

**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA – REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO**

Data: 12 de julho de 2019 – Horário: 18h45min

Local: EMEF Prof. Lucia Pereira Rodrigues

1 **Abertura:** Às 18h55min do dia 12 de julho do ano de 2019, o Diretor do Departamento de
2 Gestão Ambiental da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, Eng. Ronaldo Madureira,
3 deu início à reunião. **RONALDO MADUREIRA:** Boa noite novamente nós vamos começar tá
4 ok? Poderem sentar, gente vamos lá? Gente vamos sentar aqui para começar, por favor.
5 Bom, boa noite a todos, meu nome é Ronaldo Madureira, eu trabalho na Secretaria de
6 Urbanismo Sustentabilidade, eu tô aqui representando o secretário Marcelo Manara e vou
7 passar para vocês um breve histórico também da questão do zoneamento e como é que vai
8 funcionar hoje né, o tempo de fala né a participação de cada munícipe, lembrando que nós
9 temos lá uma equipe técnica e a prontidão para tirar dúvidas já teve até o comecinho né
10 Osvaldo aí, mas vocês vão poder voltar lá para tirar alguma dúvida específica inclusive em
11 relação ao local que vocês moram, tem algum terreno, depois pode tirar alguma dúvida tá?
12 Gente na verdade a ideia né, a necessidade do zoneamento da cidade, na verdade o
13 zoneamento da cidade a gente pensar na cidade o que? Mais organizada né, com mais
14 qualidade de vida com crescimento ordenado que evite distorções, enfim, aqui um breve
15 histórico, zoneamento ele não é algo destacados das regras da cidade, elas compõem uma
16 série de regras né qual que é a lei mãe da cidade aí né, ou a lei pai que e a orgânica mas tem
17 o que o plano diretor quem participou das oficinas do plano diretor aqui levanta a mão, teve
18 aqui inclusive a escola né, o importante lembrar que o plano diretor antes de falar dele a
19 gente já teve né Osvaldo 2017 uma discussão lá atrás de constitucionalidade de algumas
20 questões do zoneamento da cidade que teve seis audiências públicas discutindo alguns
21 regramentos, Janeiro 2017 a Abril 2017, aí a gente teve então 2018 né até um pouquinho
22 antes do período longo aí a construção do plano diretor que é uma lei maior da cidade que vai
23 caracterizar o que? O que a gente chama de um macrozoneamento entendeu, não define
24 detalhes assim, mas em geral né manchas na cidade né que a gente vai pensar em relação a
25 onde pode ter uma expansão da cidade ou não para a cidade ser organizada tá? Pois foi feita
26 ela teve 116 reuniões gerais, sendo 54 reuniões públicas aproximadamente 2500(dois mil e
27 quinhentos) participantes e 175(cento e setenta e cinco) mil acessos ao site do plano diretor,
28 foi a maior participação da sociedade Joseense exemplar né, muito grande, e agora nós
29 estamos numa fase que complementa aquela né, que é o zoneamento, zoneamento sim ele
30 parte do macro zoneamento do plano diretor que foi definida no ano passado tá, regrado e
31 estabelecido e vai entrar em alguns detalhes né em relação àquela cidade que a gente
32 precisa e quer ter em relação à sua organização, são vinte e cinco reuniões de plenárias e
33 câmaras técnicas os conselhos né Conselho Municipal de desenvolvimento urbano, COMAM
34 que é de Meio Ambiente o conselho de mobilidade urbana que discutiram também a questão
35 da lei de zoneamento, audiências públicas exigiu em e julho né, que nós estamos tendo e a
36 expectativa é protocolar um projeto de lei em agosto de 2019 e ai a gente tem essas hoje é a
37 oitava audiência pública em São José dos Campos dos zoneamento né nós estamos aqui no
38 dia doze Jardim Santa Fé, ainda tem sábado amanhã São Francisco Xavier de manhã, tem o
39 Bosque dos Ipês na segunda, no Urbanova terça-feira e fechamos quarta-feira casa do idoso
40 no centro, então quem quiser também participar de mais alguma outra fique à vontade
41 também, bom é aqui o nosso planejamento e um rito importante foi até colocado aqui ele
42 perguntou em relação à participação, eu vou ler rapidamente o regramento né que é o decreto
43 que coloca como funciona uma audiência pública, é importante pouquinho de paciência de
44 vocês terminando de ler aqui já começa apresentar proposta mas é importante entender que
45 isso aqui ajuda a gente primeiro respeitar vocês na fala de vocês vamos ter tempo pra isso e
46 também a gente conseguir avançar de uma forma muito agradável aqui nessa sexta-feira à
47 noite tá, então decreto 18175 de 7 de junho de 2019 regulamenta a realização das audiências
48 públicas de discussão do projeto de lei de parcelamento uso e ocupação do solo do Município
49 de São José dos Campos e dá outras providências, o prefeito São José dos Campos no uso

50 das atribuições legais que lhe são conferidas no inciso 9 do artigo 93 da Lei Orgânica do
51 Município de 5 de Abril de 1990, considerando o disposto no inciso 5 do artigo 16 da lei
52 orgânica município que estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública no
53 caso de elaboração ou alteração da legislação reguladora do uso e ocupação do solo,
54 considerando o que consta no processo administrativo nº 71565 de 2019 decreta artigo
55 primeiro fica regulamentada a realização das audiências públicas referente a discussão do
56 projeto de lei de parcelamento uso e ocupação do solo do Município de São José dos
57 Campos por meio deste decreto, artigo segundo é considerado audiência pública reunião
58 agendada pela prefeitura cuja realização permita a participação de qualquer cidadão tendo
59 como objetivos apresentar à sociedade, as propostas do projeto de lei de parcelamento uso e
60 ocupação do solo no município e propiciar a participação popular com a obtenção de
61 subsídios e contribuições atinentes ao tema, a convocação e a divulgação artigo terceiro, a
62 convocação e divulgação da data, horário e locais de audiências públicas serão feitas com no
63 mínimo 15 dias de antecedência em pelo menos dois órgãos da imprensa local e por meio de
64 sites oficial da prefeitura www.sjc.sp.gov.br, parágrafo único as audiências públicas serão
65 realizadas em locais adequados que disponham de infraestrutura, facilidade de acesso e
66 segurança, artigo 4 audiência pública será dividido e realizada em cinco etapas descritas a
67 seguir, primeira etapa abertura realizada pelo secretário urbanismo de sustentabilidade ou
68 seu representante com duração máxima de dez minutos, segunda etapa apresentação da
69 proposta do projeto de lei de parcelamento uso e ocupação do solo pelo secretário urbanismo
70 de sustentabilidade ou seu representante conforme disposto no artigo 2º deste decreto com
71 duração máxima de quarenta minutos, terceira etapa manifestação da população presente
72 com duração máxima de três minutos para cada cidadão que solicite fazer o uso da palavra o
73 conjunto total de todas as manifestações não poderá exceder a cento e vinte minutos, então
74 cada um vai ter três minutos e o total do somados três minutos de cada um não pode passar
75 do cento e vinte, quarta etapa comentários por parte dos técnicos no município com duração
76 máxima de vinte minutos, quinta etapa comentários encerramento pelo secretário de
77 Urbanismo de sustentabilidade ou seu representante com duração máxima de cinco minutos,
78 parágrafo primeiro, os cidadãos que quiserem se manifestar de acordo com o disposto no
79 inciso 3 artigo deverão se inscrever durante os primeiros 60(sessenta) minutos a contar do
80 início da audiência, assim que eu terminar de ler aqui fica aberto 60(sessenta) minutos para
81 vocês escreverem na mesa ali atrás, parágrafo segundo, para manifestação do cidadão será
82 obedecida a ordem de inscrição sendo que cada um terá direito apenas uma única
83 manifestação, parágrafo terceiro fica proibido o uso de apitos ou outros instrumentos
84 acústicos e qualquer manifestações verbais que conturba execuções da audiência pública,
85 parágrafo quarto fica proibida a fixação de cartazes faixas similares na parede do palco frontal
86 assim como os equipamentos de apoio evento, artigo quinto todas as falas e manifestações
87 ocorridas na audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para futura acesso
88 divulgação e controle público, artigo sexto os participantes das audiências públicas devem
89 registrar sua presença em lista, artigo sétimo esse decreto entra em vigor na data de sua
90 publicação São José dos Campos 7 de junho de 2019, Felício Ramuth prefeito, Marcelo
91 Pereira Manara secretário de Urbanismo e sustentabilidade tá ok. Então é isso tá lido o
92 decreto, só enfatizando né vai ser aberto depois da apresentação da Carol aqui sobre a
93 proposta que a prefeitura traz, abertura para cada um se manifestar mas tem que escrever ali
94 né! três minutos de fala, ali desculpa inscrição ali naquela mesinha, então a partir de agora já
95 pode escrever para pedir a palavra depois da apresentação tá, é isso então vou chamar a
96 Carol para apresentar a proposta de zoneamento e ocupação do solo para São José dos
97 Campos que pode ser na verdade mudado conforme sugestão de vocês. **CAROLINA:** Boa
98 noite meu nome é Carolina, eu trabalho no planejamento urbano da prefeitura, sou arquiteta e
99 meu objetivo aqui é apresentar da maneira mais sucinta e mais clara possível a proposta para
100 lei de parcelamento uso e ocupação do solo, geralmente chamada de lei de zoneamento,
101 antes de começar importante a gente ter invista muito claro que isso daqui é uma
102 continuidade do processo de planejamento que começou com o plano diretor, e o plano
103 diretor colocou uma série de bases e o que a gente vem fazer agora com essa lei é regrar, é
104 colocar parâmetros para os objetivos do ordenamento da cidade que já foram colocados no

105 plano diretor, então nossa apresentação ela vai seguir essa ordem, vamos começar com a
106 zona rural, depois parcelamento do solo, classificação de usos, incentivos urbanísticos,
107 incentivos para a sustentabilidade e a zonas de uso. Então vamos lá começando a zona rural,
108 para a zona rural a gente parte do macrozoneamento do perímetro rural que foi estabelecido
109 no plano diretor a lei 612 aprovada no ano passado 2018 e ela estabeleceu cinco macrozonas
110 para todo o perímetro rural, então lá no extremo sul a gente vai ter, aqui [deixa eu conseguir a
111 luz!] a gente tem a APA da Serra de Jambeiro, depois a gente vai ter a macrozona de
112 desenvolvimento sustentável, aqui na região da Represa do Jaguari a macrozona de potencial
113 turístico no centro ali macrozona de recursos hídricos e lá no extremo norte da cidade a APA
114 de São Francisco Xavier e essa APA ela também tem um plano de manejo que estabelece
115 uma série de subdivisões internas e que a gente vai obedecer essas subdivisões, então um
116 dos anexos a proposta de lei ele traz, atividades e a possibilidade de serem admitidas ou não
117 em cada uma dessas macrozonas e essas atividades podem ser diversas por exemplo, o uso
118 Residencial, pesquisa, ecoturismo ou turismo Rural, produção rural, agroindústria, energia,
119 resíduos, e além disso sobre a zona rural a gente precisa falar também sobre os núcleos
120 urbanos informais então a gente tem duas categorias de núcleos urbanos, a primeira delas é
121 de interesse social, exemplos Costinha, Freitas e para esses núcleos a nossa proposta é que
122 ao serem regularizados eles passem a adotar parâmetros de uma zona mista cinco que a
123 gente vai vê mais para frente quando a gente fala das zonas, então a gente tá definindo
124 parâmetros para que depois possa ser edificado, construído para as pessoas poderem usar
125 essas terras depois de regularizadas a outra classificação desses núcleos é de interesse
126 específico, exemplos o Fazendão, Village Alpino e para esses a gente está propondo
127 zoneamento de zona residencial, então agora a gente vai fala um pouquinho sobre
128 parcelamento do solo, que que é o parcelamento do solo né? Quando eu pego uma
129 propriedade e divido em mais de uma e no parcelamento do solo a gente tem uma
130 modalidade que é muito importante que se chama loteamento é quando eu vou pegar uma
131 terra e dividir em vários lotes e as pessoas vão ter acesso aos lotes e poderão construir sua
132 casa, seu comércio, sua indústria e também quando eu gero os loteamento eu gero áreas
133 públicas, vias para gente poder circular pela cidade, eu gero áreas institucionais para
134 construir um colégio, uma creche, um hospital e eu gero também áreas verdes e áreas de
135 lazer, então o loteamento é uma figura muito interessante para gente, para cidade, então
136 primeiro vou começar falando do tamanho mínimo do lote que eu posso ter, de maneira geral
137 nas zonas mistas hoje a nossa lei traz um lote mínimo de 200(duzentos) metros quadrados a
138 proposta para facilitar o acesso da população aos lotes ele tem o tamanho pouco reduzido
139 que é de 175(cento e setenta e cinco) metros quadrados no mínimo, para zonas residenciais
140 hoje a gente tem possibilidade de uma delas de um lote mínimo de 450m(quatrocentos e
141 cinquenta metros), então a proposta é que ele passe a ser de 250(duzentos e cinquenta) lote
142 mínimo na zona Residencial e tem a zona mista cinco que aquela que vai ser voltada para
143 regularização fundiária principalmente que a gente tá propondo a possibilidade de um lote
144 menor, lote de 125(cento e vinte e cinco) metros quadrados, mas em contrapartida esse lote
145 pode ser menor mas nos loteamento nessa região a gente vai pedir, mais áreas institucionais
146 que é uma carência das populações dessa área então a gente vai pedir um adicional de 5%
147 de área institucional e 2% de área de sistema de lazer, e aí para facilitar o parcelamento do
148 solo para tornar os loteamentos melhores a gente tá propondo uma série de medidas, uma
149 série de propostas então a possibilidade de execução do loteamento por etapas, oviário vai
150 ser dimensionado de acordo com a necessidade do loteamento, uma revisão dos custos
151 excessivos das garantias de obras dos loteamentos, o paisagismo de acordo com cada
152 loteamento em seu entorno, calçadas mais largas, os incrementos das áreas verdes e das
153 áreas permeáveis onde tem área de interesse ambiental a possibilidade de transferência de
154 área institucional de até 80% para outro bairro que tenha mais necessidade desses
155 equipamentos e por fim para melhor estruturais pra uma área urbana a gente vai colocar um
156 limite de 50(cinquenta) mil metros quadrados, se a terra é maior do que 50(cinquenta) mil
157 metros quadrados eu vou ser obrigada a fazer um loteamento que é uma figura que a gente
158 considera bastante interessante, agora o próximo assunto é a classificação de usos, a gente
159 classifica uso a gente coloca em grupos a gente agrupa os usos para que a gente possa

160 definir o que vai poder e não vai poder em cada zona, então essa classificação de usos ela
161 tem inicialmente os usos comerciais do serviço institucional eles são chamados de CS então
162 tem alguns CS o primeiro deles que é só CS ele é de impacto irrelevante, a maior parte dos
163 comércios que a gente tem na cidade uma loja de roupa, uma loja de comércio de
164 cosméticos, um salão de cabeleireiro, um escritório e todos esses são CS, a próxima
165 classificação dos CS1 que é o impacto baixo os exemplos para o CS1A uma academia de
166 ginástica, um Hospital, CS1B um bar noturno sem música, um posto de abastecimento, salão
167 de festas infantil né no caso, o CS2 que é o médio Impacto aí os exemplos vai ser um tira
168 entulho, uma revenda de GLP, um ponto de entrega de resíduos. CS3 que é impacto auto
169 engarrafamento de GLP depósito e comércio de produtos químicos perigosos e o CS4 que
170 são aquelas atividades que geram ruídos de noite, as casas de festas, danceterias e por fim
171 tem a CS5 que é considerada análise específica, são atividades muito importantes para a
172 cidade mas que precisam de uma análise própria um cemitério, tratamento de água e esgoto,
173 então agora a gente vai passar pra classificação das Indústrias elas são classificadas em I1(i
174 um), desculpa, I1(i um), I2(i dois), I3(i três) e I4(i quatro) o que aumenta aqui é o grau de
175 incomodidade, I1(i um) e I2(i dois) são admitidas em zonas mistas próximas às residências
176 porque elas tem baixo impacto e I3(i três) e I4(i quatro) maior impacto são admitidas só em
177 zonas, desculpa, zonas industriais, to falando errado já e aqui sobre os parâmetros que a
178 gente usa para classificar essas indústrias ou seja vão ser forte potencial poluidor ruído e
179 afluentes e agora, por fim dos residenciais primeiro deles é o "R" que a casa de um lote e uma
180 casa e a gente vai adotar os outros mínimos né, que são aqueles que a gente já conversou, o
181 segundo é o Residencial Multifamiliar Horizontal, conjunto de casas, conjuntinho de casas em
182 condomínio, o terceiro Residencial Multifamiliar Vertical, são os prédios, prédios de
183 apartamentos e eles tem duas classificações o RV1 que até 80 (oitenta) unidades e o RV2
184 que vai de 81 (oitenta e uma) à 300 (trezentas) então, já é um prédio maior, ou um
185 condomínio de prédios e aí tem a possibilidade de expandir para até 400 (quatrocentas)
186 unidades em algumas centralidades, que a gente tem interesse de colocar mais gente de
187 colocar uma vida mais dinâmica. E aí já está regulamentado duas figuras residenciais, que na
188 nossa lei atualmente não estão mais que veio por força de lei federal, e estamos
189 regulamentando nesta proposta que é o Residencial Multifamiliar Horizontal simples que é
190 conjuntinho de casas coladas uma na outra, cada um com frente para a rua, e a segunda
191 figura o condomínio de lotes residenciais, que aí não é o loteamento é um condomínio, todas
192 as áreas são particulares ali dentro. O próximo assunto são os incentivos urbanísticos, aqui a
193 ideia é regulamentar duas figuras que foram já trazidas pela lei do plano diretor, que é, são
194 né, a fruição pública e a fachada ativa. Aqui a ideia é deixar o ambiente Urbano, as calçadas
195 urbanas mais dinâmicas, então quando a gente vai falar de fachada ativa eu vou falar daquela
196 relação entre o privado e o público, é a linha entre o prédio particular e a calçada, então a
197 ideia que as portas deste particulares estejam abertas para calçada com comércios que se
198 abram para ela, que tem olhos para rua e que vão tornar esta rua mais segura e mais
199 dinâmica, e a outra figura que é a fruição pública, é a gente usar esses recursos prédios, os
200 prédios se levantam e deixam espaços entre eles então que esses espaços podem, passam
201 ser usados de maneira pública que as pessoas possam circular e usarem aquele espaço, e
202 pra isso a gente vai ter incentivos pra quê os empreendedores queiram e possam fazer essas,
203 modalidades. Agora a gente vai falar um pouquinho de área de lazer e sustentabilidade.
204 Sobre as áreas de lazer quando a gente tem condomínios, modalidade residencial com mais
205 de uma unidade a gente tem que deixar áreas de lazer, e hoje a nossa lei ela traz diferentes
206 medidas de área de lazer para diferentes modalidades, a ideia aqui é padronizar.
207 Residenciais Multifamiliares vão ter a mesma proporção de área de lazer, então e trazendo
208 também a possibilidade quando a gente tem unidades menores vamos ter menor área de
209 lazer coletiva, que geralmente vai ter menos pessoas morando em uma unidade menor então
210 um metro quadrado para cada 10m (dez metros) de área construída computável, ou no
211 máximo 6(seis) metros quadrados de área de lazer por unidade. E aí vêm as áreas
212 sustentáveis, o que elas são? Práticas e soluções tecnológicas sustentáveis que reduzam o
213 consumo de recursos naturais e energia, então eu vou ter a possibilidade nos residenciais de
214 trocar parcial ou integralmente a minha área de lazer por medidas sustentáveis, por exemplo,

215 se eu colocar uma placa de aquecimento solar, uma geração de energia solar, lá no meu
216 telhado, se eu utilizar uma fachada uma parede verde, se eu colocar uma árvore sobre uma
217 área permeável, ou ainda se eu propuser uma horta coletiva pro condomínio e pros edifícios
218 não residenciais vai vir uma proposta de que sejam adotadas também estas áreas para
219 empreendimentos maiores de mil metros quadrados. Sobre arborização de calçadas estamos
220 propondo o aumento da área ajardinada e arborizada para os loteamentos novos. Sobre as
221 áreas verdes nos loteamentos, então quando eu faço loteamento eu vou deixar áreas verdes
222 qual a importância dessas áreas verdes a drenagem urbana qualidade ambiental,
223 conservação da biodiversidade, a permeabilidade do solo, o incremento da arborização, usos
224 recreativos. Então nas macrozonas de consolidação e de estruturação, e na zona urbana de
225 São Francisco Xavier todo loteamento tem que deixar 5%, no mínimo, da área total da Gleba,
226 de área verde. E para as macrozonas de ocupação controlada que essa na bordinha da
227 cidade e na ZPA2 que vem aqui nos limites, é já tem um acréscimo de área verde que é de
228 10%, isso é um ganho que a nossa legislação atual já traz e que a gente pretende manter,
229 que as áreas de preservação permanente são aquelas ao lado dos corpos d'água, não sejam
230 computados nessa área verde. Sobre as áreas urbanas de interesse ambiental mantemos a
231 preservação dos rios Paraíba e Jaguari, com a adoção do zoneamento ZPA1, que é
232 zoneamento para essas áreas de várzea, os zoneamentos que pretendem protegê-las, e tem
233 uma visão aí de proteção dos remanescentes de vegetação nativa, a gente tem áreas, por
234 exemplo, de cerrado na nossa área urbana e nós estamos colocando uma proposta para
235 protegê-las, que a pessoa que vai empreender ali tem que fazer um estudo que cerrado e
236 passa a ter que preservar aquela vegetação. Próximo assunto que a gente vai falar, são as
237 áreas de recarga de aquífero, é tem um estudo da UNITAL, do projeto recarga, que fez um
238 levantamento, eu sei que a qualidade do mapa que não tá muito legal, mas eles fizeram um
239 levantamento do Vale do Paraíba inteiro e levantaram as principais áreas para recarga de
240 Aquífero, que colaboram para recarga de aquífero, e no município de São José dos Campos a
241 gente tem 8% dessas áreas totais do Vale do Paraíba. Desses 8% que são totais do Vale do
242 Paraíba a gente tem no perímetro Rural 84%, então a maior parte das áreas prioritárias pra
243 recarga de aquífero no município já estão protegidas por estarem na zona rural, do que está
244 na urbana parte já está em áreas permeáveis, que são os EDCA's, APP's e áreas verdes.
245 22% ficam embaixo consolidados aí já não temos mais como agir e sobre o que sobra que
246 são 53% na área urbana, eu tô propondo medidas para melhorar essa recarga de aquífero, né
247 com mais área verde nos empreendimentos, e com uma proposta de declividade máxima de
248 15% nos loteamentos, que favorece a recarga. Agora sobre as zonas de uso, essa é um
249 apanhado geral das zonas que a gente vai tratar, então temos centralidade, zona residenciais,
250 zonas mistas, zonas especiais, zonas ambientais, zonas estruturais e corredores, vou
251 começar pela centralidades, e é importante a gente saber as centralidades foram definidas no
252 plano diretor, os perímetros delas já foram definidos no plano diretor, o plano diretor também
253 trouxe coeficientes básicos, o básico agora pra a cidade é um 1.3 (um ponto três) pra cidade
254 toda, e o plano diretor trouxe também a possibilidade de coeficientes máximos para cada uma
255 das zonas, então na centralidade, eu vou começar pela centralidade metropolitana a gente
256 tem o centro tradicional, centrão da cidade onde a gente quer residencial unifamiliar,
257 residencial multifamiliar vertical com até 300 (trezentas) unidades, comércio e serviços de
258 baixo Impacto, bares e casas de eventos e parâmetros urbanísticos mais atrativos que a
259 gente quer trazer gente para morar no centro e deixar mesclado, uso misto, gente morando e
260 comércios e serviços. Na centralidade metropolitana do eixo Dutra, que a gente vai pegar aqui
261 a borda da Dutra pegando lá desde o Center Vale aqui a região da Johnson, então a proposta
262 aqui é comércio e serviços diversos, já pegando a vocação dessa área né, indústria de baixo,
263 médio e alto impacto. E uso misto, é e uso residencial só será admitido com uso misto então
264 centralidades municipais locais também foram definidas, aqui na região sudeste a gente tem a
265 centralidade do São Judas Tadeu e aqui a proposta é que se traga o residencial unifamiliar, o
266 residencial multifamiliar com até 300 (trezentas) unidades Comércio e Serviço de baixo
267 Impacto e que a gente tem parâmetros urbanísticos mais atrativos que os das zonas mistas,
268 pra criar uma dinâmica mais intensa nessas regiões. Falar sobre as zonas residenciais, são
269 zonas para casas um lote, uma casa. Tão, gabarito máximo vai ser de 9m (nove metros), e

270 aqui na região a gente tem alguns, tem o Floresta, Chácara São José, Verana são zonas
271 estritamente residenciais. A zona mista 1 (um), a ideia é que se traga pra ela o residencial
272 unifamiliar e os comércios e serviços de baixo Impacto, nessa região a gente vai encontrar
273 essa zona na região do Portal dos Pássaros; e também, lá pra região que eles chamam de
274 Bosque Betânia né, na Vila Betânia também está sendo adotado esse zoneamento ZM1, que
275 mantém a mesma restrição de verticalização que hoje já é colocada na lei. A zona mista 2
276 (dois), propõe residencial unifamiliar e multifamiliar vertical com até 80 (oitenta) unidades,
277 comércios e serviços de baixo Impacto aqui na região sudeste a gente não tem, alguns
278 exemplos fora foi o Bosque dos Ipês, a Vila Ema. Zona mista 3 (três) residencial unifamiliar,
279 residencial multifamiliar, vertical com até 300 (trezentas) unidades e os comércios e serviços
280 de baixo Impacto, exemplos aqui na região sudeste, região do Flamboyant, Bell Park, Terra
281 Brasilis, um pedaço ali do Setville. Zona Mista 4 (quatro), então a gente vai ter o residencial
282 unifamiliar, residencial multifamiliar vertical com até 300 (trezentas) unidades, e os comércios
283 e serviços, de baixo e Médio Impacto, e a indústria de baixa incomodidade, esse é um
284 zoneamento que a gente vai ter bastante aqui na região sudeste, ali a região do Jardim da
285 Granja, a região aqui do Setville, aqui no Residencial São Francisco, região do Putim, São
286 Judas, tudo a gente tá propondo ZM4. A Zona Mista 5 (cinco) essa é aquele zoneamento que
287 a gente já comentou que está sendo proposto, para parametrizar as ZEIS, Zonas Especiais
288 de Interesse Social, que serão regularizados os núcleos urbanos informais, na verdade. Sobre
289 as ZEIS, as ZEIS, estão já, aprovadas, sacramentadas, no plano diretor que foi aprovado no
290 ano passado, então o que esta Zona Mista 5 (cinco) faz, é abranger as regiões das ZEIS que
291 estão colocadas no plano diretor e dar parâmetros para os empreendimentos nesses locais ,
292 então aqui os exemplos, a região do Pernambucana, onde fica o Pinheirinho dos Palmares,
293 aqui a região do Cajuru onde tem o Santa Cecília, e tem alguns outros ali na zona leste,
294 região do Bom Retiro, Rio Comprido, e por aí vai. E aí tem as zonas de planejamento
295 específico são áreas grandes, ainda não...[obrigada] ainda não loteadas então são grandes
296 glebas não utilizadas na cidade, aqui a gente tem uma área bem grande né, perto da região
297 do Cambuí, na região Sudeste e temos ainda mais regiões aqui de ZPA1 na zona leste, na
298 zona sul, então proposta pra essa ZPE1, é que se proponha na diversidade de uso, melhoria
299 das condições de mobilidade local e integração territorial, que isso venha através dos
300 loteamentos a serem executados nessas áreas. E tem ainda ZPE2 que além de prever um
301 loteamento, também tem que se formem novas centralidades com boas condições de
302 acessibilidade. E que seja no mínimo 30 (trinta), pra isso né, no mínimo 30% das áreas úteis
303 dos lotes sejam de uso misto, ou pelo menos uso não residencial e aí isso vai ser lá no
304 Urbanova e no parque tecnológico, zonas industriais, a gente tem 3 (três) modalidades de
305 zonas industriais, uma delas é ZUPI1 que tá sendo adotada para as plantas industriais já
306 existentes, algumas das grandes plantas industriais né, aqui a gente tem a região da Boeing,
307 hoje Boeing né, até pouco tempo atrás Embraer, aqui a região da Revap, GM, então são as
308 grandes indústrias que já estão implantadas na cidade, e aí tem a ZUPI2 que são áreas
309 industriais para implantação de indústria ou que não tem uma grande indústria, mas são
310 loteamentos industriais, por exemplo, ali na Zona Sul a gente tem o Chácaras Reunidas,
311 Eldorado, então na MOQUI que é a zona de ocupação controlada definida pelo plano diretor,
312 uma boa parte dela está se propondo essas ZUPI2, e o que que é proposto para a ZUPI2,
313 atividades comerciais, de serviços institucionais diversos, e os industrial de baixo, a médio
314 impacto, é... de baixo a médio potencial de incomodidade, desculpa! E aí a gente tem ZUD
315 também que é uma outra zona industrial que geralmente vai fazer a transição entre zonas que
316 podem ter residência e zonas que são só industriais, estão aqui a gente vai ter, por exemplo,
317 margeando ali a REVAP, a gente vai ter uma ZUD, e essas zonas industriais nenhuma delas
318 admite o uso residencial, admitem comércio, serviços e indústrias. Zonas de Proteção
319 Ambiental, ZPA1 que a gente já comentou, propostas para as várzeas dos rios Paraíba do
320 Sul e Jaguari, a ZPA2 ela é uma área que tem, ela fica ali na periferia né, na zona norte, as
321 colinas da Vargem Grande, aqui próximo à Represa do Jaguari, então são áreas periféricas,
322 vulneráveis a ocupação urbana intensiva devido aos seus atributos ambientais, que a gente
323 vai ter uma região do Colinas, por exemplo, que dificulta ou até impede a ocupação urbana
324 intensiva, então aqui está propondo para essas zonas são atividades de lazer e recreação, os

325 usos agrícola, pecuário, florestal, residencial unifamiliar de baixa densidade, condomínios
326 sustentáveis e as agroindústrias de baixo potencial de incomodidade. A gente vai entrar agora
327 nos corredores, então o corredor um ele é basicamente, ocorre ali na região do Jardim
328 Esplanada, e a proposta ali é que ele seja um corredor de apoio a zonas residenciais,
329 trazendo residencial unifamiliar, e os comércios e serviços de impacto irrelevante, sobre o
330 corredor dois, também é um corredor de apoio a zonas mistas, os usos que ele admite são
331 residencial unifamiliar, o multifamiliar com até 300 (trezentas) unidades, os comércios e
332 serviços de baixo e médio impacto, os bares e casas de evento, e a indústria de baixo
333 incomodidade, algumas vias aqui na região, a Rua São Jerônimo, Avenida Vicente de
334 Ferreira, a Laudelino Gonçalves de Miranda, são exemplos de corredor dois na região.
335 Corredor três também é um corredor de apoio as zonas mistas, os usos que foram pensados
336 para ele Residencial unifamiliar, comércio e serviço de baixo e médio impacto, bares e casas
337 de eventos que podem gerar ruído noturno, e a indústria de baixo incomodidade, algumas
338 vias aqui na região né, Avenida dos Astronautas, a avenida José Martins Ferreira e Avenida
339 Maria Hipólita de Souza. O corredor quatro ele é o corredor do anel viário, para eles são
340 pensados comércios e serviços de grande porte, também tem a possibilidade dos bares e
341 casas de eventos, e a indústria de baixo incomodidade, aqui na região a gente tem a via
342 Cambuí que está sendo executada agora, seriam um CR4. É o último dos corredores o
343 corredor cinco, ele é proposto para a orla do banhado, hoje em dia a gente tem uma restrição
344 bem grande de uso dessa, dessas vias, então a proposta é que possa ser usado com alguns
345 parâmetros específicos que proporcionem fruição pública, e que proporcionem ainda a vista
346 do banhado, que a gente não perca essas características que são importantes, então a gente
347 tá colocando uma série de parâmetros que visam esse tipo de ocupação, e aí a gente
348 praticamente montou um quebra-cabeça né, na hora que junta, esse é o mapa que a gente
349 tem, chamado mapa de zoneamento, ele é um dos anexos da proposta de lei, tá ali na mesa
350 que a gente pode dar uma olhadinha, é no site também, e é interessante a gente se debruçar
351 um pouquinho sobre ele para entender cada região, e aí só para fechar agora, nosso objetivo
352 com tudo isso foi que a gente efetivasse os objetivos que já foram lançados pelo plano diretor,
353 e aí principalmente né, macrozoneamento territorial, centralidades urbanas, macro estrutura
354 viária, áreas urbanas de interesse ambiental, área de desenvolvimento estratégico e unidades
355 de conservação, então na macroestrutura de consolidação que é aquela mais central que vai
356 pegar as áreas mais adensadas, jamais ocupadas da cidade, o objetivo é que ocupe as
357 glebas que ainda estão vazias, que são lugares que já tem infraestrutura, já tem as melhores
358 condições para as pessoas morarem, então a gente quer levar as pessoas pra essa
359 macrozona, a outra macrozona que é a de estruturação é uma macrozona intermediária que
360 tem muitas glebas ainda não ocupadas, que a gente tem que lotear para poder estruturar,
361 para poder unir as cidades, as diferentes regiões da cidade, então a ideia aqui é que surjam
362 os loteamentos, e a macrozona de ocupação controlada que fica aqui nas bordas da cidade,
363 beirando principalmente a Rodovia Carvalho Pinto, a ideia é que aí não tenha o uso
364 habitacional intensivo, a ideia é que ele[...] evitar a periferização da cidade e reservar suas
365 áreas para usos industriais e comerciais, então fechando, qual que é o nossos grandes
366 objetivos com essa proposta, melhorar o aproveitamento do espaço urbano, a maior
367 atratividade das centralidades com relação às zonas mistas, o ordenamento e
368 desenvolvimento do espaço rural, e o fortalecimento das políticas ambientais, quero
369 agradecer a presença de todo mundo, a atenção e que a gente tenha um bom debate, com
370 sugestões que agreguem bastante, obrigada. [00:38:00-ianudivél - vozes distantes do
371 microfone] **RONALDO MADUREIRA:** Oi gente, tem um microfone ali, eu vou chamando os
372 escritos, quem quiser se inscrever tem ainda um tempo né, pode ir lá na mesinha também se
373 inscrever pra pedir palavras. Creusa de Fatima Monteiro. Fala no microfone por favor, que a
374 audiência é gravada, e pra ajudar no retorno depois, na resposta, ta bom? **CREUSA FATIMA**
375 **MONTEIRO:** Boa noite pra vocês, é o seguinte gente, a 30 (trinta) e pouco anos eu comprei
376 um pedacinho de terra de 120 (cento e vinte) mil metros ali na região do bairro
377 Pernambucano, quando foi 2 (dois) ou 3 (três) anos atrás os 3 (três) poderes levaram para
378 mim de presente o bairro do Pinheirinho dos Palmares, paciência né, eu não tenho mais
379 condições de ficar morando ali, ficou, se tornou um lugar insuportável de se viver como

380 sitiante, e do outro lado eu faço divisa com a granja Itambi que é uma área industrial, mas
381 sorteadamente o meu terreno ficou dividido metade do loteamento para poder fazer a casa e
382 a outra metade industrial, nesse, nesse caso eu não tenho mais condições de vender aquilo
383 ali, morar é impossível, vender também não, somente a única saída para mim seria se a
384 prefeitura desapropriasse por que não me serve para mais nada, aquilo ali se tornou o lugar
385 inútil, detestável de se viver, meu terreno ele jogam lixo diariamente, eles invadem meu
386 terreno, eu tive que cercar minha casa com alambrado, colocar cachorro bravo para não ser
387 molestada, se tornou um lugar[...] eu não posso sair depois que escurece, gente ninguém me
388 perguntou o que eu queria, eu não herdei aquilo ali, aquilo ali foi suor meu e do meu marido,
389 então não acho justo que eles decidam a minha vida, a vida da minha família como eles bem
390 quer, eu vou fazer 65 (sessenta e cinco) anos, o que que me resta de vida? É justo isso que
391 eles estão fazendo comigo? Eu quero uma solução para o meu caso gente. **RONALDO**
392 **MADUREIRA:** Concluindo por favor. **CREUSA FATIMA MONTEIRO:** Só isso, eu não tenho
393 mais nada a falar não, eu acho que eles me deram, me deram o presente de grego que eles
394 quiseram me dar, e eu não tenho nem como agradecer, obrigada a vocês, por vocês estarem
395 ouvindo. **RONALDO MADUREIRA:** A senhora tem tempo ainda viu, pode falar! [aplausos] é
396 Ida Maria Maldas. **IDA MARIA MALDAS:** Boa noite a todos, eu fui nascida e criada aqui no
397 região Sudeste, na região da Fazenda Santa Clara, meus pais são daqui, eu vi toda essa
398 região se desenvolver, cresci, moro aqui ainda, no km 9(quilometro nove) da Rodovia dos
399 Tamoios, e agora a gente não foi consultada pela prefeitura, nós não fomos procurados pela
400 prefeitura, simplesmente colocaram como uma zona industrial, e a minha pergunta que eu fiz
401 ontem e continuo fazendo hoje, eu não sei aonde que a Prefeitura vai arrumar tanta indústria
402 para colocar aqui nessa região, se tivesse as indústrias me procurando, mas não tem, o que
403 eu tenho são loteamentos residenciais que nos procuram devido à localização que é uma
404 área bem localizada, devido ao acesso fácil, que em 15 (quinze) minutos você está ali no
405 Shopping Colinas, então isso nos procuram, mas não, nunca, nunca nos procuraram para
406 fazer nenhum empreendimento industrial, então eu, minha família, meus irmãos, a gente mora
407 na localidade e a gente não foi consultada igual a senhora, ninguém da Prefeitura vieram nos
408 perguntar, vieram colocar, “que que cês acham?”, teve reunião aqui nessa escola? Teve
409 reunião nessa escola e eu participei dessa reunião, quero deixar bem claro isso, que eu
410 assinei, e nessa reunião não foi colocado que ali seria área industrial, não foi colocado, a
411 minha fazenda é cortada pela Rodovia Carvalho Pinto, de um lado colocaram como APA,
412 quer dizer, eu não posso fazer nada, do outro lado industrial, que que eu vou fazer? Eu vou
413 pegar minha propriedade e vou embora com os meus familiares? Como que eu vou fazer?
414 Então é isso que eu gostaria, que a prefeitura sabe, nos ouvisse, viesse, nos perguntasse,
415 procurasse, “ah, é assim, a partir da Carvalho Pinto é industrial”, ta, me apresenta as
416 indústrias, me apresenta as indústrias que querem se instalar aqui nessa região, até agora
417 nenhuma, 60 (sessenta) anos que eu moro ali, nenhuma indústria nos procurou, nenhuma
418 indústria nos procurou, então precisa desse diálogo da prefeitura com os proprietários, como
419 é que a grande Itambi consegue fazer residencial? Que é a minha vizinha, vizinha de cerca, a
420 grande Itambi é residencial, eu faço divisa com a grande Itambi, divisa com Interlagos...
421 **RONALDO MADUREIRA:** Concluindo, por favor. **MARIA MALDAS:** Então eu gostaria dessa
422 resposta da prefeitura, boa noite. [APLAUSOS] **RONALDO MADUREIRA:** Péricles Sandoval.
423 **PERICLES SANDERVAL:** Boa noite a todos, meu nome é Péricles, eu sou engenheiro civil,
424 eu tô trabalhando há mais de 2 (dois) anos né, na propriedade da dona Ida, e eu queria só
425 reforçar que nós viemos em todas as audiências públicas, e vamos continuar vindo porque
426 além de procurar nos adequar à legislação da prefeitura, eu também tenho fé que isso vai ter
427 uma mudança, e acho que se foi aberto para a população para que se manifestem, alguma
428 coisa de boa eles vão acabar entendendo, e isso vai mudar, no entanto é só um conceito
429 técnico embora não precise falar isso, é para ter atenção na consideração da senhora, porque
430 numa área de 120 (cento e vinte) mil metros quem fez a mancha do zoneamento
431 predominantemente industrial e simplesmente pegou uma propriedade deixou 2
432 (dois)zoneamentos, tem erro, eu em um momento fui na prefeitura, fui atendido pelo Osvaldo,
433 ele é um excelente engenheiro, é um excelente técnico, a equipe é muito boa, mas o que eu
434 digo faltou um critério e precisa o prefeito senhor Felício chegar, isso tem que chegar ao

435 conhecimento dele, porque não só o caso da senhora, mas como a dona Ida uma área de 2
436 (dois) milhões metros quadrados tem uma matrícula lá né, desde 1977, e dentro disso a gente
437 não começou o loteamento ainda porque tava guardando o zoneamento por causa da
438 indefinição, porque dentro da propriedade dela no zoneamento anterior a gente poderia fazer
439 indústria e área residencial, então foi projetado empreendimento justamente com a diretriz
440 anterior e são números muito importantes para a prefeitura analisar, de recurso hídrico e área
441 verde tem 207 (duzentos e sete) mil metros quadrados, então lá também de acordo com a
442 diretriz da prefeitura, porque eu tenho uma equipe que estuda junto comigo, demonstra que o
443 bairro do Capuava vai ser regularizado, e a gente protocola toda audiência pública um
444 documento técnico para explicar, “olha a prefeitura desse empreendimento vai ter 50
445 (cinquenta) mil metros quadrado que pode colocar creche, escola, posto de saúde, posto
446 policial, estação de ônibus”, então eu continuo com bastante esperança que a Prefeitura vai
447 entender a todos, obrigado boa noite. [APLAUSOS] **RONALDO MADUREIRA:** Andréia de
448 Oliveira Ferreira, Andréia de Oliveira Ferreira? Vai passar? Israel Carneiro. **ISRAEL**
449 **CARNEIRO:** Boa noite a todos, mais uma vez eu queria parabenizar os palestrantes,
450 principalmente meu amigo lá que tem dado uma excelente palestra aí, projeto de vocês está
451 de parabéns, tá bem, acho que está bem organizado, mas mais uma vez eu queria falar a
452 respeito do, do lote né, que ele tem atestada de 8 (oito) né, pra 170 (cento e setenta)... de 8
453 né para 200 (duzentos) e pra 175 (cento e setenta e cinco), tá saindo de 7 (sete) para 175
454 (cento e setenta e cinco), e de 5 (cinco) para[...] não dê 7 (sete) para 125 (cento e vinte e
455 cinco), eu acho uma distância muito grande, eu acho que deveria ter aí uma distância menos
456 né, pelo menos de 150(cento e cinquenta), 140 (cento e quarenta), não pode sair de 175
457 (cento e setenta e cinco) pra 125 (cento e vinte cinco), acho que é uma distância muito
458 grande, então deveria ter aí o meio-termo, eu já morei no lote de 5 (cinco) por 25 (vinte e
459 cinco) que era 125 (cento e vinte cinco) metros quadrados, eu achava que realmente a casa
460 fica muito apertada com 125 (cento e vinte e cinco) metros quadrados, então deveria ter um
461 meio termo aí de 140 (cento e quarenta) metros quadrados, 150 (cento e cinquenta) metros
462 quadrados, e o que é obtém observado aí nas reuniões e que todo mundo fala da sua área,
463 do seu terreno, da sua rua, do seu empreendimento, acho que assim, a gente tem que falar
464 em prol da comunidade, em prol da cidade, o que é de melhor para cidade, trazer o melhor
465 pra cidade, o desenvolvimento pra cidade, que é isso que tá precisando, eu acho que a
466 cidade tá precisando de desenvolvimento, nesse momento a cidade realmente,
467 principalmente aí na área da construção civil, tá muito desejável, então precisa desenvolver o
468 vertical, o horizontal, mas a lei de zoneamento realmente tá fazendo a cidade para, então
469 precisa se desenvolver a cidade, precisa de agilidade nesse momento, a bom, muito obrigada
470 a todos. [aplausos] **RONALDO MADUREIRA:** Silvia Cursino. **SILVA CURSINO:** Boa noite a
471 todos, é... então, eu venho aqui colocar a minha indignação a respeito desse projeto já
472 decidido de vocês, porque assim, eu á muitos anos, aqui tem né, famílias, tem tudo, sabe o
473 quanto eu batalho e batalhei para mudança do zoneamento da minha área, em outras
474 audiências públicas eu fui até conversar com Osvaldo, não sei se ele lembra, até em
475 audiência no Alto da Ponte, levando documento, levando tudo, pedindo o zoneamento da
476 minha área, eu to até... eu tô indignada gente, indignada, porque a prefeitura ela vem, ela
477 coloca o planejamento que é para organização da cidade, enfiando goela abaixo da gente, ela
478 ta colocando goela abaixo esse zoneamento, eles colocaram o macrozoneamento que foi
479 decidido... decidido sei lá quando no plano diretor, que eu não fui, não fui consultada, tô igual
480 a outra senhora, não fui consultada se aquilo lá podia, se tava bem, se não tava, e outra coisa
481 também eu falo, faço as palavras da senhora, eu quero a lista desse povo industrial que tá
482 querendo terreno para cá, porque o que nos procuram é para fazer lotes, casas residenciais,
483 nenhum vem procurar para indústria, então gente, por favor, passe essas indústrias então
484 para nos procurarem, porque é impressionante gente, olha da outra vez foi conversado, foi
485 falado, entrou na câmara para poder ser votado na época do Carlinhos, não foi votado, não
486 sei porque cargas d'águas, mas a gente vê que isso daí parece que só tem interesse político,
487 porque eu não fui consultada, a outra senhoras não foi consultada, a outra senhora tem o
488 terreno dela dividido em duas, 2 (dois) zoneamentos, como que é isso, eu assim, indignada a
489 única coisa que eu falo indignada. **RONALDO MADUREIRA:** Bom, acabaram as inscrições,

490 ainda tem mais tempo, alguém quer se escrever pra falar? Osvaldo, então pode responder às
491 questões levantadas. **OSVALDO:** Bom, na medida que encerrou a essa etapa da
492 manifestação das pessoas, agora vem a etapa que a prefeitura esclarece alguns pontos né,
493 então vamos lá. A senhora Cleusa de Fátima Monteiro, ela falou sobre a questão da
494 propriedade dela, hoje a propriedade ela certamente ela está no Incra, é uma propriedade
495 registrada no Incra, não é uma propriedade cadastrada na prefeitura, essa propriedade
496 registrada no Incra eu falei para senhora o seguinte, que eu precisaria da matrícula dela para
497 saber qual o zoneamento de fato esta incidindo sobre a área, eu não posso afirmar que sejam
498 2 (dois) zoneamento ou um só, então a gente vê um mapa com muita precariedade ali, mas
499 de qualquer forma é o que eu quero esclarecer para senhora o seguinte, o Pinheirinho dos
500 Palmares já é um fato não há o que se fazer aqui, não tenho o que dizer, entendo,
501 compreendo a situação, agora quando a gente defini um plano diretor para uma cidade e esse
502 plano diretor como o Madureira apresentou ele foi discutido em mais de 100 (cem) reuniões
503 na cidade toda, nós tivemos etapas de oficinas, leituras técnicas, depois apresentamos
504 propostas, tiveram fóruns regionais, fóruns sinais, totalizaram mais de 100 (cem) reuniões,
505 então a prefeitura fez reuniões, divulgou as reuniões, muitas pessoas acessaram o site para
506 conhecer o projeto, então houve uma divulgação ostensiva, o que o plano diretor definiu desta
507 vez para a cidade é o seguinte, o que é urbano, e o que é rural, rural continua no limite da
508 Carvalho Pinto, porque? São José dos Campos pela dinâmica de população que ela tem, ela
509 é uma cidade que tem muito mais terra, e a cidade está ficando extremamente espriada,
510 quando você vai na zona sul, você consegue andar a zona sul, os loteamentos são todos
511 contidos, quando você vem para região do Sudeste aqui, você atravessa, você desce a Ponte
512 Tecnasa existe uma imensidão de terras vazias, e depois você acontece a cidade, a mesma
513 coisa ocorre no Cajuru, a mesma uma coisa ocorre no Bom Retiro, então o que que o plano
514 diretor definiu para os próximos 10 (dez) anos da cidade uma priorização na ocupação dessas
515 glebas que estão vazias, enquanto a cidade está indo cada vez mais distante, e cada vez que
516 se aprova loteamento mais distante a prefeitura ela tem que levar, porque o loteador não faz,
517 o loteador ele faz o arruamento, ele dá as áreas públicas e a população vai se instalando
518 depois que o loteamento foi implantado aos poucos a população não se instala da noite para
519 o dia, e aí quando existe uma população maior, aí a prefeitura tem que fazer o que, os
520 equipamentos de escola, creche, UBS, e tudo isso tem um custo, e o que que a... o que que o
521 plano diretor procurou estabelecer desta vez, buscar a ocupar as terras vazias
522 prioritariamente próximas a onde já existiam ao serviços, e a prefeitura em, por exemplo,
523 nessa região está investindo na Cambuí, a intenção é que a ocupação se der aonde o
524 investimento está sendo feito, porque senão você faz um custo de manutenção da cidade
525 caríssimo, que é essa cidade tão espriada, você tem uma cidade que é contígua, você tem
526 um platô central que cê pegar da Vila Industrial até o jardim da Industrias praticamente não
527 tem vazias, a zona sul não tem, quando você vem para zona leste, passa ali da Vista Verde
528 do Novo Horizonte, você começa a ter muitos vazios, então isso é ruim para a cidade, a
529 cidade é eterna, mas o que o plano diretor tá dizendo que para os próximos 10 (dez) anos
530 existe uma priorização na expansão da cidade, as propriedades vão sendo ocupadas
531 próximas aonde já existe infraestrutura, então o plano diretor definiu um macrozoneamento
532 chamado assim, macrozona de consolidação que é toda a área central, que o que sobrou é
533 para verticalizar, é prédio, então um exemplo é a discussão que tá se tendo na área do
534 Aquarius que é um vazio imenso lá, que tem que ser ocupado com o prédios, tem toda uma
535 infraestrutura do entorno, depois ela estabeleceu aquela área que a Carol mostrou amarela,
536 que é exatamente aonde está entre o campo do São José e o Setville, toda essa região que
537 chega na Ponte Tecnasa tem muita terra vazia que tem que ser ocupada prioritariamente,
538 então o que que a prefeitura estabeleceu para essa área? A macrozona de estruturação, por
539 isso que nós estamos incentivando a figura dos loteamentos, por isso até que nós estamos
540 reduzindo o tamanho do lote de 200 (duzentos) para 175 (cento e setenta e cinco) toda essa
541 beirada da Carvalho Pinto a prefeitura entendeu o seguinte a onde já existia a ocupação isso
542 é no plano diretor que já existiram os loteamentos do Serrote as travessas que tem aqui do
543 Pernambucano travessa nove, dez, onze, doze o próprio Pinheirinho dos Palmares lá no Bom
544 Retiro do Majestic da parte la de baixo do Bom Retiro eram as áreas que a gente propôs as

545 M5 o entorno a prefeitura tem demandas sociais grandes para atender essa população Então
546 ela tem que primeiro regularizar nós temos loteamentos na zona rural aqui para baixo da
547 Carvalho Pinto que é recanto dos Tamoios e Capuava que nós ainda temos processo
548 regularização então a prefeitura ela tem que ter uma responsabilidade com o uso do dinheiro
549 público por isso que ela definiu que toda essa parte chamada macrozona de ocupação
550 controlada ela é voltada principalmente para as atividades não residenciais então nesse
551 primeiro momento a priorização é para as áreas mais próximas da cidade porque nós temos
552 um grande estoque de terra e nós não temos uma população o incremento populacional de
553 São José dos Campos ele está caindo a São José não cresce mais como população cresceu
554 nos anos 70 80 e 90 nós vamos crescendo pouco o incremento populacional dos próximos 10
555 anos é pouco então poder público ele tem que ser muito responsável para onde ele direciona
556 a cidade aonde é capaz de levar a infraestrutura da cidade o Campo dos Alemães que foi
557 aprovado no início dos anos 90 demorou 25 anos para sanar problemas de drenagem de
558 esgoto de água de escola de creche de poliesportivo de centro Cultural então tem que ter
559 muita responsabilidade na hora que a gente sinaliza uma ocupação então eu falo para
560 senhora a senhora vai até a prefeitura leve a matrícula que primeiro preciso entender os
561 zoneamento que se aplica na senhora mas eu digo para senhora o seguinte que o plano
562 diretor já pré-estabeleceu uma condição que aqui já é uma lei que foi discutida na cidade e
563 que o zoneamento agora eles vêm para regulamentá-la então existe alguns limites legais que
564 nós técnicos temos que respeitar é uma lei esta outra lei é menor que o plano diretor ela não
565 pode mudar o plano diretor as leis têm hierarquias mas eu faço um convite a senhora vai a
566 prefeitura me procura primeiro para entender exatamente do que a localização da propriedade
567 da senhora mas certamente ela está cadastrada no Incra não está cadastrada na prefeitura
568 prefeitura fez uma pesquisa em relação aos cadastros de Incra e de IPTU até na hora de
569 definir para realmente se tivesse uma propriedade que pagasse IPTU jamais a gente iria
570 impedir um uso mas com a propriedade é Incra a gente entendeu que ela tem um outro
571 momento de ocupação que não é agora então essa é a resposta que eu tenho pra dar para
572 senhora com relação a senhora Ida Maria Alves que fala sobre a Fazenda Santa Clara
573 exatamente isso é a mesma coisa a propriedade ela avança sobre a zona rural e a zona rural
574 já está definida para baixo da Carvalho Pinto desde 1995 desde 1995 no plano diretor que era
575 a lei 121 depois em 2006 que era a lei 306 e agora recentemente na lei de 2018 que a 612
576 para baixo da Carvalho Pinto sempre foi rural infelizmente aconteceram dois loteamentos a e
577 que são demandas sociais graves que tem que ser resolvidas e aconteceram à revelia da
578 legislação que é a figura do loteamento irregular que carece das regularizações mas se fosse
579 mais nunca foi escolha da prefeitura propor uma urbanização para baixo da Carvalho Pinto
580 isso desde 1995 com relação à alegação de que a área foi colocar industrial de novo o plano
581 diretor foi extremamente discutido na cidade e sobre aquela área ali que tem um
582 entroncamento da Carvalho Pinto com a Tamoios foi uma área decidida no mapa do plano
583 diretor chamado área de zoneamento estratégico uma área para logística porque é uma área
584 extremamente bem localizada estratégica entre duas rodovias que é importante se você
585 imaginar que crescimento do Porto São Sebastião todas as demandas que vão dar de
586 serviços de logística e função do pré-sal aquela coisa toda é uma área extremamente
587 estratégica então você a prefeitura entendeu e propôs isso ela não fez escondido ela propôs
588 isso foi discutido na cidade de que seria uma área exatamente para o uso não residencial o
589 uso Residencial da grande Itambi eu quero esclarecer o seguinte a grande Itambi ela a parte
590 que está situada do outro lado da Tamoios não desse lado de cá ela já era umas ZQA a no
591 zoneamento atual que nós estamos revendo empreendedor entrou com diretrizes recebeu
592 diretrizes da prefeitura o empreendedor apresentou um projeto a prefeitura apresentou
593 aprovou a prévia desse projeto esse projeto foi para Grapoabe então quando a gente a
594 prefeitura lá toma atitudes e ela comete atos ela tem que ser responsável com os atos que ela
595 cometeu por isso que esse loteamento que já está numa fase bem mais adiantada ele foi
596 preservado e mantido numa zona que admite o residencial porque houve um investimento de
597 dinheiro significativo do proprietário que contratou projeto desenvolveu o projeto está
598 aprovado no estado está voltando fez os estudos necessários, então é uma fase que a
599 prefeitura entendeu porque o jurídico nos alerta quando você tem projetos adiantados dentro

600 da prefeitura Se você modificar a lei você tem que indenizar o interessado porque a pessoa já
601 gastou todo um arcabouço de recurso e por que a prefeitura cometeu atos e levou a isso por
602 isso que o projeto foi respeitado não estamos tratando ninguém diferente do outro lá já existia
603 uma situação extremamente avançada que a prefeitura está respeitando o direito adquirido da
604 legislação porque toda a legislação é assim quando ela muda existe um prazo existem
605 situações que estão em andamento porque a prefeitura não para as coisas estão
606 acontecendo da prefeitura e quando há uma mudança de legislação existe uma transição
607 para quem já está adiantado que já fez um investimento que para não ser lesado então a
608 gente não tá privilegiando um em detrimento do outro a gente tá respeitando os direitos
609 daqueles que já estavam com uma discussão muito avançada na prefeitura e que a prefeitura
610 já havia cometido atos mas eu insisto esta questão eu tenho colocado por Péricles que vem
611 logo em seguida em todas as reuniões é uma situação que já foi consolidada inclusive tendo
612 interesse da secretaria de inovação e zoneamento econômico de que essa área
613 extremamente essas localizações extremamente importantes para o futuro da economia da
614 cidade, porque o residencial ele pode acontecer em vários locais as áreas estratégicas para
615 comércio serviços e logística indústria são poucas quando você queima você queima a gente
616 tem área ao longo da Dutra tivermos bairros residenciais ao longo da Dutra olhando hoje
617 seria muito mais interessante ter tido outro uso e um bairro residencial ao longo da Dutra até
618 pela poluição da própria Dutra em relação as janelas dos prédios então a prefeitura ela tem
619 que ser responsável com isso e eu sempre falo eu entendo 10(dez) anos da minha vida é um
620 impacto muito grande 10(dez) anos na vida de uma cidade não é porque a cidade é eterna
621 então a gente tem que trabalhar com planejamento nós que trabalhamos com planejamento
622 nós temos que olhar médio e longo prazo nós podemos ser imediatista que nós trabalhamos
623 com planejamento não trabalhamos com futuro de uma cidade então muitas vezes uma área
624 não tá no tempo dela mas esse tempo pode chegar mais à frente agora tá no tempo das
625 áreas da Cambuí a gente precisa ocupar da melhor forma possível grudar o campo do São
626 José com Astronautas de alguma forma com a Cambuí não dá para quem mora no campo
627 São José dar uma volta tão grande a cidade precisa ser conectar e tá se conectando os bairro
628 Setville saíram do Floresta do Verana que bom que saíram e tem que sair da mesma forma
629 que no Torrão de ouro é preciso conectar aquele Torrão de ouro e a quantos anos o
630 Interlagos isolado desde que eu entrei na prefeitura eu sou de 1990 desde que eu entrei na
631 prefeitura aquele bairro é isolado precisa ocupar ali do aterro até o bairro e não depois do
632 bairro as coisas precisam vir do centro para fora não de fora para o centro então quando a
633 gente trabalha com planejamento que a nossa função a gente tem que ter esse olhar eu
634 entendo eu entendo o impacto financeiro na vida das pessoas eu não sou insensível a isso eu
635 também tenho família sei o que a gente passa com as coisas mas quando a gente é técnico e
636 trabalha com que nós trabalhamos a gente tem que ter um olhar de futuro para as coisas que
637 muitas vezes não agrada as pessoas no primeiro momento eu sei disso em casa todo mundo
638 tem suas demandas seus compromissos mas a cidade do o nosso entendimento ela é maior
639 nesse aspecto e a gente não escondeu nada a gente fez uma discussão intensa do plano
640 diretor a gente apresentou esse mapeamento e agora o plano diretor já é fato e agora o
641 zoneamento não muda o plano diretor ele obedece o plano diretor e a gente tá procurando
642 obedecer o plano diretor tem coisas que não são mais mutáveis a gente não nenhum
643 momento eu estou aqui numa frieza de maneira nenhuma eu até desculpe peço desculpa
644 assim nós estamos cansados porque não é fácil a nossa vida não tá fácil nos últimos tempos
645 por que a gente vem construindo desde o ano passado uma série de projetos para discutir
646 com a cidade mas é a nossa vida é um problema nosso nós escolhemos trabalhar com isso e
647 pronto e gosto muito e gosto adoro essa cidade jamais que eu quero fazer o melhor possível
648 para essa cidade por isso a gente com a minha equipe a gente tem que ter um olhar técnico
649 para cidade então não é a resposta que a senhora gostaria com certeza mas aí resposta que
650 eu tenho para dar nesse momento certo. Bom é a mesma resposta para o Péricles né com
651 relação ao seu Izael Carneiro eu não entendi direito eu vou tentar fazer uma lógica aqui o que
652 a gente tá fazendo é diminuindo o tamanho do lote mesmo os lotes eles ficaram muito grande
653 eles tão dificultando um pouco acesso das pessoas menos favorecidas o lote de
654 200(duzentos) metros na cidade hoje é o lote caro por isso a gente está diminuindo para

655 175(cento e setenta e cinco) mas a gente tá criando a possibilidade do lote de 125(cento e
656 vinte e cinco) em alguns locais não em todos os locais em alguns locais com a contrapartida
657 do empreendedor doar mais adicional do que ele doa no 175(cento e setenta e cinco) então
658 se a gente colocar 175(cento e setenta e cinco) e 140(cento e quarenta) a distância é muito
659 pequena e o penalizo quando eu exijo dez[...] por que exige 5% de adicional por 175(cento e
660 setenta e cinco] e exige 10% de 125 (cento e vinte e cinco) se eu transformar e 125(cento e
661 vinte e cinco) em 140(cento e quarenta) com 10% eu tô penalizando muito então a gente
662 precisa ter um equilíbrio nas coisas então é em função disso que nós estamos construindo
663 esse equilíbrio mas as áreas com os lotes 125(centos e vinte e cinco) são as menores elas
664 não são ostensivas a cidade são áreas muito pouco localizadas, a grande maioria da Cidade
665 ao lote 175(centro e setenta e cinco) não sei se me fez claro. Com relação a Silvia Cursino
666 que fala a gente conversou antes aqui a área que desce aqui dá ao longo da Vila Adriana é a
667 mesma coisa ela ficou nessa condição do plano diretor respeitou se o limite da Vila Adriana
668 exatamente para ocupar aquelas áreas que estão para cima da Rodolfo Castelli que estão
669 vazias que vem da Ponte Tecnaza pra gente, e como se não tivesse na hora pode ser que
670 daqui 10(dez) anos esteja mas é que a lógica da cidade a lógica proposta por nós no plano
671 diretor em que a cidade acatou e nós discutimos era exatamente essa tem um sentido de
672 ordenamento do centro para a periferia e não pular as terras como tá acontecendo hoje
673 entendeu eu entendo da mesma forma que eu entendo o que eu coloquei a situação de vocês
674 tudo mas assim existe uma lógica na proposta nós somos urbanistas e temos que enxergar o
675 todo nós não podemos chegar o pontual! [01:09:25 – distante do microfone – vozes distantes
676 do microfone] **SILVIA:** Então meu nome é Silvia uma dúvida que eu fiquei a respeito no caso
677 da dona Fátima o dela ainda é Inkra e você falou que tem a possibilidade de rever isso daí por
678 ser Inkra ficou uma coisa para você ver a respeito disso daí se é Inkra a localização direito da
679 área dela, no caso da minha área foi você sabe se é Inkra foi levado em consideração por
680 Inkra ser IPTU ou não? **OSVALDO:** O que a gente tá dizendo o seguinte quando nós
681 definimos uma cruzamento no caso específico da dona Fátima eu falei pelo tamanho da
682 propriedade 120000(cento e vinte mil metros) eu imaginei que fosse Inkra agora o que eu falei
683 para ela o seguinte eu preciso saber ela falou que tem um pedaço que tem um pedaço que
684 esteja nas M5 proposta e o remanescente na zona industrial para eu saber isso eu preciso
685 que ela leve a matrícula porque como ela não está cadastrada na prefeitura que é Inkra eu
686 não tenho como saber eu não tenho a matrícula dela para saber por isso que eu falei por ser
687 Inkra eu não tenho eu preciso que ela me leve quando tá cadastrado na prefeitura a gente já
688 sabe entendeu é nesse sentido que eu quis falar para ela tá bom! **RONALDO MADUREIRA:**
689 Mas alguém? Quem, um só? Uma pergunta do Gustavo comentou sobre o material que tá
690 aqui e na internet que tem lá então pedir depois para quem tiver interesse ver direitinho o
691 endereço da internet que tem todos os mapeamentos nas lojas extensivamente lá detalhado a
692 gente tiver alguma dúvida para pegar o telefone ligar porque dá para consultar inclusive com
693 alta definição os mapas lá tá bom eu queria aqui primeiro antes de encerrar elogiar
694 participação cidadã de vocês está aí na sexta-feira aqui buscando seus direitos também eu
695 sinto também que além de buscar aqueles ter específico de cada Lote vocês ouviram
696 atentamente Osvaldo e percebi também que se estão entendendo esse sentido de cidade né
697 que pensar a cidade para os netos de vocês né não é só para questão agora de divisão de
698 terreno enfim a gente é sensível a isso o Osvaldo entendi mas é importante de pensar cidade
699 para os netos da gente então eu queria encerrar agradecendo e parabenizando a participação
700 de todos aqui muito obrigado boa noite!