.** Supre a ausência de metas auditáveis e a desconexão entre objetivos ambientais, orçamento e licenciamento.

## **CAPÍTULO II – Dos Recursos Hídricos e Águas Pluviais**

### **SEÇÃO I – Das Águas Superficiais e Subterrâneas**

**Explicação.** Integra a proteção dos corpos d'água superficiais (rios, córregos, represas) e aquíferos ao ordenamento, condicionando usos e empreendimentos à manutenção da quantidade e qualidade da água.

**Aplicação.** Empreendimentos em área de contribuição da APRM-G devem comprovar não agravamento de carga poluidora e de vazões de pico; captações e lançamentos observam outorga e enquadramento; poços e sistemas alternativos seguem padrões técnicos e cadastro obrigatório.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige omissão de critérios para aquíferos e outorgas municipais correlatas, bem como a falta de integração entre licenciamento urbanístico e hídrico.

### **SEÇÃO II – Da Proteção das Nascentes e Cursos d'Água**



**Explicação.** Estabelece salvaguardas para nascentes, olhos d'água, APPs e margens, priorizando restauração ecológica e prevenção de assoreamento.

**Aplicação.** Define faixas de proteção, manejo de talvegues, recuos obrigatórios, estabilização de taludes e restrições a cortes/aterros; intervenções exigem PRAD, ART e monitoramento fotogramétrico/planialtimétrico.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui permissões genéricas por padrões técnicos verificáveis e integração com fiscalização cartográfica.

### **SEÇÃO III – Do Manejo de Águas Pluviais e Drenagem Urbana**

**Explicação.** Institui a hierarquia de manejo (retenção/infiltração/laminagem/retardo) e prioriza **Soluções Baseadas na Natureza** (SBN) e infraestrutura verde para reduzir vazões de pico e carga de poluentes.

**Aplicação.** Empreendimentos devem adotar SUDS (bacias, jardins de chuva, trincheiras, telhados verdes), comprovar **permeabilidade efetiva** e atender parâmetros da APRM-G; PGVs e obras viárias exigem modelagem hidrológica, plano de manutenção e indicadores de desempenho.

**Correções da LC 156/2019.** Elimina a prática de compensar impermeabilização sem equivalência ecológica; introduz aferição por desempenho e manutenção obrigatória.

### **SEÇÃO IV – Da Participação Popular e Comitês de Bacias**

**Explicação.** Integra controle social e governança das bacias (CBH-Alto Tietê), assegurando representação municipal, transparência e cooperação interfederativa.

**Aplicação.** O Município participa de deliberações de enquadramento, outorga e projetos estruturantes; relatórios anuais e painéis públicos divulgam situação hídrica e cumprimento de metas.

**Correções da LC 156/2019.** Supre a ausência de interface institucional e de reporte público sistemático.

## **CAPÍTULO III – Da Biodiversidade e Arborização Urbana**

### **SEÇÃO I – Da Proteção à Biodiversidade**

**Explicação.** Consolida diretrizes de proteção de habitats, conectividade ecológica, fauna e flora nativas, com prioridade para a Mata Atlântica.



**Aplicação.** Cria corredores ecológicos e zonas de amortecimento; licenciamentos exigem inventário/LAUDOS de flora e fauna quando aplicável; condiciona supressão a alternativas locais, compensação com equivalência e monitoramento.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige lacunas na avaliação de impacto sobre biodiversidade e ausência de corredores ecológicos formais.

## **SEÇÃO II – Da Arborização Urbana**

**Explicação.** Define padrões de arborização viária e de espaços livres, espécies preferenciais nativas e manejo arbóreo com segurança.

**Aplicação.** Projetos urbanísticos e de mobilidade devem prever planos de arborização, sistema radicular protegido, solo estruturado e manutenção; manejo arbóreo segue plano anual com cadastro georreferenciado.

**Correções da LC 156/2019.** Encerra supressões sem plano de reposição, amplia segurança e qualifica o microclima urbano.

## **CAPÍTULO IV – Da Gestão de Resíduos Sólidos**

### **SEÇÃO I – Dos Princípios e Diretrizes**

**Explicação.** Estrutura a política municipal de resíduos conforme a PNRS (hierarquia: não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento e disposição final), com enfoque territorial e inclusão de catadores.

**Aplicação.** Planos e contratos devem conter metas por território, indicadores de desvio de aterro, rastreabilidade e logística reversa, com transparência de custos; fomento às cooperativas e pontos de entrega voluntária.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui rol genérico por diretrizes operativas com metas auditáveis e integração social.

### **SEÇÃO II – Da Coleta Seletiva e Logística Reversa**

**Explicação.** Define modelo de coleta seletiva porta-a-porta e por ecopontos, integração com cooperativas e sistemas de logística reversa obrigatórios por cadeia (eletroeletrônicos, embalagens, pneus, lâmpadas etc.).

**Aplicação.** Editais e contratos exigem metas de recuperação, indicadores e remuneração por desempenho; grandes geradores cumprem obrigações específicas e apresentam planos.



**Correções da LC 156/2019.** Supre a omissão de desenho operacional e de integração com logística reversa.

### **SEÇÃO III – Da Compostagem, Triagem e Destinação Final**

**Explicação.** Ordena triagem de recicláveis, centrais de triagem/transferência e soluções de **compostagem** para orgânicos, reduzindo emissões e custo de transporte.

**Aplicação.** Implantação de centrais com licenciamento ambiental, métricas de recuperação de materiais e controle de qualidade; disposição final apenas para rejeitos com monitoramento de lixiviados e biogás.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige lacuna de tratamento de orgânicos e de métricas de desempenho.

### **SEÇÃO IV – Da Educação Ambiental e Participação Comunitária**

**Explicação.** Integra educação ambiental continuada aos serviços de limpeza e resíduos, com enfoque comportamental e territorial.

**Aplicação.** Programas permanentes por bairro, indicadores de adesão e campanhas integradas a escolas e unidades de saúde. **Correções da LC 156/2019.** Substitui ações episódicas por política contínua baseada em evidências.

### **SEÇÃO V – Resíduos Específicos**

**Explicação.** Regras para resíduos de saúde, construção civil, volumosos, poda, perigosos e eventos, com fluxos e padrões próprios.

**Aplicação.** Planos de gerenciamento por tipologia, licenciamento específico e fiscalização dedicada; reuso qualificado de RCD em obras públicas quando tecnicamente viável.

**Correções da LC 156/2019.** Dá tratamento normativo a tipologias antes despadronizadas, elevando segurança e eficiência.

## **TÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA**

### **CAPÍTULO I – Dos Instrumentos de Gestão, Licenciamento, Mitigação, Compensação, Supressão de Vegetação e Manutenção de Áreas Verdes**

#### **Seção I – Disposições Gerais**

**Explicação.** Estabelece o regime integrado de gestão urbanístico-ambiental, com primazia da **norma mais protetiva** e hierarquia de decisões baseada em



evidências. Veda a regularização por exceção e amarra licenciamento, mitigação/compensação, supressão e manutenção de áreas verdes ao **macrozoneamento** e às **subáreas da APRM-Guarapiranga** (Lei 12.233/2006; Dec. 51.686/2007; Res. SMA 142/2018 – IT/CPLA).

**Aplicação.** Processos devem tramitar com **checklists técnicos**, parecer urbanístico e ambiental vinculados, uso do **CTM/SIG** e publicidade ativa (mapas, estudos e decisões). Em APRM-G, toda decisão demonstra **capacidade de suporte** e respeito a **lote mínimo, CA e IP/MCA** por subárea.

**Correções da LC 156/2019.** Elimina a compatibilização apenas retórica com mananciais e o espaço para decisões casuísticas; torna os princípios **condições de validade** dos atos administrativos.

### **Seção II – Do Licenciamento Ambiental**

**Explicação.** Define o licenciamento como instrumento matricial, articulado ao licenciamento urbanístico e ao controle estadual quando couber, adotando o **princípio da precaução** e a **não-regressão**. Estabelece níveis de estudo (EIV/RIUA, estudos hidrológicos, laudos de flora/fauna, ruído, tráfego, geotecnia) proporcionais ao impacto.

**Aplicação.** Empreendimentos e atividades são enquadrados por impacto e localização; em subáreas da APRM-G, as licenças ficam condicionadas ao atendimento integral dos parâmetros e às vedações estaduais. Pareceres são motivados, com **rastreabilidade** e controle social.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige a ausência de rito claro, a dissociação entre licenças urbanísticas/ambientais e a falta de exigência explícita de estudos proporcionais.

### **Seção III – Da Mitigação**

**Explicação.** Institui a **hierarquia de gestão de impactos**: evitar → minimizar → restaurar/mitigar → compensar, priorizando soluções **na fonte** e no próprio sítio do empreendimento.

**Aplicação.** Obriga medidas de mitigação em drenagem (SBN/SUDS), saneamento, controle de emissões, ruído e tráfego, com **planos de manutenção** e indicadores de desempenho auditáveis.



**Correções da LC 156/2019.** Substitui medidas genéricas por obrigações técnicas proporcionais e verificáveis.

#### **Seção IV – Da Compensação Ambiental**

**Explicação.** Define compensação como **última etapa** da hierarquia, com **equivalência ecológica** e territorial, preferencialmente **in loco** ou na mesma bacia/subárea. Veda compensar para **descumprir** parâmetros estruturais (lote mínimo, CA, IP/MCA) em APRM-G.

**Aplicação.** Estabelece cálculo, projetos vinculados, prazos e monitoramento; quando financeira, destina-se ao **FUMDEMA** para projetos elegíveis e rastreáveis.

**Correções da LC 156/2019.** Encerra a prática de usar compensação como atalho para impermeabilizar ou adensar áreas sensíveis.

#### **Seção V – Da Supressão de Vegetação**

**Explicação.** Disciplina a supressão conforme a **Lei da Mata Atlântica** e normas estaduais, exigindo **PRAD**, alternativas locacionais e prioridade a **evitar supressão**.

**Aplicação.** Autorizações condicionadas a inventários, laudos, compensação florestal com equivalência e monitoramento; proíbe supressão em áreas vedadas pelas subáreas da APRM-G.

**Correções da LC 156/2019.** Fecha lacunas que permitiam supressão por precedentes administrativos, sem plano de restauração e sem equivalência.

#### **Seção VI – Da Manutenção e Averbação de Áreas Verdes**

**Explicação.** Estrutura a **manutenção pós-obra** de áreas verdes públicas/privadas e a **averbação** de faixas de preservação, reservas e servidões ambientais em matrícula.

**Aplicação.** Exige plano de manejo e cronograma de manutenção, com **cadastro georreferenciado** e responsabilidade definida; inadimplemento acarreta sanções e execução subsidiária pelo Município.

**Correções da LC 156/2019.** Supre a inexistência de obrigações claras de manutenção e a falta de averbação e rastreabilidade.

#### **Seção VII – Da Documentação Técnica Necessária**



**Explicação.** Lista **documentos obrigatórios** (ART/RRT, laudos, modelagens hidrológicas, memoriais, EIV/RIUA quando devido), padronizando o rito.

**Aplicação.** Checklists vinculantes, juntada digital, parecer integrado e publicação automática no portal.

**Correções da LC 156/2019.** Evita instruções incompletas e decisões sem lastro técnico.

### **Seção VIII – Da Fiscalização e Monitoramento**

**Explicação.** Institui fiscalização **proativa**, com geotecnologias (ortofoto, sensoriamento remoto) e vistorias digitais.

**Aplicação.** Integra CTM/SIG, Observatório e controladoria; cria trilha de auditoria e respostas obrigatórias a alertas.

**Correções da LC 156/2019.** Troca modelo reativo por **monitoramento contínuo** e responsabilização funcional.

### **Seção IX – Disposições Finais**

**Explicação.** Consolida nulidades de atos contrários aos parâmetros e determina **prevalência da norma mais protetiva**.

**Aplicação.** Determina revisão de atos incompatíveis e define transição com prazos e metas.

**Correções da LC 156/2019.** Sanções e nulidades passam a ter previsão explícita e vinculante.

## **CAPÍTULO II – Dos Instrumentos Urbanísticos e Econômicos**

### **Seção I – Disposições Gerais**

**Explicação.** Organiza a cesta de instrumentos de política urbana (OODC, direito de preempção, TDC, contrapartidas universais, instrumentos econômicos e UFM), com **vedação expressa** a uso para burlar salvaguardas de mananciais.

**Aplicação.** Qualquer instrumento depende de **compatibilidade** com macrozonas/subáreas e comprovação de capacidade de suporte; decisão é motivada e publicada com mapas e memórias de cálculo.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui a abertura para exceções por regras claras, integradas ao regime da APRM-G.

### **Seção II – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**



**Explicação.** Regula a aquisição onerosa de potencial construtivo **dentro dos limites** urbanísticos e ambientais do Plano.

**Aplicação.** Em APRM-G, a outorga **não** pode elevar **IP/MCA** nem suplantando **lote mínimo**; receitas são **vinculadas** a melhorias urbanas e ambientais priorizadas por território e com transparência.

**Correções da LC 156/2019.** Impede a outorga como “atalho” para adensar em áreas sensíveis e cria rastreabilidade do uso dos recursos.

### **Seção III – Do Direito de Preempção**

**Explicação.** Confere preferência de compra ao Município em áreas estratégicas para equipamentos, habitação, mobilidade e proteção ambiental.

**Aplicação.** Procedimentos com avaliação, motivação e cadastro público de áreas; priorização por vulnerabilidade territorial e interesse público.

**Correções da LC 156/2019.** Supre lacunas procedimentais e de publicidade.

### **Seção IV – Da Transferência do Direito de Construir**

**Explicação.** Permite transferir potencial construtivo de **áreas protegidas ou com restrições** para **zonas aptas**.

**Aplicação.** Exige **equivalência ambiental** e compatibilidade com macrozona/subárea receptora; registro público e controle pelo CTM.

**Correções da LC 156/2019.** Evita transferências casuísticas sem lastro técnico e sem controle territorial.

### **Seção V – Das Contrapartidas Urbanísticas Universais**

**Explicação.** Estabelece **obrigações mínimas** a empreendimentos de impacto (ex.: **reserva de área** para equipamentos públicos ou **contrapartida financeira** equivalente quando tecnicamente inviável a doação física), integradas à malha de espaços públicos e políticas setoriais.

**Aplicação.** A exigência é **condição** para licenças e alvarás e **não se confunde** com compensações ambientais; regulamentação definirá percentuais, critérios de localização e avaliação de equivalência.

**Correções da LC 156/2019.** Elimina contrapartidas “ad hoc” e assegura padronização, proporcionalidade e transparência.



## **Seção VI – Dos Instrumentos Econômicos e da Unidade Fiscal do Município – UFM**

**Explicação.** Institui a **UFM** como índice de referência monetária para multas, taxas, outorgas e contrapartidas, com atualização anual.

**Aplicação.** Uniformiza cálculos, integra a execução orçamentária e confere previsibilidade; evita indexações dispersas e subjetivas.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige a ausência de indexador municipal único e a insegurança na aplicação de valores.

## **CAPÍTULO III – Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – FUMDEMA**

### **Seção I – Da Finalidade e Natureza**

**Explicação.** Cria o **FUMDEMA** para financiar ações estruturantes de desenvolvimento urbano e proteção ambiental, com prioridade para mananciais.

**Aplicação.** Recebe recursos de outorgas, compensações, convênios e multas; financia projetos elegíveis mediante critérios técnicos, chamamentos e controle social.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui a dispersão de receitas por **gestão finalística** com transparência.

### **Seção II – Das Receitas e Fontes de Arrecadação**

**Explicação.** Especifica fontes (outorga, TDC, contrapartidas, transferências, termos de ajustamento, doações) e regras de contabilização.

**Aplicação.** Segregação de contas, trilha de auditoria e reporte periódico.

**Correções da LC 156/2019.** Evita desvios de finalidade e opacidade orçamentária.

### **Seção III – Da Gestão e Aplicação dos Recursos**

**Explicação.** Define governança técnico-participativa, critérios de seleção e monitoramento de projetos.

**Aplicação.** Projetos com metas, indicadores e avaliação ex post; priorização por vulnerabilidade territorial.

**Correções da LC 156/2019.** Cria governança e avaliação que antes inexistiam.

## **CAPÍTULO IV – Do Cadastro Territorial Multifinalitário, Monitoramento e Fiscalização**



## **Seção Única – Instituição, Estrutura e Gestão do Cadastro Territorial Multifinalitário**

**Explicação.** Institui o **CTM** como base única e georreferenciada do território, integrada a registros, zoneamento e licenciamento.

**Aplicação.** Registro de **saldos de CA/IP/MCA** por macrozona/subárea, camadas ambientais, ocupação e infraestrutura; base suporta licenciamento, fiscalização e políticas setoriais.

**Correções da LC 156/2019.** Supre a ausência de cadastro integrado e de indicadores territoriais confiáveis.

### **CAPÍTULO V – Da Avaliação, Revisão e Controle Social do Plano Diretor**

#### **Seção I – Avaliação e Revisão**

**Explicação.** Estabelece ciclo de **monitoramento e revisão** com prazos e produtos definidos.

**Aplicação.** Relatórios periódicos, audiências e atualização de mapas e indicadores; revisões obedecem rito qualificado.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige falta de calendário e de métricas para aferir eficácia.

#### **Seção II – Observatório Municipal de Desenvolvimento Urbano**

##### **Sustentável**

**Explicação.** Cria instância técnica de dados e avaliação.

**Aplicação.** Mantém painéis públicos, metodologias e emite alertas com resposta obrigatória.

**Correções da LC 156/2019.** Dá materialidade ao controle social baseado em evidências.

#### **Seção III – Alterações Legislativas**

**Explicação.** Define rito e estudos obrigatórios para alterações derivadas (zoneamento, códigos, leis setoriais).

**Aplicação.** Exige compatibilidade com este Plano e com a APRM-G; consultas e pareceres são vinculantes.

**Correções da LC 156/2019.** Evita antinomias e mudanças sem base técnica.

#### **Seção IV – Garantia de Meios**



**Explicação.** Prevê meios materiais, tecnológicos e humanos para implementação.

**Aplicação.** Vinculação orçamentária, estrutura de pessoal e capacitações.

**Correções da LC 156/2019.** Encerra a distância entre “papel” e execução.

### **Seção V – Compromissos Internacionais**

**Explicação.** Consolida compromissos de desenvolvimento sustentável.

**Aplicação.** Adoção de indicadores e boas práticas reconhecidas internacionalmente quando pertinentes.

**Correções da LC 156/2019.** Alinha o Plano a padrões de governança e transparência.

## **CAPÍTULO VI – Do IPTU Progressivo, do Recadastramento Imobiliário e da Integração Digital Territorial**

### **Seção I – Do IPTU Progressivo no Tempo**

**Explicação.** Institui o IPTU progressivo como instrumento para cumprir a função social da propriedade urbana.

**Aplicação.** Lotes ociosos e subutilizados são notificados, com escalonamento de alíquotas até medidas subsequentes previstas no Estatuto da Cidade.

**Correções da LC 156/2019.** Dá efetividade a um instrumento que antes não estava operado.

### **Seção II – Do Recadastramento Imobiliário Territorial Multifinalitário**

**Explicação.** Atualiza a base cadastral com atributos físicos, jurídicos e ambientais.

**Aplicação.** Georreferenciamento, integração com cartórios e interoperabilidade com sistemas estaduais.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige defasagens cadastrais e inconsistências de dados.

### **Seção III – Das Tecnologias de Georreferenciamento e Sensoriamento Remoto**

**Explicação.** Autoriza o uso de tecnologias para fiscalização e planejamento.

**Aplicação.** Ortofotos periódicas, detecção de mudanças e cruzamento com licenças.



**Correções da LC 156/2019.** Torna rotineira a comprovação objetiva de irregularidades.

#### **Seção IV – Da Coordenação e Integração Digital Territorial**

**Explicação.** Integra sistemas municipais e estadual/federal para decisões mais rápidas e fundamentadas.

**Aplicação.** Plataforma única com interoperabilidade, trilha de auditoria e dados abertos.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui ilhas de informação por gestão integrada.

#### **CAPÍTULO VII – Das Parcerias Público-Comunitárias e dos Instrumentos Complementares de Gestão**

**Explicação.** Regula parcerias de **cogestão** com entidades comunitárias para manutenção de áreas verdes, parques, equipamentos e ações de educação ambiental, sem transferência de poder de polícia.

**Aplicação.** Termos com metas, responsabilidades, cronograma e **responsabilização**; veda delegar fiscalização; incentiva cooperação intermunicipal e ações de **economia verde e transição energética justa** quando pertinentes.

**Correções da LC 156/2019.** Encerra práticas informais sem critérios e cria base jurídica para cooperação com controle social e equivalência socioambiental.

#### **TÍTULO VII – DO TRABALHO, EMPREGO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

##### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS, PRINCÍPIOS E FINALIDADES**

##### **Seção Única – Da Política Municipal e Conceitos**

**Explicação.** Institui a política de desenvolvimento econômico **inclusivo e sustentável**, orientada por **trabalho decente**, inovação limpa e diversificação produtiva compatíveis com a **capacidade de suporte** territorial e com a APRM-Guarapiranga. Define conceitos operativos (economia verde, transição justa, cadeias curtas, clusters limpos, conteúdo local, valor agregado territorial) para dar segurança jurídica à atuação municipal.

**Aplicação.** A atuação econômica municipal integra-se ao planejamento territorial (macrozonas e subáreas) e aos sistemas de meio ambiente, mobilidade, educação e assistência. A atração de atividades considera **compatibilidade**



**locacional**, desempenho ambiental, uso eficiente de água/energia e **governança** com indicadores e metas.

**Correções da LC 156/2019.** Supre a ausência de **política econômica estruturada** e de conceitos vinculantes, que geravam decisões casuísticas e sem amarração às salvaguardas de mananciais.

## **CAPÍTULO II – DIRETRIZES E CONDICIONANTES DE SUSTENTABILIDADE**

### **Seção Única – Das Condicionantes, Metas e Salvaguardas**

**Explicação.** Estabelece diretrizes de **ecoeficiência**, economia circular e inovação produtiva de **baixo impacto**, explicitando condicionantes ambientais e urbanísticas para a instalação e a operação de atividades econômicas.

**Aplicação.** Empreendimentos devem comprovar **eficiência hídrica e energética**, gestão de efluentes e resíduos, logística sustentável e mitigação de externalidades (ruído, tráfego, emissões). Metas e indicadores territorializados são auditáveis e ligados à política de transparência.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige a falta de **condicionantes explícitas** e de métricas, que permitiam compatibilizações frouxas entre desenvolvimento e proteção de mananciais.

## **CAPÍTULO III – INSTRUMENTOS ECONÔMICOS, FINANCIAMENTO E MERCADO DE CARBONO**

### **Seção I – Dos Instrumentos de Fomento**

**Explicação.** Define **fomento orientado a desempenho** (editais, créditos, incentivos fiscais/regulatórios) para atividades limpas, cadeias locais e inovação tecnológica.

**Aplicação.** Incentivos condicionados a **contrapartidas socioambientais**, metas de emprego local e qualificação; priorização por território e por impacto positivo comprovado; publicação de critérios e resultados.

**Correções da LC 156/2019.** Encerra incentivos **ad hoc** sem critérios, criando base objetiva, transparente e territorializada.

### **Seção II – Dos Polos e Distritos de Inovação Limpa**



**Explicação.** Organiza **polos/distritos** voltados a tecnologia limpa, bioeconomia e serviços ambientais, com infraestrutura adequada e governança própria.

**Aplicação.** Implantação apenas em **zonas compatíveis** e com **saneamento e drenagem** dimensionados; gestão por consórcio público-comunitário ou arranjos de cooperação; integração a programas de compras públicas de inovação.

**Correções da LC 156/2019.** Supre a inexistência de figura normativa para distritos limpos e de critérios locacionais vinculantes.

## **CAPÍTULO IV – DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL, AGRICULTURA FAMILIAR E AGROFLORESTAS**

### **Seção I – Da Agricultura Familiar e Agroecologia**

**Explicação.** Estrutura a política de **produção sustentável** de alimentos, conservação do solo/água e **agroflorestas**, articulada a compras públicas e circuitos curtos de comercialização.

**Aplicação.** Assistência técnica, certificação participativa, apoio a transição agroecológica e logística; **compras públicas saudáveis** priorizam produção local com critérios de qualidade e rastreabilidade.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige omissão de diretrizes agrícolas e de mecanismos de escoamento e fomento.

### **Seção II – Dos Incentivos em Área Rural e Interface Urbano-Rural**

**Explicação.** Define incentivos para adequação ambiental, regularização produtiva e agregação de valor em área rural, integrando o planejamento urbano-rural.

**Aplicação.** Benefícios condicionados a **regularidade fundiária** e a planos de conservação; parcerias com extensão rural e cooperativas; turismo de base comunitária quando compatível.

**Correções da LC 156/2019.** Encerra a ausência de **integração urbano-rural** e o imprevisto na concessão de incentivos.

## **CAPÍTULO V – TRABALHO DECENTE, JUVENTUDE E QUALIFICAÇÃO**

### **Seção I – Programa Jovem Verde**



**Explicação.** Programa de **formação e primeira experiência** focado em cadeias de restauração, saneamento, mobilidade ativa, agricultura e economia digital do território.

**Aplicação.** Contrapartidas de vagas por empreendimentos incentivados; aprendizagem técnica com escolas e parcerias comunitárias; monitoramento de inserção e permanência.

**Correções da LC 156/2019.** Supre a inexistência de **ponte estruturada** entre desenvolvimento local e juventudes periféricas.

### **Seção II – Requalificação e Transição Justa**

**Explicação.** Políticas de requalificação profissional e **transição justa** para trabalhadores afetados por mudanças tecnológicas e exigências ambientais.

**Aplicação.** Trilhas formativas, reconversão ocupacional e apoio a empreendimentos de impacto local; metas de recolocação e acompanhamento.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige a falta de instrumentos de **proteção laboral** nas mudanças produtivas.

## **CAPÍTULO VI – PROTEÇÃO DE MANANCIAIS, USO DA ÁGUA E INFRAESTRUTURA VERDE**

### **Seção Única – Das Exigências Hídricas e Infraestrutura Verde**

**Explicação.** Integra o desenvolvimento econômico às salvaguardas da **APRM-Guarapiranga**, exigindo **infraestrutura verde** e uso responsável da água.

**Aplicação.** Empreendimentos de maior porte devem comprovar **balanço hídrico** neutro (reuso, retenção/infiltração, controle de carga poluidora) e incorporar **SBN/SUDS** no projeto, em consonância com a **Resolução SMA 142/2018** e a Lei **12.233/2006** (IT/CPLA). Quando houver relação com cidades sustentáveis e água/saneamento, as metas setoriais devem refletir esses conceitos.

**Correções da LC 156/2019.** Elimina a compatibilização **frouxa** com a APRM-G e a ausência de exigências explícitas de infraestrutura verde e desempenho hídrico.

## **CAPÍTULO VII – GOVERNANÇA, INDICADORES, AVALIAÇÃO E TRANSPARÊNCIA**

### **Seção I – Do Painel de Indicadores**



**Explicação.** Cria painel público de **indicadores econômicos, sociais e ambientais** para gestão do desenvolvimento.

**Aplicação.** Dados abertos, séries históricas, metas e avaliação de custo-benefício; integração com o **CTM/Observatório** e com o orçamento.

**Correções da LC 156/2019.** Supre a ausência de **indicadores unificados** e de reporte periódico.

### **Seção II – Da Autoridade Gestora e da Coordenação Intersectorial**

**Explicação.** Define autoridade gestora e **governança intersectorial** (desenvolvimento, meio ambiente, educação, assistência, agricultura) com competências claras.

**Aplicação.** Câmaras técnicas, ritos decisórios, pareceres vinculantes e responsabilização funcional por decisões contrárias ao parecer técnico.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige **vazios decisórios** e sobreposições que dificultavam execução e controle.

### **Seção III – Da Avaliação Anual e Consulta Pública**

**Explicação.** Estabelece ciclo anual de **avaliação e consulta pública** sobre a política econômica.

**Aplicação.** Relatórios de desempenho, audiências públicas e revisão de metas; respostas obrigatórias a recomendações do controle social.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui a prática de avaliações esporádicas por **processo regular** e transparente.

### **Seção IV – Das Metas Mínimas e do Escalonamento**

**Explicação.** Define metas mínimas e **escalonamento** de implementação por território e por eixo temático.

**Aplicação.** Priorização conforme vulnerabilidades e capacidade de entrega; revisão quinzenal ou quando indicadores exigirem correção de rota.

**Correções da LC 156/2019.** Evita dispersão de esforços e amplia **eficácia** de políticas.

## **CAPÍTULO VIII – SALVAGUARDAS NORMATIVAS E INTEGRAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

### **Seção I – Das Salvaguardas Antirregressivas**



**Explicação.** Institui **cláusulas de não-regressão e prevalência da norma mais protetiva** para garantir que o desenvolvimento econômico **não fragilize** salvaguardas socioambientais.

**Aplicação.** Alterações normativas exigem estudos de impacto regulatório, parecer técnico e controle social; nulidades e sanções para retrocessos indevidos.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige ausência de **blindagem normativa**, reduzindo risco de captura regulatória.

### **Seção II – Da Integração Orçamentária**

**Explicação.** Integra a política econômica ao **PPA/LDO/LOA**, com vinculação ao **FUMDEMA** e a fundos correlatos quando couber. **A**

**Aplicação.** Projetos priorizados por território com **metas e custos**; execução e resultados publicados em tempo real.

**Correções da LC 156/2019.** Elimina a desconexão entre planejamento econômico e orçamento, criando **tração executiva** e accountability.

## **TÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

### **Seção I – Disposições Gerais**

**Explicação.** Consolida as cláusulas de vigência, aplicabilidade e hierarquia normativa do Plano Diretor, estabelecendo que suas disposições têm natureza **matricial** e vinculam o conjunto de políticas urbanas e ambientais.

**Aplicação.** A Lei Complementar entra em vigor com efeitos imediatos sobre planejamento, licenciamento, fiscalização e formulação normativa, prevalecendo sobre atos infralegais e diplomas municipais que lhe sejam contrários, resguardadas as compatibilizações com normas superiores.

**Correções da LC 156/2019.** Supera a ausência de cláusulas finais robustas que assegurassem a primazia do Plano e evitassem interpretações regressivas.

### **Seção II – Regulamentação e Governança**

**Explicação.** Estabelece **prazo certo** para regulamentação e distribui competências para a implementação, com cronograma escalonado e limites materiais ao poder regulamentar.

**Aplicação.** O Executivo regulamentará o Plano por decretos e portarias, observando: (i) hierarquia normativa; (ii) cronograma com marcos — **120 dias** (matriz



de compatibilidade, rito de licenciamento e condicionantes, diretrizes do CTM), **240 dias** (compensações, supressão de vegetação, FUMDEMA e transparência) e **360 dias** (consolidação dos demais regulamentos); (iii) **vedação** a alterar por ato infralegal o macrozoneamento, percentuais/parâmetros protetivos, padrões de licenciamento e critérios de enquadramento de impactos — alterações materiais **dependem de lei** e respeitam a **não-regressão**.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige lacunas de governança e de prazos que permitiam morosidade, fragmentação e uso excessivo de discricionariedade.

### **Seção III – Revisão e Avaliação Periódica**

**Explicação.** Institui o **ciclo de avaliação** com monitoramento de metas, indicadores e resultados, articulado ao Observatório e ao CTM.

**Aplicação.** Relatórios periódicos, audiências públicas e atualização cartográfica/indicadores, com publicidade ativa e resposta obrigatória a recomendações técnicas e sociais; a revisão obedece rito qualificado.

**Correções da LC 156/2019.** Elimina a prática de avaliações esporádicas e não vinculantes.

### **Seção IV – Instrumentos a Atualizar ou Elaborar**

**Explicação.** Lista os regulamentos, manuais e normas derivadas a serem **atualizados** ou **produzidos** para plena execução do Plano (ex.: procedimentos do licenciamento, critérios de mitigação/compensação, normas de supressão, operação do FUMDEMA, governança do CTM, transparência e dados abertos).

**Aplicação.** Cada instrumento deve trazer objetivos, escopo, metodologia, indicadores, responsabilidades e mecanismos de controle social, em conformidade com prazos da Seção II.

**Correções da LC 156/2019.** Substitui enunciados genéricos por **roteiro operativo** com produtos e prazos definidos.

### **Seção V – Unidade Fiscal Municipal**

**Explicação.** Institui a **UFM** como indexador monetário para padronizar valores de multas, taxas, outorgas e contrapartidas, conferindo previsibilidade e integridade à execução financeira.



**Aplicação.** Os valores passam a ser referidos em UFM, com atualização anual e trilha de auditoria; consolida o uso uniforme do indexador nos diversos instrumentos previstos no Plano.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige a ausência de indexador municipal único e a heterogeneidade de critérios de cálculo.

### **Seção VI – Cadastro Multifinalitário e Transparência**

**Explicação.** Reafirma o **CTM** como base única do território, integrando mapas, parâmetros, licenças e indicadores, com **dados abertos** e interoperabilidade.

**Aplicação.** Registro de saldos de **CA/IP/MCA** por macrozona/subárea, camadas ambientais, ocupação e infraestrutura; decisões administrativas ancoradas no CTM, com publicação automática de estudos, pareceres e atos.

**Correções da LC 156/2019.** Supre a opacidade e a fragmentação cadastral que inviabilizavam controle social e fiscalização efetiva.

### **Seção VII – Aplicação Temporal e Transição**

**Explicação.** Define regras de **transição** para processos em andamento, evitando solução de continuidade e assegurando respeito à proteção ambiental e à segurança jurídica.

**Aplicação.** Processos iniciados antes da vigência poderão adequar-se às novas exigências **sem agravar impactos**, com prazos e condicionantes; atos precários ficam sujeitos a revisão e convalidação condicionada a desempenho e equivalência ambiental.

**Correções da LC 156/2019.** Corrige a ausência de rito claro para transição, que gerava insegurança e brechas para irreversibilidades.

### **Seção VIII – Compatibilização com Normas Superiores**

**Explicação.** Determina a interpretação **conforme** à Constituição, ao Estatuto da Cidade, ao Código Florestal e à legislação estadual de mananciais.

**Aplicação.** Integra **integralmente** os parâmetros da APRM-Guarapiranga; em divergência, **prevalece a norma estadual mais protetiva**; o Executivo poderá instituir comissão técnica para propor ajustes quando sobrevier norma superior, preservando ou elevando padrões.



**Correções da LC 156/2019.** Encerra antinomias e compatibilizações frouxas com a Lei 12.233/2006 e a Res. SMA 142/2018.

### **Seção IX – Disposições Revogatórias**

**Explicação.** Consolida a **revogação** da legislação anterior e de atos incompatíveis, assegurando unicidade e coerência normativa.

**Aplicação.** Fica **revogada, na íntegra, a LC 156/2019** e diplomas correlatos incompatíveis com este Plano, preservando-se, para **interpretação histórica**, a referência a seus instrumentos e diagnósticos.

**Correções da LC 156/2019.** Estabelece encerramento formal do regime anterior, eliminando sobreposições e incertezas quanto à vigência.





# RELATÓRIO APROFUNDADO – MINUTA DO PLANO DIRETOR DE EMBU-GUAÇU Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Este relatório possui natureza técnica, jurídica, ambiental e urbanística, apresenta à sociedade de Embu-Guaçu as razões para aprovação da Minuta do Plano Diretor (versão 19/08) e para a substituição integral da Lei Complementar nº 156/2019.

A exposição é escrita pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, com linguagem clara, mas ancorada em doutrina e evidências, para que todos compreendam as escolhas realizadas e para que os opositores não encontrem margens para desinformação.

Como premissa de planejamento, a Minuta trata o território municipal como integralmente submetido ao regime da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais da Bacia do Guarapiranga (APRM-G), adotando projeções e parâmetros estaduais (CPLA/2018) nos seus anexos, que se tornam referências obrigatórias municipais.

Essa abordagem garante segurança hídrica metropolitana e previsibilidade para o desenvolvimento econômico local.

## 1. Plano Diretor, função social e regime de mananciais

O Plano Diretor é o instrumento básico da política urbana municipal. É nele que consolidamos objetivos, princípios, diretrizes e instrumentos que organizam o território, coordenam leis derivadas (zoneamento/parcelamento/códigos) e orientam licenciamentos.

Em Embu-Guaçu, onde as águas são o ativo mais estratégico, a função do Plano é, sobretudo, traduzir o regime estadual dos mananciais (Lei 12.233/2006 e Dec. 51.686/2007) em comandos vinculantes locais, fixando parâmetros como lote mínimo, coeficiente de aproveitamento (CA) e índices de permeabilidade/impermeabilização (IP/MCA) por subárea.

A Minuta incorpora o método de compatibilização da Resolução SMA nº 142/2018, com anexos técnicos que espelham os limites estaduais e criam



equivalência ambiental. Doutrinariamente, aplicam-se os princípios da prevenção e precaução, da justiça territorial e intergeracional, da vedação do retrocesso socioambiental e do protetor-recebedor, com governança por evidências e controle social qualificado.

## 2. Por que substituir a LC nº 156/2019 (falhas estruturais)

A LC 156/2019 misturou macroregulação (própria de Plano Diretor) com microregulação típica de Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), inserindo quadros, mapas, minudências de uso e parâmetros regionais e, até, enunciando Planos Regionais com descrições de perímetros e regras próprias. Esse arranjo, ao invés de conferir clareza e hierarquia normativa, embaralha competências, gera antinomias e impede a atualização coerente da futura LUOS. Além disso, a compatibilização com a Lei 12.233/2006 foi programática: faltou equivalência numérica municipal obrigatória para lote mínimo, CA e IP por subárea, o que cria insegurança jurídica e decisões casuísticas.

Outro ponto sensível é a disciplina da impermeabilização. A LC 156/2019 não criou um regime técnico-jurídico de 'outorga para IP' (isto é, não estruturou critérios e limites para contrapartidas proporcionais à impermeabilização), mas previu a possibilidade de regularizar, por Outorga Onerosa do Direito de Construir, imóveis que ultrapassassem o IP, isto por que não foi específico em vetar a questão de Outorga como previsto na Lei 12.233/06 artigo 67 inciso VI:

**Artigo 67** - As medidas de compensação consistem em:

- I – doação ao Poder Público de terreno localizado em Áreas de Restrição à Ocupação - ARO ou nas áreas indicadas pelo Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental - PDPA ou pelos Municípios como prioritárias para garantir a preservação do manancial;
- II - criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN, e de outras alternativas de criação e gestão privada, pública ou mista de novas áreas especialmente protegidas;
- III - intervenções destinadas ao abatimento de cargas poluidoras e recuperação ambiental na APRM-G;
- IV - permissão da vinculação de áreas verdes ao mesmo empreendimento, obra ou atividade, nos processos de licenciamento e regularização, desde que situadas dentro dos limites da APRM-G,



para atendimento e cumprimento dos parâmetros técnicos, urbanísticos e ambientais estabelecidos nesta lei.

**V** - possibilidade de utilização ou vinculação dos terrenos ou glebas previstos no inciso anterior, que apresentem excesso de área em relação à necessária ao respectivo empreendimento, a outros empreendimentos, obras ou atividades, desde que sejam observados os parâmetros urbanísticos e ambientais estabelecidos nesta lei.

**VI** - pagamento de valores monetários que serão vinculados às ações previstas nos incisos I, II, III, IV e V deste artigo.

**§ 1º** - As propostas de medidas de compensação serão analisadas pelo órgão competente para o licenciamento de empreendimentos, usos e atividades na APRM-G, na forma estabelecida na Seção I deste Capítulo.

**§ 2º** - Os órgãos competentes para análise das medidas de compensação poderão, se entenderem necessário, solicitar à Agência de Bacia Hidrográfica do Alto Tietê, por meio do seu Escritório Regional da APRM-G, parecer técnico sobre a proposta de compensação requerida pelo interessado.

Parágrafo único: Cujo o regramento se dá no Decreto Regulamentador 51.686/07 Artigo 49

**Artigo 49** - Para os fins do inciso VI do artigo 67 da Lei estadual nº 12.233, de 16 de janeiro de 2006, os valores monetários, vinculados às ações previstas nos incisos I a III do referido dispositivo, serão calculados na seguinte conformidade:

I - visando à aquisição de área para atendimento do disposto nos incisos I e II do referido artigo:

a) no caso de imóvel rural, em UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, ou na falta deste índice, do que o substituir, calculando-se, 20 (vinte) UFESP's por metro quadrado de área que extrapole os índices permitidos, relativos ao tamanho do lote e área construída, prevalecendo o mais restritivo;

b) no caso de imóvel urbano, o cálculo será feito através do valor venal do imóvel, na proporção de 0,5% (meio por cento) para cada metro quadrado de área, que extrapole os índices permitidos, relativos ao tamanho do lote e área construída, prevalecendo o mais restritivo;



II - visando à execução de intervenções destinadas ao abatimento de cargas poluidoras na APRM-G, conforme disposto no inciso III do referido artigo, o valor corresponderá ao custo total da intervenção comprovado através planilha orçamentária;

III - visando à execução de intervenções destinadas à recuperação ambiental, conforme disposto no inciso III do referido artigo, o valor corresponderá ao custo total da recuperação do dano causado comprovado através de planilha orçamentária.

**Parágrafo único** - No licenciamento de novos empreendimentos, usos e atividades em APRM-G, não será admitida a compensação do índice de permeabilidade e nem a aplicação do disposto no inciso III deste artigo.

Essa solução transforma a monetização do descumprimento em válvula de escape, sem exigir demonstração de equivalência hidrológica ou integração com metas de área permeável municipal — um cenário omissivo quanto à proteção hídrica e incompatível com o regime de mananciais.

Por fim, a LC 156/2019, ao atuar como uma LUOS dentro do próprio Plano, criou restrições de uso rígidas em áreas já dotadas de infraestrutura e capacidade de suporte, travando o crescimento ordenado e a indução de adensamentos sustentáveis onde eles seriam tecnicamente recomendados. A consequência prática foi dupla: pressão indevida sobre áreas ambientalmente frágeis e subutilização de eixos e núcleos aptos à requalificação urbana.

3. Como a Minuta resolve os problemas (compatibilização integral e governança)

A Minuta recompõe a arquitetura do sistema. No macrozoneamento, alinha-se às subáreas da APRM-G e adota os Anexos com projeções e parâmetros CPLA/2018; os índices estaduais reproduzidos possuem caráter declaratório – prevalece a norma estadual, e a atualização fina ocorrerá na LUOS, preservada a equivalência ambiental.

O texto introduz cláusulas explícitas de antirregressividade, rito qualificado para qualquer ajuste de parâmetro (laudos interdisciplinares, matriz de impactos, consulta pública e decisão motivada), e institui Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) e Cadastro Digital de Compensações com trilha de auditoria pública. Essa governança



impede flexibilizações sem base técnica e permite verificar, em tempo real, se as compensações entregam os ganhos ambientais prometidos.

Do ponto de vista da proteção das águas e da resiliência climática, a Minuta integra drenagem, saneamento e infraestrutura verde/azul às decisões urbanísticas. Ao preservar áreas permeáveis mínimas municipais e condicionar o adensamento à capacidade de suporte, promove-se a segurança hídrica (consonante ao objetivo de assegurar disponibilidade e gestão sustentável de água) e a cidade sustentável e resiliente (planejada para reduzir riscos ambientais e desigualdades).

#### 4. Inovações estruturantes: MCA e MROI

A criação da Macrozona de Conservação Ambiental (MCA) organiza, em uma única classe, as Áreas de Restrição à Ocupação (ARO) definidas pelo Estado, as áreas de compensação ambiental averbadas e as zonas de regeneração e preservação hídrica.

Além de proteger integralmente essas porções, a MCA é a única macrozona passível de expansão anual para fins de compensação, mediante registro técnico, cartorial e georreferenciado, assegurando que cada nova área de preservação entre efetivamente no cadastro municipal e passe a restringir usos de forma automática.

A Macrozona de Restrição de Ocupação por Infraestruturas (MROI) reconhece as faixas de domínio, servidões e zonas de segurança de ferrovia, rodovias, linhas de transmissão, adutoras, gasodutos e outras infraestruturas lineares.

A MROI confere clareza sobre áreas não ocupáveis ou com usos restritos por segurança operacional, superando uma das falhas históricas do planejamento municipal – a leitura do território apenas como ‘mancha consolidada’ – e impedindo que a disponibilidade fictícia de solo gere expectativas indevidas e conflitos de uso.

#### 5. Planejamento territorial alinhado ao Estado, mas com leitura local

O Estado trabalha com mapas de consolidação e subáreas de proteção; o Município, além de adotar as projeções e parâmetros estaduais, agrega conhecimento fino do terreno: identifica áreas que, embora apareçam como urbanas no mapa, são de fato inaptas à ocupação por serem faixas de domínio ferroviário, áreas de compensação já averbadas ou fragmentos cuja impermeabilização representaria risco hidrológico e geotécnico. Ao consagrar a MCA e a MROI e ao amarrar a futura LUOS



à equivalência ambiental, a Minuta expande a estruturação territorial e fecha lacunas que permitiam a reinterpretação caso a caso.

#### 6. Políticas públicas estruturantes integradas ao Plano

A Minuta aprofunda políticas públicas que serão executadas por leis derivadas e programas, mas já ganham direção e prioridade no Plano:

(i) habitação e REURB com infraestrutura e saneamento vinculados, priorizando áreas com suporte e evitando a dispersão;

(ii) saneamento e drenagem em lógica de bacia, com soluções baseadas na natureza, métricas de permeabilidade mínima e controle de cheias;

(iii) mobilidade sustentável com hierarquização viária e acessos seguros aos equipamentos, mitigando riscos e ampliando a acessibilidade;

(iv) biodiversidade e infraestrutura verde conectando corredores ecológicos e parques urbanos;

(v) desenvolvimento econômico local, vocacionado à economia de baixo impacto e ao turismo de natureza.

O Plano oferece a espinha dorsal e os critérios vinculantes para que essas políticas não sejam meros programas declaratórios, mas obrigações verificáveis com metas e indicadores.

#### 7. Doutrina jurídica, ambiental e urbanística aplicada

A interpretação do Plano subordina-se aos princípios da prevenção e precaução (agir antes do dano e na incerteza científica), da justiça intergeracional (proteger o patrimônio ambiental para as próximas gerações), da função social da cidade e da propriedade (produção de água e qualidade de vida como fins coletivos), da vedação ao retrocesso (níveis de proteção não podem ser reduzidos por regulamentos ou expedientes casuísticos) e do protetor-recebedor (quem protege presta serviço ambiental, que deve ser considerado e remunerado).

Na dimensão urbanística, adota-se a noção de capacidade de suporte como critério para adensamento; a hierarquia entre Plano Diretor e LUOS; e a governança por evidências (CTM/SIG, cadastro de compensações e decisões motivadas).



## 8. Avanços concretos em relação à LC nº 156/2019

Compatibilização integral e rastreável com a Lei 12.233/2006: a Minuta incorpora anexos com projeções e parâmetros por subárea, conferindo equivalência ambiental e eliminando a ambiguidade programática da LC 156/2019.

Reconhecimento e proteção explícita de áreas não ocupáveis (MCA e MROI), evitando que a ‘mancha urbana’ aparente seja interpretada como estoque real de solo.

Fim da monetização do descumprimento: a regularização passa a exigir compatibilidade hidrológica e controle por indicadores públicos; a outorga deixa de ser atalho e retorna ao seu lugar de instrumento de política urbana com salvaguardas.

Separação de níveis normativos: o Plano Diretor fixa macro-regras e a LUOS fará a microregulação, com tabela de compatibilidade obrigatória, impedindo que leis derivadas contrariem a equivalência ambiental.

Transparência e responsabilização: decisões passam a ter trilha de auditoria (cadastros, mapas, relatórios quadrienais) e cláusulas de não regressão.

## 9. Conclusão – segurança hídrica, justiça territorial e desenvolvimento responsável

A Minuta do Plano Diretor substitui integralmente a LC nº 156/2019 porque reconstrói, em bases contemporâneas e juridicamente robustas, a forma de planejar Embu-Guaçu: protege as águas, organiza o território por capacidade de suporte, autoriza o crescimento onde é seguro e desejável, e impede a flexibilização casuística que historicamente vulnerabilizou os mananciais. É um passo essencial para assegurar à população serviços de qualidade, desenvolvimento econômico compatível e um ambiente equilibrado – hoje e no futuro.

Ivan Luiz Valente da Silva  
Secretaria de Meio Ambiente