



GUARAREMA

PLANO DIRETOR

SÍNTESE TOMO I: ETAPA DE DIAGNÓSTICO



PREFEITURA DE
Guararema



MUNICÍPIO DE GUARAREMA

CONTRATO N. 88/2025

REALIZAÇÃO DE ESTUDOS, PESQUISAS, CONSULTORIA, ASSESSORIA E APOIO TÉCNICO E SOCIAL DESTINADOS A SUBSIDIAR A REVISÃO INTEGRAL DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE GUARAREMA, JUNTAMENTE COM A ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE MINUTA PARA REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 3.116/2015 E SUAS ALTERAÇÕES QUE ESTABELECE AS DIRETRIZES DE ORDENAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Setembro de 2026

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUARAREMA

SÍNTESE TOMO I: ETAPA DE DIAGNÓSTICO

CONVÊNIO PROCESSO SEI Nº 01300002901/2026-61 –
GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO COM A PREFEITURA DE
GUARAREMA

PROGRAMA BAIRRO PAULISTA
MODALIDADE VI: PLANEJAMENTO URBANO E METROPOLITANO

INSTITUCIONAL – PREFEITURA MUNICIPAL GUARAREMA

José Luiz Eroles Freire
Prefeito

Odvane Rodrigues da Silva
Vice-Prefeito

Evail Gonçalves Junior
Secretário Municipal de Obras, Meio Ambiente e Bem Estar

EQUIPE TÉCNICA LOCAL DO PROJETO

GESTOR TÉCNICO

Sandra Regina Olivieri
Chefe de Gabinete da Secretaria Municipal de Obras, Meio Ambiente e Bem-Estar Animal

COMISSÃO TÉCNICA COORDENADORA

Ane Caroline Campos Almeida
Daniel Battani Dionisio
Eduardo Marcondes Martins
Gideão Dos Passos Franco De Melo
Heitor Herruso Pereira Gerevini
Henrique Da Silva Benitez
Joel Furlani
Leandro De Leon Santos
Marlon Rodrigues Do Nascimento
Patrícia Antunes Pereira
Patrícia Ventura Dos Santos
Phelipe Adolfo De Siqueira
Ricardo Borges Pimentel
Silmara Moreno Dos Santos



INSTITUCIONAL - GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO - SDUH

Marcelo Cardinale Branco

SUBSECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SDU

José Police Neto

ASSESSOR ESPECIAL DA SDU

Carlos Alexandre Gomes

DIRETORIA DE PLANEJAMENTO URBANO E GESTÃO REGIONAL

Eduardo Trani

COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO URBANO

Nathalia Micossi da Cruz

CHEFIA DE DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MONITORAMENTO

Rafael Antônio Pedreira Gaspar de Souza

COORDENAÇÃO DE FORMAÇÃO E DESENVOLVIMENTO HUMANO

Adriana Márcia Prado de Araújo

CHEFIA DE DEPARTAMENTO DE CAPACITAÇÃO E TREINAMENTO

Ângela Maria da Silva

EQUIPE TÉCNICA DO PROJETO

Coordenação Geral – Carlos Alexandre Gomes

Coordenação Técnica – Rafael Antônio Pedreira Gaspar de Souza

Coordenação do Processo Participativo - Adriana Márcia Prado de Araújo

Arquiteta e Urbanista - Maria Eliza Bastos Araujo Hayne de Oliveira

Administradora - Ângela Maria da Silva

Oficial Administrativo - Fernanda dos Santos Rodrigues

Jornalista - Victor Vieira Rodrigues

Designer Gráfico/Editoração - Max Laube



CONTRATO Nº 88/2025
FUNDAÇÃO ESCOLA DE SOCIOLOGIA E POLÍTICA DE SÃO PAULO (FESPSP)

PRESIDENTE DO CONSELHO SUPERIOR

Ubiratan de Paula Santos

DIRETORIA EXECUTIVA

Diretor Geral

Ângelo Del Vecchio

Vice-Diretor Geral

Marcos Barreto

Diretora Administrativa

Laura Bernardes

Diretor Financeiro

Ricardo Pereira da Silva

EQUIPE DE COORDENAÇÃO DO PROJETO

Coordenadora Geral

Maria Cristina Angelim Barboza

Coordenadora Técnica

Moira de Castro Vasconcellos

Coordenadora Administrativa

Lais Cristina da Costa Manso Nabuco Araújo

Coordenadora de Comunicação

Faviana Okamoto Simas



SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO	7
2. PRINCIPAIS ACHADOS DA LEITURA TÉCNICA	7
2.1. Inserção Regional e Caracterização Físico-Territorial	7
2.2. Demografia e Vulnerabilidade Social	8
2.3. Infraestrutura e Serviços Urbanos	9
2.4. Indicadores Setoriais (Educação, Saúde, Economia e Finanças Públicas)	9
3. PRINCIPAIS ACHADOS DA LEITURA SOCIAL (PROCESSO PARTICIPATIVO)	10
3.1. Eixo 1: Território, Meio Ambiente e Infraestrutura	10
3.2. Eixo 2: Políticas Sociais (Educação, Saúde, Longevidade)	10
3.3. Eixo 3: Mobilidade, Segurança e Espaços Públicos	11
3.4. Eixo 4: Economia Local, Emprego e Turismo	11
4. CONVERGÊNCIAS ENTRE LEITURA TÉCNICA E LEITURA SOCIAL	12
5. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO E OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS	13
5.1. Matriz SWOT Síntese	13
5.2. Objetivos Estratégicos e Estratégias Derivadas	14
6. CONCLUSÃO	15

1. APRESENTAÇÃO

Este caderno executivo consolida a síntese do TOMO I – Etapa de Diagnóstico¹ do processo de revisão integral do Plano Diretor do Município de Guararema, materializada no Diagnóstico Integrado do Território e da Legislação. Produzido no âmbito do Contrato n. 88/2025 e do Convênio firmado com o Governo do Estado de São Paulo, no âmbito do Programa Bairro Paulista – Modalidade VI: Planejamento Urbano e Metropolitano, o diagnóstico constitui a base técnica e social sobre a qual serão construídas tanto a proposta de macrozoneamento quanto as diretrizes do novo Plano Diretor Municipal, que revisará a Lei Complementar n. 3.116/2015 que deve orientar o desenvolvimento urbano de Guararema nos próximos 10 anos.

A elaboração do diagnóstico apoiou-se em uma metodologia de análise integrada, que combina a Leitura Técnica, construída a partir de dados oficiais de fontes como IBGE, SEADE, DATASUS, SICONFI e o PDUI da RMSP, com a Leitura Social, resultante do processo participativo da primeira etapa, no qual se destacam as oficinas temáticas realizadas em março de 2026 com a população e os distintos atores do território. A convergência entre as duas leituras confere solidez aos achados aqui apresentados e legitima as prioridades que orientarão a etapa propositiva da revisão.

Este documento foi especialmente preparado para subsidiar os debates da oficina de trabalho que será promovida com o Conselho da Cidade de Guararema e população mobilizada. Na oficina serão apresentados e discutidos os principais achados do diagnóstico, a proposta de

¹ O documento na íntegra está disponível no endereço:
<https://www.geopdm.com.br/etapas/diagnostico/>

macrozoneamento municipal e de perímetro urbano será objeto da dinâmica participativa com os conselheiros e as diretrizes do novo Plano Diretor serão compartilhadas para reflexão coletiva. Trata-se de um momento decisivo do processo: é na interlocução entre o conhecimento técnico e a experiência cotidiana dos conselheiros e da comunidade que o diagnóstico se qualifica e que as escolhas sobre o futuro da cidade se constroem de forma coletiva e pactuada.

O caderno está organizado em quatro blocos: os principais achados da Leitura Técnica, abrangendo a inserção regional e a caracterização físico-territorial, demografia e vulnerabilidade social, infraestrutura e serviços urbanos e indicadores setoriais; os principais achados da Leitura Social, estruturados nos eixos território e meio ambiente, políticas sociais, mobilidade e economia local; as convergências entre as duas leituras; e a síntese do diagnóstico, com a matriz SWOT e os objetivos estratégicos derivados.

Ao entregar este material à sociedade, reafirmamos o compromisso com um processo transparente, técnico e participativo, capaz de reconhecer as potencialidades de Guararema — sua centralidade ambiental, seu patrimônio histórico-cultural e sua gestão fiscal equilibrada — e de enfrentar, com responsabilidade e planejamento, os desafios que a cidade precisa superar para garantir um futuro justo, sustentável e próspero para todos os cidadãos. Esperamos que esta leitura contribua para uma oficina rica e qualificada. Bom trabalho a todos!

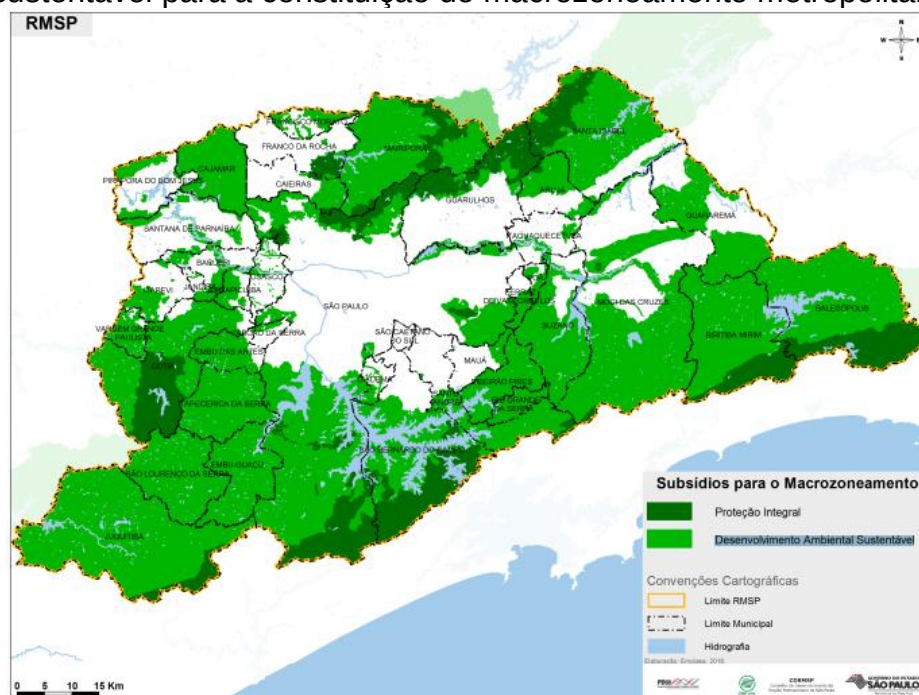
2. PRINCIPAIS ACHADOS DA LEITURA TÉCNICA

A leitura técnica fornece um retrato detalhado e quantificado do município, revelando suas forças, fragilidades e potenciais. Ela está organizada em quatro blocos: inserção regional e caracterização físico-territorial; demografia e vulnerabilidade social; infraestrutura e serviços urbanos; e indicadores setoriais.

2.1. Inserção Regional e Caracterização Físico-Territorial

Inserção regional estratégica: Guararema integra a Sub-Região Leste da Região Metropolitana de São Paulo, próxima à Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte. Localizada a cerca de 80 km da capital e cortada pelas rodovias Presidente Dutra e Ayrton Senna, a cidade ocupa posição estratégica para a mobilidade e o turismo, mas também está inserida na dinâmica de pressão metropolitana.

Figura 01: Mapa de Subsídios áreas de proteção e desenvolvimento ambiental sustentável para a constituição do macrozoneamento metropolitano



Fonte: PDUI/RMSP, SÃO PAULO, 2017

Função ambiental metropolitana: O município configura-se como um corredor ambiental estratégico para a RMSP: 38% de sua área é coberta por vegetação nativa, proporção acima da média estadual, e seu território insere-se integralmente na Bacia do Rio Paraíba do Sul. Sua contribuição central para o arranjo metropolitano é a manutenção de mananciais e áreas de preservação, função explicitamente reconhecida pelo PDUI-RMSP.

Relevo e solos: O território é marcado por relevo ondulado (colinas e morros), com altitudes entre 550 e 750 metros e solos predominantemente argilosos. A declividade em alguns trechos impõe restrições ao uso urbano extensivo, exigindo soluções técnicas para drenagem e contenção de encostas.

Hidrografia: A rede hidrográfica é densa e estruturada pelo Rio Paraíba do Sul, que corta o município, e seus principais afluentes. A presença de extensas Áreas de Preservação Permanente ao longo desses cursos d'água é um dos principais condicionantes do ordenamento territorial.

Áreas de proteção e fragilidades: O bioma Mata Atlântica predomina, com diversas Unidades de Conservação, entre elas os Parques Municipais da Pedra Montada, da Ilha Grande e da Serrinha. Apesar desse acervo, há pressões significativas sobre essas áreas: expansão urbana em APPs, com ocupações irregulares em áreas de risco; fragmentação florestal, que compromete a conectividade ecológica; e riscos geológicos, com áreas

classificadas de média a alta suscetibilidade a movimentos de massa e inundações, especialmente nas bordas do tecido urbano central.

2.2. Demografia e Vulnerabilidade Social

Dinâmica populacional: Com população estimada em 31.326 habitantes, Guararema passa por um processo acelerado de envelhecimento populacional: a taxa de fecundidade já está abaixo do nível de reposição e o número de idosos (60+) cresceu 86,7% entre 2010 e 2022, representando atualmente 17,9% da população. Este é um fator estruturante para as futuras políticas públicas.

Urbanização: A taxa de urbanização é superior a 92%, com a população concentrada no núcleo central e em áreas periurbanas. A mancha urbana é descontínua e binucleada, com um núcleo principal consolidado e um secundário, separados por extensas áreas de restrição ambiental.

Vulnerabilidade social: Embora os indicadores médios sejam bons, a análise do Cadastro Único (2026) revela uma realidade mais complexa:

- 6.940 famílias cadastradas (14.875 pessoas), das quais 6.859 em situação de pobreza e 3.245 em baixa renda;
- 2.597 famílias beneficiárias do Bolsa Família e 860 do Benefício de Prestação Continuada, evidenciando a dependência de programas de transferência de renda, especialmente entre idosos e pessoas com deficiência;

- grupos populacionais em situação de maior vulnerabilidade, como 51 famílias em situação de rua e 12 famílias de coletores de materiais recicláveis;
- população negra, que representa 39,78% do total, super-representada entre os beneficiários de programas sociais, o que aponta para desigualdades estruturais.

2.3. Infraestrutura e Serviços Urbanos

Saneamento básico: O abastecimento de água é praticamente universal (99,2%), mas a coleta de esgoto alcança apenas 57,2% da população, com carga poluidora remanescente significativa (846 kg DBO/dia) lançada no Rio Paraíba do Sul. O Plano Municipal de Saneamento Básico já reconhece este como o principal desafio da área. As perdas na distribuição de água também são elevadas (38,6%).

Mobilidade urbana: A estrutura viária é fortemente dependente do transporte individual: 63% dos deslocamentos são realizados por veículo próprio e apenas 9% por transporte público. O sistema de ônibus municipal é limitado (4 linhas, com baixa frequência). O município possui um anteprojeto de Plano de Mobilidade Urbana (2025), que propõe ações para pedestres, bicicletas, transporte público e fluxo turístico. A malha cicloviária, embora em expansão, ainda é incipiente (3,8 km) e descontínua.

Gestão de resíduos sólidos: A coleta domiciliar é universal na zona urbana e atinge 82% na rural, mas a destinação final é terceirizada para um aterro em

Jambeiro. A coleta seletiva é parcial e a taxa de recuperação de recicláveis é muito baixa (inferior a 1%).

Energia e conectividade: A cobertura de energia elétrica é praticamente universal, com crescimento notável da geração fotovoltaica distribuída (+212% entre 2021 e 2023). A conectividade digital também é boa, com 91,3% dos domicílios com internet, porém com disparidades entre a área urbana (88% com fibra óptica) e a rural (71% com cobertura 4G).

Infraestrutura viária e equipamentos: Cerca de 70% das vias urbanas são pavimentadas. O município possui equipamentos como terminal rodoviário, mercados e cemitérios, mas carece de espaços públicos cobertos e equipamentos multiuso em bairros descentralizados.

Em síntese, o principal déficit infraestrutural é o saneamento, seguido da estrutura de mobilidade dependente do automóvel. A capacidade instalada, ou sua ausência, deve funcionar como critério para orientar onde e como a cidade pode crescer, evitando que a expansão anteceda a provisão de serviços e infraestrutura.

2.4. Indicadores Setoriais (Educação, Saúde, Economia e Finanças Públicas)

Educação: A rede municipal apresenta resultados muito positivos, com destaque para o IDEB de 7,5 nos anos iniciais do ensino fundamental, superando as médias estadual e nacional. As taxas de distorção idade-série

e abandono escolar são baixas e a infraestrutura escolar é considerada boa. O principal desafio é a continuidade da qualificação, principalmente diante da estabilização da demanda por vagas.

Saúde: A Atenção Básica cobre 69,5% da população com a Estratégia de Saúde da Família, com altas coberturas vacinais. O principal gargalo é a dependência de serviços de média e alta complexidade de outros municípios, o que exige forte articulação regional e logística de transporte. A mortalidade infantil (11,76‰) é um indicador que necessita de monitoramento e ações contínuas para garantir sua redução.

Economia e finanças: Guararema possui economia diversificada, com predomínio do setor de serviços (48,6% do PIB) e gestão fiscal equilibrada: alta capacidade de investimento (34,6% das despesas totais) e controle prudente das despesas com pessoal (~19,8%). A autonomia financeira gira em torno de 18%, mostrando dependência de transferências, mas com esforço contínuo de ampliação da base tributária.

Em síntese, educação e finanças públicas figuram entre as principais forças do município, enquanto a saúde depende de articulação regional. Esse quadro reforça o papel do Plano Diretor em consolidar as qualidades existentes e diversificar a base econômica local.

3. PRINCIPAIS ACHADOS DA LEITURA SOCIAL (PROCESSO PARTICIPATIVO)

O processo participativo, por meio das oficinas temáticas realizadas em março de 2026 com a população e os atores locais, qualificou a leitura técnica ao trazer à tona a experiência concreta dos cidadãos, revelando percepções, conflitos e prioridades que muitas vezes não são capturados por bases de dados secundárias. Os achados estão organizados em quatro eixos temáticos.

3.1. Eixo 1: Território, Meio Ambiente e Infraestrutura

Dualidade da pressão urbana: A cartografia participativa revelou a percepção de duas pressões simultâneas: a pressão de centralidade, com sobrecarga do núcleo urbano central devido à concentração de usos e conflitos, e a pressão de borda, com a expansão urbana em direção a franjas ambientalmente sensíveis e parcelamentos irregulares.

Conflitos territorializados: A percepção de conflitos se concentra na região central, onde a sobreposição de usos residenciais, comerciais e institucionais gera tensões. As bordas do município são vistas como áreas de risco devido à ocupação irregular e à especulação imobiliária.

Forças, fraquezas, ameaças e oportunidades: A localização estratégica, os recursos naturais e o potencial turístico são vistos como forças; a especulação imobiliária, a falta de fiscalização, a logística de transporte e a concentração de atividades, como fraquezas. As principais ameaças são os loteamentos irregulares, o desmatamento e a especulação. As oportunidades residem em

instrumentos como o Estudo de Impacto de Vizinhança, a compensação por serviços ambientais e o fortalecimento do turismo sustentável.

Para o Plano Diretor, este eixo indica a necessidade de revisar o macrozoneamento e os perímetros de expansão, qualificando a centralidade consolidada e contendo a ocupação das franjas ambientalmente sensíveis, com apoio em instrumentos de controle urbano e de valorização da conservação.

3.2. Eixo 2: Políticas Sociais (Educação, Saúde, Longevidade)

Acesso e desigualdade: A metodologia de "personas territoriais" evidenciou que a simples existência de equipamentos públicos não garante acesso equitativo. O território é percebido como uma estrutura de oportunidades desiguais ao longo do ciclo de vida.

Prioridades por ciclo de vida e território: Crianças e jovens demandam mais espaços de lazer, educação sexual e oportunidades de emprego e educação. Para pessoas com deficiência, a falta de acessibilidade urbana e de veículos adaptados é uma barreira crítica. Idosos e mães solo apontam a necessidade premente de uma rede de apoio socioassistencial e de cuidados.

Territorialização das demandas: O eixo revelou problemas específicos por região: saneamento rural no Sul, descentralização de serviços no Norte e acessibilidade e transporte no Centro são os grandes desafios priorizados.

Necessidade de equidade: O diagnóstico social aponta para um planejamento urbano que atue como instrumento estruturador do bem-estar e da longevidade com equidade territorial.

Para o Plano Diretor, este eixo aponta a construção de uma rede territorial de equipamentos e espaços públicos, com centralidades de bairro, acessibilidade universal e distribuição equitativa dos serviços ao longo do ciclo de vida.

3.3. Eixo 3: Mobilidade, Segurança e Espaços Públicos

Transporte público ineficiente: A principal reclamação é a limitação do transporte coletivo, com poucas linhas, baixa frequência e pontos de ônibus distantes e sem cobertura, o que agrava a dependência do automóvel.

Insegurança viária: Melhorias na sinalização, campanhas de educação no trânsito e a padronização e regularização de calçadas foram apontadas como prioridade imediata para garantir a segurança de pedestres e ciclistas.

Mobilidade ativa e baixo carbono: Embora haja demandas por expansão da ciclovia e criação de novos eixos ciclísticos, a prioridade imediata recai sobre a acessibilidade (calçadas) e a requalificação dos espaços públicos.

Projetos estruturantes: A população identifica a necessidade de projetos de maior porte, como novas passarelas sobre as rodovias, a modernização do

transporte com aplicativos e ônibus híbridos, e a revisão do plano de mobilidade.

Para o Plano Diretor, este eixo indica a estruturação de uma mobilidade integrada, segura e acessível, hierarquia viária, rede de mobilidade ativa, travessias e integração modal, como componente estruturante do ordenamento territorial.

3.4. Eixo 4: Economia Local, Emprego e Turismo

Turismo como vetor: O turismo qualificado é visto como vetor econômico central, que precisa ser integrado a outras políticas, com fortalecimento do turismo natural, revitalização do patrimônio, estímulo a eventos culturais e proteção contra a especulação.

Agricultura como regulador territorial: Há forte percepção de que a agricultura é também um instrumento de regulação territorial. A proposta de criação de uma Zona Rural Produtiva visa delimitar áreas para uso agrícola, proteger os produtores rurais da especulação imobiliária e conter a expansão urbana desordenada.

Indústria e tecnologia: A demanda por política de incentivo à implantação de indústrias de tecnologia, com qualificação de mão de obra e ampliação da rede de internet dedicada, emergiu como ponto importante para diversificar a economia.

Articulação urbano-rural: Ficou evidente a necessidade de uma estratégia que trate a relação campo-cidade de forma integrada, compatibilizando o zoneamento com o desenvolvimento econômico.

Para o Plano Diretor, este eixo indica a necessidade de integrar desenvolvimento econômico e uso do solo, definindo zonas e diretrizes compatíveis com o ambiente, a paisagem, a mobilidade e a logística — incluindo as zonas rurais produtivas e as centralidades turísticas.

Em conjunto, os quatro eixos revelam agendas recorrentes e convergentes: controlar a expansão urbana, proteger os ativos ambientais, estruturar a mobilidade e distribuir serviços e oportunidades de forma mais equitativa no território. Elas são o elo entre a escuta social e as escolhas de ordenamento que virão a seguir.

4. CONVERGÊNCIAS ENTRE LEITURA TÉCNICA E LEITURA SOCIAL

Os processos de leitura técnica e participativa, embora distintos em sua metodologia, produziram um conjunto robusto de convergências, que validam os achados do diagnóstico e apontam para uma visão de futuro compartilhada.

Tema	Convergência técnico-social	Implicação para o Plano Diretor
Centralidade Ambiental	Ambos os diagnósticos reconhecem Guararema como um território de elevada relevância ambiental (38% de vegetação nativa), com papel estratégico na proteção de mananciais e na conectividade ecológica da RMSP.	A proteção ambiental deve ser um dos pilares centrais do novo Plano Diretor, com instrumentos que fortaleçam a fiscalização, o controle da ocupação em áreas de risco e a criação de corredores ecológicos.
Estrutura Binucleada e Pressão de Expansão	Ambos identificam uma ocupação urbana descontinuada, e com dois núcleos principais e pressão sobre franjas territoriais, especialmente por loteamentos de chácaras e expansão residencial dispersa.	O novo Plano Diretor deve regular a expansão urbana, definindo limites claros para a ocupação e direcionando o adensamento para áreas já consolidadas. A criação da Zona Rural Produtiva é

		uma resposta para conter a fragmentação territorial.
Mobilidade como Desafio Estrutural	A baixa capilaridade e eficiência do transporte público, a alta dependência do automóvel e as deficiências na infraestrutura para pedestres (calçadas) e ciclistas são apontadas como problemas centrais.	O Plano Diretor deve articular-se com o Plano de Mobilidade Urbana, incorporando a mobilidade como eixo estruturador do ordenamento territorial, para reduzir deslocamentos e promover a intermodalidade.
Desigualdade Territorial de Acesso	A leitura social completa a técnica ao demonstrar que a existência de infraestrutura não é suficiente: o acesso é mediado pela localização geográfica, pela condição socioeconômica e pelo ciclo de vida. Serviços e equipamentos se concentram no centro, criando barreiras para moradores das periferias e das zonas rurais.	O Plano Diretor deve incorporar o princípio da equidade territorial, promovendo a descentralização de serviços, garantindo a acessibilidade universal e considerando a distribuição de equipamentos públicos como critério fundamental de justiça urbana.

Gestão e Governança Territorial	A leitura técnica verifica a defasagem do arcabouço normativo (Plano Diretor de 2006 e Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2015) e a ausência de base de dados geoespaciais; a leitura social reforça a falta de fiscalização e o modelo de governança centralizado.	O novo Plano Diretor deve ser acompanhado de gestão territorial contínua: monitoramento, indicadores, fiscalização e revisão periódica das decisões urbanísticas, apoiados em dados georreferenciados.
--	---	--

As convergências entre as duas leituras validam os principais achados do diagnóstico e conformam uma visão compartilhada de futuro: elas delimitam as prioridades que orientarão a etapa propositiva da revisão — o desenho do macrozoneamento, a delimitação do perímetro urbano, a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo e a seleção dos instrumentos de política urbana.

5. SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO E OPORTUNIDADES ESTRATÉGICAS

O diagnóstico revela um município com um enorme potencial, ancorado em sua riqueza ambiental, patrimônio cultural e solidez fiscal, mas que enfrenta desafios complexos para conciliar o desenvolvimento com a sustentabilidade e a equidade social. A lacuna mais evidente é a defasagem de seu arcabouço normativo (Plano Diretor de 2016 e Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2015) frente à realidade atual e às demandas sociais.

5.1. Matriz SWOT Síntese

FORÇAS	FRAQUEZAS
Ambiente natural preservado e atrativo para o turismo sustentável; patrimônio histórico-cultural bem regulamentado e valorizado; vocação turística consolidada, com apoio do comércio local; indicadores sociais controlados e baixos índices de vulnerabilidade relativa; gestão fiscal equilibrada, com alta capacidade de investimento; base de macrozoneamento existente.	Legislação urbanística desatualizada; falta de integração entre os planos setoriais (mobilidade, saneamento) e o Plano Diretor; instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade inoperantes; ausência de infraestrutura de dados geoespaciais para a gestão; desigualdade territorial no acesso a serviços e infraestrutura; modelo de governança ainda centralizado e pouco horizontal.
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
Revisão do Plano Diretor com enfoque técnico e participativo; inserção na governança metropolitana e no PDUI regional; adoção de tecnologias emergentes para a regulação do território (geoprocessamento); captação de recursos para infraestrutura urbana sustentável e turismo; crescimento do turismo e reconhecimento como Estância Turística (2026); pressões institucionais favoráveis à modernização da política urbana.	Adensamento urbano desordenado em áreas frágeis; especulação fundiária e substituição de moradores vulneráveis; judicialização da política urbana por omissão normativa; eventos climáticos extremos em áreas suscetíveis (enchentes, deslizamentos); risco de descontinuidade administrativa na execução do Plano Diretor.

5.2. Objetivos Estratégicos e Estratégias Derivadas

A partir da análise SWOT, emergem **cinco objetivos estratégicos** que nortearão a etapa propositiva da revisão do Plano Diretor:

Objetivo 1: Atualizar e fortalecer o arcabouço normativo do município para assegurar governança territorial efetiva.

➤ **Estratégias:**

- Revisar o Plano Diretor com base em evidências empíricas e ampla participação social, incluindo a atualização do macrozoneamento e a delimitação do perímetro urbano e das áreas de expansão condicionada;
- Integrar os planos setoriais (saneamento, mobilidade, habitação, turismo e meio ambiente) à lógica territorial do novo Plano Diretor;
- Simplificar as normas edilícias e os procedimentos urbanísticos;
- Regulamentar e aplicar os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade.

Objetivo 2: Ampliar a capacidade institucional, digital e normativa da gestão urbana, instituindo rotinas contínuas de monitoramento.

➤ **Estratégias:**

- Constituir uma base municipal de dados geoespaciais e infraestrutura informacional;
- Modernizar os fluxos de licenciamento urbano e edifício, adotando sistemas autodeclaratórios para obras de baixo impacto;

- Capacitar servidores públicos e conselheiros municipais em normativas urbanas, planejamento e gestão de dados;
- Digitalizar e tornar público o acervo normativo e urbanístico;
- Institucionalizar indicadores de acompanhamento, rotinas de monitoramento e revisão periódica das decisões do Plano Diretor.

Objetivo 3: Estimular um modelo de urbanização compacta, adensada e sustentável, compatível com a capacidade de infraestrutura instalada.

➤ **Estratégias:**

- Requalificar áreas centrais e eixos urbanos estruturadores, incentivando uso misto e habitação de interesse social;
- Conter o espraiamento urbano e proteger áreas sensíveis, com limites claros de expansão, delimitação do perímetro urbano e exigência de infraestrutura prévia para novas ocupações;
- Reestruturar os parâmetros edilícios para induzir ocupação qualificada e incorporar critérios de sustentabilidade.
-

Objetivo 4: Estruturar a mobilidade integrada, segura e acessível, articulada ao ordenamento territorial.

➤ **Estratégias:**

- Instituir hierarquia viária e completar a rede de mobilidade ativa, com calçadas acessíveis, ciclovias, travessias e passarelas;
- Ampliar e qualificar o transporte coletivo, promovendo integração modal e conexões entre bairros;

- Compatibilizar a logística e o escoamento de cargas com as áreas urbanas e os fluxos turísticos;
- Vincular as decisões de uso e ocupação do solo à capacidade da infraestrutura viária e de transporte.

Objetivo 5: Valorizar o território rural produtivo e as vocações econômicas compatíveis com a conservação, minimizando riscos de especulação e vulnerabilidades climáticas.

➤ **Estratégias:**

- Criar e regulamentar a Zona Rural Produtiva, protegendo os produtores rurais da pressão de expansão urbana desenfreada e controlando o parcelamento irregular do solo rural;
- Consolidar o turismo qualificado como vetor de desenvolvimento, com centralidades turísticas e proteção do patrimônio natural e cultural;
- Apoiar o agro sustentável e atrair indústrias e serviços de tecnologia compatíveis com o ambiente, a logística e a qualificação de mão de obra local;
- Prevenir a especulação fundiária em áreas turísticas e rurais, com zonas especiais e parâmetros próprios;
- Mitigar riscos urbanos e adaptar o território às mudanças climáticas, com mapas de risco e exigência de infraestrutura verde;
- Garantir governança urbana pactuada e transparente, com comitê gestor do Plano Diretor e relatórios bienais de execução.

6. CONCLUSÃO

O Diagnóstico Integrado do Território e da Legislação de Guararema conclui que o município se encontra em um momento decisivo. A riqueza de seus recursos naturais, seu patrimônio histórico e sua gestão fiscal equilibrada fornecem uma base sólida. Contudo, a crescente pressão urbana, a desigualdade territorial, a defasagem legislativa e os desafios climáticos exigem uma resposta robusta e planejada.

A revisão do Plano Diretor, respaldada pelo diagnóstico, representa uma oportunidade ímpar para transformar a regulação urbanística em um verdadeiro instrumento de governança do território, capaz de:

1. **Ordenar e condicionar a expansão urbana**, preservando e fortalecendo a função ambiental estratégica de Guararema;
2. **Qualificar a centralidade urbana**, promovendo a equidade no acesso a serviços e infraestrutura e definindo critérios para empreendimentos geradores de impactos;
3. **Valorizar o patrimônio cultural e natural**, consolidando o turismo sustentável como vetor de desenvolvimento econômico e social;
4. **Modernizar a gestão pública**, adotando ferramentas digitais e promovendo uma governança mais participativa e transparente.

Com o diagnóstico, encerra-se a etapa de leitura do território. Os achados, as convergências e as oportunidades estratégicas aqui sistematizados constituem agora o ponto de partida da etapa propositiva da revisão, que traduzirá esses consensos em propostas concretas de ordenamento territorial — macrozoneamento, delimitação do perímetro urbano, parâmetros de uso e

ocupação do solo e instrumentos de política urbana — a serem desenvolvidas, discutidas e pactuadas com a sociedade, em especial com o Conselho da Cidade de Guararema e os demais espaços de participação.

Este processo, que une a robustez da leitura técnica com a legitimidade da leitura social, fornece as bases para a construção de um Plano Diretor que não apenas organize o espaço, mas que também construa um futuro mais justo, sustentável e próspero para todos os cidadãos de Guararema.