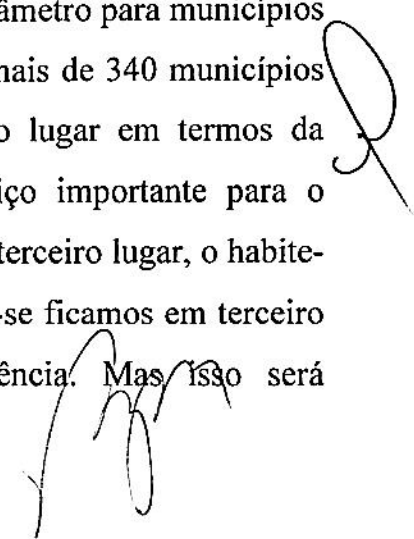


**ATA DA REUNIÃO-CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO URBANO-CMDU**

Data: 19 Janeiro de 2023-Horário: 09:30hs

Local: Auditório do 7º andar do Paço Municipal

Aos dezanove dias do mês de Janeiro do ano de dois mil e vinte e três, foi dado início a plenária do CMDU, Presidente Manara cumprimenta a todos, já desejando aos conselheiros e participantes um excelente ano de trabalho, muita dedicação e novos desafios que virão. Que está preparando um esforço grande que contará com esse conselho, numa participação ativa muito importante, que é o desempenho e o uso dos recursos advindos da outorga onerosa no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. A equipe de urbanismo já empenhada, dedicada, propõe discutir e já foram trazidas algumas pautas com relação a isso. Então, esse será um ano bastante intenso em se tratando de desenvolvimento urbano. Presidente parabeniza à conselheira Maria Rita Singulano a nova presidente da Aconvap, parabeniza também a gestão do José Renato Fedato. A Aconvap, sempre muito representativa nos conselhos municipais, Maria Rita, em especial. Deseja sucesso à frente dessa instituição parceira do CMDU. Presidente segue informando que está verificando a publicação do novo resultado do índice de competitividade municipal do Ministério da Economia, antecipa uma informação importante de que mais uma vez São José dos Campos em termos de aprovação de projetos, também do Habite-se é a que traz no parâmetro de competitividade entre os municípios o parâmetro Construindo no Município, São José é uma referência nacional. Em primeiro lugar no índice de 2021 concorrendo entre municípios acima de 500.000 habitantes, São José é primeiro no Brasil, são 64 municípios. Que agora o Ministério da Economia rebateu o parâmetro para municípios acima de 250.000 habitantes, então São José concorreu com mais de 340 municípios no Brasil. Novamente a aprovação de projetos em primeiro lugar em termos da segurança jurídica, da serenidade, da prestação desse serviço importante para o desenvolvimento das cidades. Que no índice geral ficamos em terceiro lugar, o habite-se teve uma nova pontuação, então entre a aprovação e habite-se ficamos em terceiro lugar no Brasil, mas obviamente mantemos como referência. Mas isso será



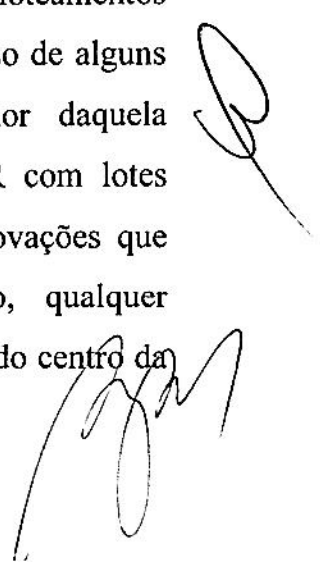
confirmado ainda, porque foi anunciado recentemente. Presidente informa a todos que estamos prontos para trazer mais um conselho para a gestão por assim dizer, eles são autônomos, é o Conselho Municipal de Meio Ambiente que vai fundir com o Conselho Municipal de Saneamento. E a pauta de Saneamento é uma pauta muito importante também aqui para o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Então, importante que as entidades aqui representadas no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano também estejam atentos para as vagas, as participações disponíveis que abrirão, nesse conselho expandido, nesse conselho agregado do meio ambiente e do saneamento. Presidente parabeniza aqui dentro dessa primeira reunião a secretaria executiva que tem cumprido um papel excepcional, vai ganhar mais um conselho, mais um desafio, mas a Marisa tem realmente nos auxiliado muito. Tem sido realmente uma pessoa muito eficiente como secretaria executiva e nessa primeira reunião parabenizar, desejar a você um excelente trabalho à frente dos conselhos. Passa a palavra para Osvaldo que apresentará a minuta final do projeto de lei que propõe os ajustes de contrapartida financeira do planejamento urbano sustentável instituído pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, lei complementar 618 e 612 de 2018. Osvaldo cumprimenta a todos os presentes e os que participam via remota, se apresenta como diretor de planejamento urbano da SEURBS. Coloca a apresentação no telão e inicia explicando que a ideia na verdade não é apresentar a proposta na íntegra, mas é destacar os pontos em que foram revisadas após as audiências públicas. Então, para lembrar que havia elaborado a proposta de revisão da lei de zoneamento, e do ajuste dos parâmetros de urbanismo. E também dos ajustes da contrapartida de planejamento central do plano diretor. Foi feita a reunião no conselho no CMDU, instaurada uma Câmara Técnica com alguns representantes tanto da sociedade civil quanto da prefeitura. Foram feitos alguns apontamentos pela Câmara Técnica, depois foram feitas na cidade sete reuniões de audiências públicas, seis aqui na estação de São José dos Campos. Tanto nas regiões, centro, norte, leste, sul, oeste, sudeste e também uma reunião em São Francisco Xavier. Feito isso foi compilado todo esse material e as sugestões que foram apresentadas tanto por ofícios quanto no âmbito das audiências que será disponibilizada no site e todo material das audiências, transcrições, tudo já está no site e também o caderno das devolutivas. A



intenção é apresentar o que ajustamos ou as propostas e ajustes após a realização das audiências públicas, tanto com demandas do conselho e também da sociedade civil, nas plenárias. E a partir do momento, se o conselho entender que a pauta está pertinente e que as propostas estão ok para que a possamos dar prosseguimento no protocolo na Câmara. Que a Câmara é outro ambiente de discussão, para que realmente possa caminhar com esse ajuste. Oswaldo vai apresentar os pontos principais do zoneamento, lembrando que a proposta de ajuste de parâmetros urbanísticos e da contrapartida financeira na verdade não é uma mudança estrutura da legislação, está sendo aperfeiçoando tanto o texto quanto algumas dubiedades que permaneciam na lei, algumas correções de anexos. Mas, sem perder a qualificação urbana e ambiental da proposta e principalmente a atratividade dos investimentos para a cidade sempre buscando melhorar esse aspecto na cidade. O que foi levado para os bairros não houve nenhuma alteração no mapa de zoneamento, ele está preservado como na legislação de 2019, o ajuste realmente foi de texto e de anexos. Oswaldo informa que esta foi a apresentação que percorreu a cidade e vai ater simplesmente às inovações agora pós cidade. Na questão de parcelamento do solo que é um primeiro capítulo que compõe a lei de zoneamento onde tínhamos a questão da flexibilidade da exclusividade de vias para facilitar a implantação de loteamentos, nada mudou em relação a isso. O que surgiu após as discussões públicas foi a necessidade da questão de uma alteração do zoneamento em 2022 em função da lei 6766 que passou de quatro para oito o prazo de conclusão das obras de loteamento. Que se percebeu a necessidade de definir porque essa legislação trazia esta prorrogação de quatro anos que a lei federal permite no âmbito do município, onde tínhamos colocado mediante uma análise de interesse público. Achamos que era necessário tentar caracterizar o que seria esse interesse público para prorrogar esses quatro anos. Foi redigida uma justificativa, um parágrafo nesse artigo em que, falando um pouco dessa vantagem mútua. Tanto para o município quanto principalmente para os adquirentes de lotes uma vez que um loteamento é implantado, os lotes vendidos é feito uma caução na prefeitura. Tem um cronograma físico de obras, o loteador cumpre esse cronograma, numa eventualidade em que prefeitura tiver que decretar uma irregularidade desse cronograma, ela resgataria caução teria que complementar as obras, mediante uma

licitação. Então, tem todo um procedimento burocrático e a ideia de se avaliar, ou seja, o loteador tem direito ele aprovou um loteamento em quatro anos, pode prorrogar por mais quatro. Se ele pedir uma prorrogação de dois anos, essa análise que será feita as vezes é muito mais vantajoso para o município permitir a prorrogação desses dois anos do que o município resgata a caução e ter que fazer licitação de obras, tem todo um procedimento jurídico. Então, isso que foi colocado na lei para ver realmente e caracterizar esse interesse público da melhor forma na lei para a prefeitura justificar por que da prorrogação. Então, isso é uma inovação do projeto que foi para as audiências. Outra questão também hoje, na liberação de construção de loteamentos tem que ter a infraestrutura básica, uma vez cumprida, o loteamento pode ser liberado para construção. Nesse caso não é exigida a pavimentação, só que tínhamos criado a figura do loteamento em que o loteador pode aprovar o loteamento por etapas. Só que no caso das etapas estava sendo vinculada a exigência da pavimentação. Então, estava dissonante qual a ideia do loteamento de maneira geral. Qualquer loteamento na cidade uma vez cumprida a estrutura básica não precisaria estar a pavimentação pronta, poderia fazer o decreto de liberação para que os adquirentes pudessem construir suas casas. Agora quando o loteamento é muito grande e o loteador opta pela questão da etapa, estava vinculada a pavimentação junto a infraestrutura básica. Então achamos por bem, na verdade manter a similaridade, não teria por que exigir também para os loteamentos em etapas, a questão da pavimentação. Então, achamos que é um benefício para o loteador nesse caso, e melhor para a cidade porque a legislação ela fica igual para ambos os casos. Com relação às outras regras de loteamento as questões das faixas que havíamos proposto para desmembramento, pela ausência na figura do desmembramento e quanto que já existia no loteamento, nada mudou. Com relação ao desdobro, através de conversas muito internamente e como o código de edificações já recentemente já instituiu a necessidade, retornou com a necessidade de regularizar as edificações concomitantemente com o desdobro dos lotes, foi então mantida essa condição na lei de zoneamento porque o código de edificações foi discutido recentemente em 2022, então se achou por bem manter essa similaridade das legislações. Que o pressuposto foi: "A prefeitura ela não deve ela criar a irregularidade porque quando eu não reconheço a edificação pré-existente no lote e simplesmente

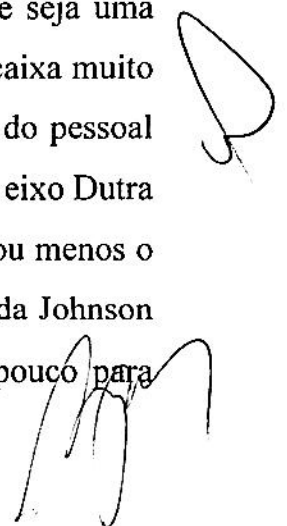
desmembro o lote, essas edificações que lá existiam elas não atendem taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento ou recurso, a prefeitura ela vai estar ela instituindo uma irregularidade futura". Então, a prefeitura como um ente que trabalha com essas questões não poderia estar criando irregularidades em seus atos administrativos. Então, já ficou mantida essa exigência em conformidade com o que já é o código de edificações, a lei complementar 651 de 2022. Em relação ao uso residencial, as mudanças propostas, os ajustes propostos para a cidade não se manterão, a questão de se tirar a restrição da questão do residencial multifamiliar nas estradas municipais, ou então fica admitido multifamiliar. Foi resguardado também as ERs da cidade, exemplos de: "Urbanova, Golfe". Tem a Zona Mista Um que é uma zona que tem alguns usos comerciais de âmbito local não incômodo que estão contíguos, faceiam com essas ERs. Então, já tinha sido proposto que atividades como a CSIB que é uma atividade que já tem certo impacto, ela não poderia confrontar com os lotes residenciais das ERs. Então, já é uma cautela em relação a uma incompatibilidade, um conflito de uso que também ficou mantido na lei da forma que foi apresentado nas audiências. Não foi alterado nada em relação, tinha sido proposta a inclusão do condomínio de lotes residenciais nas Zonas Mista Um, Dois e Três e também permanece na proposta sem alteração nenhuma. Com relação a zona de planejamento específico Um que são aquelas áreas em que o loteador apresenta um plano de ocupação, foi aberta a possibilidade já na proposta que apresentada na plenária, do estabelecimento de zonas residenciais com lotes menores do que a exigência da Loa da ZR de hoje, lote de 250m², ou seja, 10 de testada e 25 de profundidade. Nesse caso entendendo que a Zona de Planejamento elas se situam na macrozona de estruturação principalmente nas regiões sudeste e leste em que há um poder aquisitivo menor da população. Mas, que se vislumbra que alguns loteamentos estritamente residenciais que estão chegando. E, até para facilitar o acesso de alguns adquirentes de lotes de alguma faixa de renda um pouco menor daquela tradicionalmente que adquire lote ZR, a proposta dessa figura da ZR com lotes menores na macrozona de estruturação do plano diretor. Tem duas inovações que surgiram após as audiências públicas. Hoje está sendo limitado, qualquer empreendimento multifamiliar, ele tá limitado a 300 unidades, à exceção do centro da



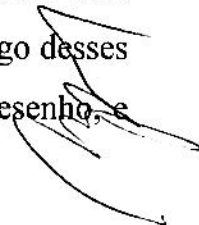
cidade, o centro tradicional e o centro expandido. Está sendo expandindo também esse limite de 300 para 400 unidades e demais centralidades municipais da macrozona de consolidação. Oswaldo explica que o porquê só na macrozona de consolidação. "A nossa área urbana está dividida em três macrozonas, consolidação aquela que é dotada de maior infraestrutura. Ela tem condições de receber um maior adensamento populacional. Na macrozona de estruturação tem ainda loteamentos e glebas vazias e ali muitas glebas vazias permeando os loteamentos existentes. Quem conhece a região do Putim, região do Cajurú, do Novo Horizonte, Capão Grosso vê muita terra vazia e loteamentos regulares e irregulares. Então, entende-se que a cidade ela tem algumas diferenças, e estabelecemos a macrozona de consolidação para questão do adensamento. E olhando para a cidade, para a centralidade achamos por bem expandir também para o Satélite e para a Vila Adyanna a possibilidade de ampliação de 300 para 400 unidades entendendo que são áreas de melhor infra estruturadas da cidade. Outra inovação foi: "Na legislação vigente nós temos a figura do RV1 e do RV2 que são os residenciais verticais, multifamiliares. Em que tem o RV1 até 80 unidades e o RV2 até 300 unidades". A ZM4 é uma zona mista que admite uma série de comércio e serviços e algumas indústrias pequenas, mas ao mesmo tempo ela admite o residencial multifamiliar. E tinha a figura do Corredor Três que é de uso que não admite o residencial multifamiliar e aconteceu uma falha na lei, no mapa, que muitas vezes o corredor três fazia umas ZM4. Então, a ZM4 admite o multifamiliar enquanto o Corredor Três não admite. A proposta inicial foi de que poderia admitir o residencial multifamiliar de frente para o Corredor Três desde que ele fosse uso misto. Ou seja, ele tivesse algumas unidades comerciais para a avenida ao mesmo tempo em que ele tivesse as unidades residenciais. Mas conversando com a habitação, a orientação que ela nos passou e recomendação foi o seguinte: "Empreendimentos que são financiados pela Caixa Econômica programas habitacionais que eles sejam de uma faixa um e meio, uma faixa dois muitas vezes a Caixa não admite unidade comercial ali dentro". Então, poderia estar comprometendo esses empreendimentos habitacionais, e a exigência foi tirada do uso misto, ou seja, se o Corredor Três facear com as ZM4 ele admite o residencial sem nenhuma exigência de uso misto. Com relação a proposta feita de uma RV1 até 20 unidades com algumas flexibilidades de



parâmetros não mudou e foi mantida a proposta original. Na questão do uso comercial também não teve nenhuma alteração com relação as transformações de galpão. A transformação de uso, já tinha sido feita a revisão do enquadramento de bares com música ao vivo até 22 horas, como o CS1B e quadras esportivas que estavam com algumas restrições, estavam com uma classificação mais restritiva na cidade, isso também se manteve após a discussão pública. Na proposta de graduação de comércio e serviço também não houve nenhuma mudança do inicial com relação a algumas graduações por porte de algumas atividades, que estavam muito inflexíveis à sua classificação e estavam tendo dificuldade de se instalar na cidade. Foi feito aquele esclarecimento sobre o bar com música até 22 horas ou sem música após 22 horas, ele deixa de ser CS4A que é uma atividade que tem maior rigor de espacialização na cidade, e passa a ser uma atividade que consegue entrar em algumas zonas mistas desde que atenda algumas medidas mitigadoras. Na classificação de indústria também basicamente nada mudou em relação a proposta apresentada na cidade. Teve uma mudança para o condomínio industrial de lotes industriais e parece a mesma coisa, mas não são. São parecidos, mas a finalidade deles é a questão da indústria. Que tínhamos um com 80.000 e um com 100.000 metros quadrados, então já tinha sido padronizado tudo em 100.000 metros quadrados. Só que hoje na legislação a via interna não é via pública, a via interna desse condomínio ou desse conjunto ela tem 11 metros de largura. A proposta antes das audiências era de 7 metros de largura, só que depois conversando mais em questão do viário e principalmente as pessoas que analisam projetos viários, acharam por bem dar uma subida na largura porque senão teria muito problema de circulação de veículos pesados dentro desses condomínios. Então subiu para 9 metros, ainda dois metros inferior ao que é a legislação de hoje, com uma certa vantagem.. Porque 7 metros ficariam uma via mesmo que seja uma interna que não seja uma via de circulação pública da cidade, ficaria uma caixa muito pequena para circulação de grandes veículos, isso daí foi o entendimento do pessoal do viário, e pediu que a gente fizesse essa revisão. Com relação também ao eixo Dutra na verdade é uma centralidade que ela permeia a região desde daqui mais ou menos o Jardim Paulista próximo ao Center Vale e vai mais ou menos até a altura da Johnson de ambos os lados das marginais da Dutra, o perímetro dela entra um pouco para



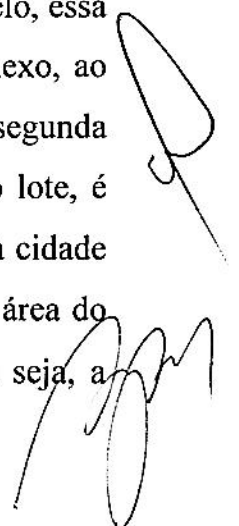
dentro dos bairros. Então, no Jardim Paulista ainda tem no perímetro eixo Dutra, na região do Parque Industrial principalmente próxima a antiga área da Kodak, a Century, tem terrenos grandes que poderiam ser instalados o condomínio e o conjunto industrial. Então, achamos por bem incluir essa possibilidade para aqueles terrenos vazios que estão lá, para melhorar um pouquinho a atratividade dessa centralidade. Na questão de condomínio de lotes que era aquela figura que foi inserida pela lei federal em 2017, que regulamentamos. Que sabíamos durante e após a regulamentação da legislação que ainda era uma novidade na cidade, uma modalidade de como se comportar. Então, era necessário reforçar os parâmetros ou detalhar alguma situação ou outra. Com isso então foi feita uma proposta de ajuste de algumas exigências do condomínio de lotes. Mas aquele que foi trabalhado foi o condomínio sustentável de lotes residenciais, que é aquele que permite na zona de proteção ambiental dois, para quem não conhece as Colinas da Vargem Grande, algumas colinas que ficaram na Urbanova da estrada de ferro. Foi feita uma revisão dessa figura e introduziu uma condição nova. O condomínio de lotes é sustentável, ele tem uma exigência de uma área de reserva, de manejo e reserva ambiental que a ideia é uma floresta mesmo dentro desse condomínio, onde esses moradores, adquirentes eles comprem essa ideia de sustentabilidade e ajudam manter essa condição ambiental na cidade e dentro daquele seu condomínio. Essa reserva era exigida totalmente fora das unidades de lotes. E, durante a análise de lote de alguns empreendimentos concluímos que era possível que parte dessa reserva pudesse adentrar esses lotes desde quando esses tivessem área maior. Essas unidades de lotes variam em tamanho, o mínimo dela pode ser 450 metros quadrados de área. Mas, dependendo do empreendimento ele pode ser de 1000 metros, 2000 metros, 3000 metros, 4000 metros fica a critério do empreendedor. Então, chegamos à conclusão que: "Quando nós tivermos um empreendimento desse cuja unidades que tiverem área superior a 2000 metros quadrados, a gente permite a transferência de parte dessa área de reserva para dentro do lote e esse adquirente dessa unidade passa a ser o corresponsável por essa área. Só que colocamos um limite máximo de transferência, ou seja, do 100% de área 40% dessa reserva pode migrar para esses lotes sendo diluída e pulverizada ao longo desses lotes. Então, essa é uma inovação que a gente acha que facilita também o desenho, e



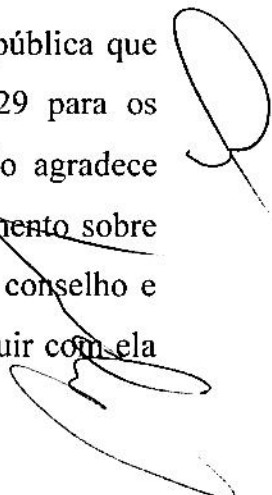
que dissemina mais o conceito do condomínio sustentável de lotes residenciais na cidade". O uso misto também é a proposta que havia sido apresentada aqui no conselho, na Câmara Técnica, na cidade e não houve nenhuma alteração. Uso misto é quando você tem a convivência tanto do residencial quanto do não residencial, e você tinha critérios de área, o mínimo de área, de área computável construída para cada um, para que realmente você justifique que aquilo é um uso misto. Então, esse critério ficou mantido, cada uso tem que ter pelo menos 15% da área computável construída. O corredor dois que é um corredor de uso proposto ele percorre muitas zonas mistas à exemplo das muitas M1, das M2 que admite os usos residenciais principalmente os edifícios. A questão das M2 principalmente admite o edifício residencial. E as atividades CS1B que é aquela questão do bar que a gente acabou reclassificando, e o CS2 que são atividades de médio impacto de incomodo podem acontecer desses corredores. Então, para uma melhor convivência e para evitar os conflitos de uso já que está disseminando a questão principalmente de quadras e bares, ao mesmo tempo colocando uma cautela da contiguidade dos usos. Ou seja, se você tiver um terreno que tem um prédio, colado a esse prédio vai estar evitando algumas atividades incomodadas que o corredor permite. Agora se o terreno tem um imóvel que é um corredor de uso admite atividade não residencial quer seja CS1B, CS2 vizinha ao lote vazio, esse lote vai passar a ter o direito de estar lá. Amanhã é escolha do empreendedor fazer ou não um prédio ao lado de uma atividade não residencial que possa incomodar seus futuros moradores. Mas quando é pré-existente entendemos que é uma cautela na medida em que se está disseminando esse tipo, revisamos principalmente a classificação de bares e quadras que tem uso noturno. Com relação ao perímetro de Santana e do Jardim Paulista nada mudou. Houve uma grande inovação, quando estabelecemos a política do coeficiente básico e da outorga onerosa, que estava vinculada a um ordenamento de cidade. Tinha alguns tipos de empreendimentos que a prefeitura tem interesse que aconteçam principalmente nas centralidades. A questão dos edifícios com faixada ativa, a fluência pública que facilita a convivência, facilita acessibilidade e mobilidade das pessoas. Então, são experiências que acontecem em outros países e cidades grandes do Brasil e achamos oportuno trazer como vinculado à outorga, e como um estímulo para realmente

disseminar na cidade. Durante a vigência da legislação como estava, foi também, um aprendizado, porque era uma inovação e começamos cada projeto com um entendimento, e inclusive na reunião com a Câmara Técnica foi apontado que algum tipo de exigência também que a gente estava fazendo inicialmente na proposta poderia dificultar até a própria fruição pública alguma coisa nesse sentido. Oswaldo passa a palavra para Carolina do Departamento de Planejamento Urbano que esclarece que na discussão do capítulo que hoje a gente tem sobre faixa ativa e fruição pública, surgiram duas grandes questões baseadas nos estudos de caso que a gente teve de projetos que entraram na prefeitura. A faixa ativa ela acontece com a área de fruição pública, sempre quando tem uma faixa ativa temos junto dela uma área de fruição pública que fica justamente entre a área faixa comercial e a calçada da via pública. E outro ponto que surgiu que não é desejável que a fruição pública ocorra de uma forma isolada, sem comércio voltados para ela porque a gente perde a vitalidade da cidade, a segurança os famosos olhos da rua. Colocado isso foi feita uma reestruturação toda daquela sessão da lei que fala sobre faixa ativa e fruição pública, ela foi reestruturada, a forma, a ordem das informações. A principal novidade é que entendendo que tanto a faixa ativa quanto a fruição elas nunca ocorrem de maneira separada, trouxemos tudo para uma única nomenclatura que o plano diretor já utiliza. O plano diretor que veio antes da lei de zoneamento, é o termo Faixa Ativa. Passa a ter duas modalidades, uma delas que é a faixa ativa com frente para a via pública oficial. A proposta é uma sigla que é a F-A-F ou FAF, a faixa ativa com frente para área de fruição pública interna ao lote, proposta a sigla F-A-I ou FAI. Assim temos de parâmetro o que está mudando. Inicialmente no anexo traz para faixa ativa com frente para a via pública dois parâmetros, que um é 30% da área de testada precisa ser área comercial, ou seja, com faixa ativa. E dependendo da extensão da testada teria que ter 50% da testada com áreas comerciais, com faixa ativa. Está sendo simplificado, vai passar a ter um parâmetro que é 30% da extensão da testada que é a menor exigência. No caso do que hoje é chamado de fruição pública que é a faixa ativa com frente para área de fruição pública interna ao lote. Hoje conforme a lei, dois parâmetros também, dependendo da porcentagem do terreno que é ocupado pela fruição pública, se é 15% tem uma exigência de áreas comerciais voltadas para essa

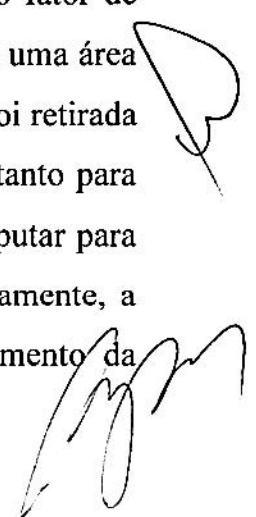
fruição pública que é igual a exigência da faixa ativa, ou seja, ela é uma relação com a testada daquele imóvel. E existe uma segunda opção que é uma disponibilização de 20% da área do terreno para fruição pública e não tem na lei nenhuma exigência de áreas de comércio e ficou entendido como uma coisa negativa, porque perde justamente aquela vitalidade das áreas que os pedestres estão circulando que a gente quer uma vitalidade da cidade. Isso colocado vai estar eliminando esse parâmetro de 20% da área do terreno, deixando o parâmetro mais simples de ser atendido que são 15% da área de terreno, precisa ser colocado para fruição pública. Outra possibilidade, vai ter a área de extensão de comércio que é igual ao do anexo relativo a faixa ativa, que é referente a testada do imóvel. Outra segunda opção que é 10% do perímetro da fruição, e a vantajosidade ou não de cada um desses parâmetros, vai depender muito do desenho de cada um dos projetos onde vai ficar uma escolha do empreendedor, do projetista. Carolina passa uma ilustração para que todos possam entender o que é cada uma dessas modalidades de faixa ativa. A primeira delas com frente para via pública oficial, representando em dimensões reais, em proporção 30% da área de testada, precisa ter a faixa ativa que é a área comercial voltada para uma área de fruição, representado em amarelo e relacionada diretamente ligada com a calçada. A área de fruição e a calçada precisam estar no mesmo nível porque o que se busca aqui é uma integração física e visual para o pedestre entre a calçada e a fruição. Há uma possibilidade de colocar barreiras, entendemos que a barreira não é desejável porque de fato quer integração voltada para esse uso não residencial, os usos comerciais. Uma profundidade mínima de cinco metros, ou seja, as lojas que vão ter ali elas precisam ter uma profundidade mínima de cinco metros para dar alguma qualidade para não ficar só balcãozinho voltado para a calçada. Têm profundidades mínimas também da área de fruição que é o amarelo, essa profundidade mínima da área de fruição ela é diretamente relacionada ao anexo, ao recuo frontal que está definido no anexo seis da lei de zoneamento. E a segunda modalidade de faixa ativa, voltada para área de fruição pública interna ao lote, é aquele que vai formar uma espécie de praça ou um caminho ligando coisas na cidade internas ao lote, ou seja, o empreendedor, o projetista vai disponibilizar uma área do lote para as pessoas poderem fruir. Essa área continua sendo particular, ou seja, a



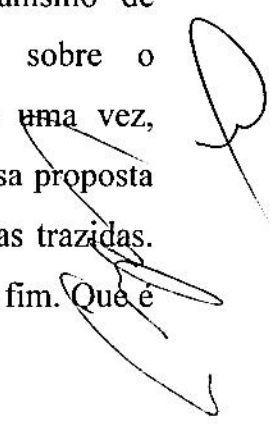
manutenção e a instalação dessa área são particulares, mas as pessoas a coletividade podem fruir, pode se aproveitar dela. Em conversa na Câmara Técnica do CMDU, entendemos que é interessante abrir essa possibilidade também quando se tem frente só para uma via. Foram colocados parâmetros similares quando tem frente para uma ou duas vias. Então, os parâmetros é 15% da área de terreno ficar igual em todos os casos. Uma largura mínima de fruição pública para não ficar estrangulado que é de cinco metros. Tem que ter áreas de comércio voltadas para essa fruição pública que são aqueles dos parâmetros que foi já comentado, ou 30% da extensão da testada ou 10% da área do perímetro. Tem que ter uma faixa de circulação de pedestre, como se fosse a faixa livre da calçada de dois e meio. E no caso se tiver um imóvel com frente para mais de uma via, obrigatoriamente duas vias sejam ligadas pela fruição pública, para que as pessoas possam andar na cidade com mais qualidade encurtando caminhos. Se tiver frente somente para uma via pública vai conformar uma espécie de praça para que as pessoas possam estar ali e com algum comércio aberto diretamente para essa praça. Sobre o artigo 129, ele fala sobre um corredor específico, é o corredor Orla do Banhado que tem toda a vista daquela área da cidade que é a Várzea do Rio Paraíba do Sul e Jaguari. Para essa região tem exigências que são colocadas expressamente no artigo 129 e no anexo específico também, que vão colocar parâmetros. Esses parâmetros basicamente dizem que é preciso ter uma grande área de fruição pública nesses lotes que vão ser dados através de uma laje que vai ser construída por essa edificação. Essa edificação, ela pode até subir ao térreo, mas tem limites. Precisa deixar grandes os recuos de frente e recuos laterais e recuo de fundos para que as pessoas possam andar por essa região de fruição pública, e inclusive manter esta vista para o Banhado que é uma coisa que a gente entende importante para a cidade, para característica paisagística que esta cidade tem. Então, tendo em vista que foi feita toda uma reestruturação dos artigos relacionados a fruição pública que estão diretamente relacionados com o artigo 129, adaptou o artigo 129 para os mesmos parâmetros que foram colocados para fruição pública. Oswaldo agradece Carol e segue com relação ao artigo 236 que trata de mais de um zoneamento sobre um imóvel. Que nada mudou em relação a proposta apresentada para o conselho e para a cidade. Foram mantidos os mesmos parâmetros e a ideia é prosseguir com ela



no projeto para a Câmara. O espaço era uma reformulação da legislação onde foi proposta de manter e tentar facilitar a arborização nos passeios da cidade. O quão difícil é estabelecer a arborização principalmente em áreas já consolidadas. Então, a ideia de quando o empreendimento vier e se instalar e formular um imóvel, ele possa usar dessa restrição e os novos loteamentos também tenham que entender isso. Então, nada mudou em relação a proposta original para a cidade. Em relação a parâmetros, recuos laterais de fundos foram eliminados principalmente de Zup e Zup dois que tinha sido alertado que era um problema que acontecia muito nas Chácaras Reunidas. Que já tinha galpões pré-estabelecidos e que numa mudança de uso ele não tinha o recuo e não podia dentro da Chácaras Reunidas aprovar uma atividade industrial. Então, foi eliminado esses recursos e entendemos que isso é uma proposta fundamental para alavancar a economia das Chácaras Reunidas. Finalizando a questão dos parâmetros urbanísticos, foram algumas poucas inovações, elas constam do documento enviado por e-mail. Outra proposta também encaminhada junto era um ajuste da contrapartida financeiro planejamento urbano sustentável do plano diretor. A questão da outorga onerosa alterando em relação ao que foi para a cidade, é o enquadramento da Vila Industrial e o reenquadramento da Vila Adyanna no fator de planejamento que é um fator de estímulo que estava equiparada ao Aquárium e a proposta foi de equipara-la ao Centro Expandido e ao Satélite. Pela característica de renovação urbana diferente do Aquárium. Então, foi mudado o enquadramento da Vila Adyanna e não houve nenhum tipo de restrição ou discussão na cidade sobre esse tema. Na questão do fator de sustentabilidade, já tinha sido ampliado o leque de estratégia de fator de sustentabilidade e agora com essa atualização dos termos da faixa ativa, foi retirado o impedimento da sobreposição de área verde de lazer que tinha de destinação de uso público com a faixa ativa. Tem a questão do fator de sustentabilidade, se tiver uma área pública contígua o empreendedor destina uma área de uso público, ele pode simplesmente sobrepor e contar nas duas pontas e foi retirada essa restrição que tinha que sobrepor essas benéficas. Então, ele pode usar tanto para faixa ativa, ele tem a área de fruição e essa área serve também para computar para destinação de uso público e acaba tendo benefício nas duas pontas, basicamente, a mudança do leque de estratégias. Das propostas apresentadas para pagamento da

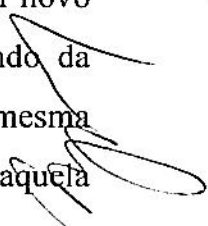


outorga foi mantida 5% de desconto e a forma de pagamento junto a prefeitura sem a questão da fiança bancária. Tem a questão de fiança bancária como uma segunda opção para aquele que queira trazer outra instituição financeira, e não queira optar pelo parcelamento com a prefeitura. Faz parte dessa proposta, o desconto de 30% para os projetos que já estavam protocolados e para os novos empreendimentos até 2024 em função do impacto financeiro e do custo de produção que tivemos decorrentes do processo de pandemia nesses últimos anos do Brasil. Esse desconto foi retirado dessa proposta porque já foi enviado à Câmara por tratar-se de matéria tributária num projeto de lei específico. Já foi lido e deve ser votado nas próximas sessões. Oswaldo informa que foi feita uma discussão bem bacana com o conselho na Câmara Técnica e pela cidade teve algumas contribuições. Que antes do protocolo na Câmara estará disponibilizando o caderno de devolutivas no site. No site tem todas as transcrições das audiências públicas, toda documentação. Que para lisura do processo, o Ministério Público ele é um ente que observa o rito e se realmente foi uma questão participativa da cidade. Toda documentação está para comprovar que a prefeitura deu total condição da população participar, da população se expor, sugerir e criticar. Coletamos aquilo que foi possível das pessoas, com a maior transparência possível para todos que quiserem consultar. Com a palavra o Presidente Manara que agradece Oswaldo, parabeniza toda equipe, ao departamento de planejamento urbano e rural por mais esse aprimoramento. É mais um momento em que, como tradicionalmente estamos fazendo desde 2017 em que uma política pública é debatida, discutida, trazida aos conselhos, levadas às audiências públicas. Não sem razão como citou no início da reunião, a referência do índice de competitividade municipal que, a regulação urbanística também em São José dos Campos configurou em primeiro lugar no Brasil. Não sem razão exatamente porque sempre, como tradição já decorre de um pacto com a sociedade, de uma matéria ampla discutida, aprofundada. Então, garantida o mecanismo de transparência, de discussão pública. O Joseense adora discutir sobre o desenvolvimento, os caminhos de São José dos Campos. Então mais uma vez, parabeniza toda equipe, que não só em termos de construção da base, dessa proposta de melhorias, mas também, souberam ouvir, prestar atenção nas demandas trazidas. Atenção às respostas dadas, mais uma vez o processo teve começo, meio e fim. Que é



uma construção técnica sólida e também com uma construção de diálogo, de debate com a sociedade transparente e democrática. Parabeniza a todos que se empenharam para chegar até esse momento. Presidente abre para manifestação da plenária. Com a palavra Maria Rita da Aconvap, que parabeniza não só o trabalho técnico que é um trabalho bastante difícil, mas a transparência, a participação de todos e respeito a todos que participaram desse processo. Que tem alguns pontos e dúvidas, sendo o primeiro em relação ao uso misto onde ficou em dúvida na apresentação. Que já era caracterizado como uso misto ter 15% no mínimo de outra atividade, ou 50% de comércio térreo, no caso de um edifício misto com habitação. A dúvida é: "se manteve esse parâmetro porque é muito importante que em prédios mais altos é muito difícil os 15%, é mais fácil conseguir os 50% do térreo". Pergunta se manteve esse parâmetro e com relação ao aumento de número de unidades, de 300 para 400 pede que estudem mais um pouco. E, como foi limitado para dois centros, não seria possível fazer praticamente nenhum empreendimento de 400 unidades. Porque justamente como foi colocado são áreas que estão sendo refeitas, onde teria que comprar muita coisa para fazer 400 unidades. Então, a sugestão: "se manter a proposta de poder também nas zonas mistas, mas sempre na zona de consolidação, que concorda plenamente com os parâmetros que estão sendo colocados". Maria Rita cita o exemplo de "Um lote de 250 metros os dois irmãos construíram, hoje eles precisam dividir isso em duas casas para ter o IPTU separado até para que se um não pague". Hoje o que está acontecendo na lei, ele tem que desmembrar e depois regularizar novamente a casa. Ele tem que aprovar projeto de novo, provar que ele tem os recuos. Então, embora não seja uma coisa da Aconvap, é da cidade e pede que estudem um pouco mais. Que já discutiu bastante com o pessoal do Rodolfo e muitos deles entendem que é um grande problema que a vê no dia a dia, a pessoa não consegue individualizar o seu IPTU porque não consegue aprovar da maneira que está ficando na lei. Então, esses pontos colocados ainda não conseguiram estudar bem é fruição e faixa porque foi muito rápido. Mas assim, vendo a apresentação parece que ficou bem simplificado e até com os pedidos, parece que ficou bem mais claro. Que vai estudar um pouco mais, mas acredita que tem atendido muito a discussão principalmente na Câmara Técnica. Parabeniza a todos e agradece. Carolina responde a conselheira Maria Rita que está

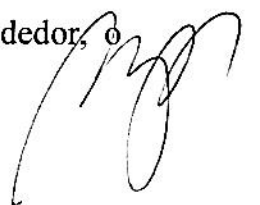
mantido o parâmetro a as duas alternativas, mantidos os parâmetros para uso misto, não teve alteração nenhuma nos 15% da área total construída ou 50% do térreo. Oswaldo continua com outro assunto referente ao aumento do número de unidades "Quando o plano diretor estabeleceu as centralidades da macrozona de consolidação como uma área de maior desejo". Que existe a dificuldade porque muitas vezes se fala de renovação urbana diferente pela ausência de glebas. Algumas zonas mistas, por exemplo, se pensar na zona sul, mais distantes do Satélite, ainda remanesce alguns terrenos mais vazios que até poderiam atingir isso. Mas, como o plano diretor coloca que a prioridade é pelo menos para o ordenamento seriam as centralidades, se ampliou para as centralidades da Vila Adyanna e do Satélite. O Jd Satélite tem algumas opções maiores que a Vila Adyanna, onde tem casario mais simples na baixada do João do Pulo, que acredita ser possível ainda virar para esse tipo de empreendimento, não sabe se chegaria aos 400. Mas, nesse primeiro momento acha por bem ainda manter a estratégia das centralidades como foco de preferência do plano diretor. Para não deixar ela em segundo plano, sabendo que uma zona mista pode fazer frente para centralidade nesse aspecto. É mais uma lógica estratégia do plano diretor para perpetuar nesse momento com relação ao desdobro basicamente. Essa situação da exigência de irregularidade das edificações concomitante com o desdobro sempre existiu. Quando chegou à legislação de 2018, 2019 foi muito discutida, com alguns problemas já falados. Que a prefeitura começou a perceber a dificuldade de atender a questão de regularizar edificações posteriormente ao ato do desdobro. Porque já criou uma irregularidade naquele momento, então, achamos por bem voltar com essa prática de exigir a regularização e isso acabou virando uma lei. Porque o código de edificações revogou esse artigo da lei de zoneamento e hoje prevalece o código de edificações exigindo essa condição. Mas como foi criada a figura da Certidão de Construção que também dá uma anterioridade menor para existência dessas edificações, entende-se que se consegue regularizar essas edificações. Talvez na transformação de uso onde tenha que remodelar a edificação para atender um novo uso, assim teria que demolir, teria que criar uma nova dinâmica, dependendo da categoria de uso que você está optando. Mas, se for manter o mesmo uso ou a mesma categoria de uso, a Certidão de Construção vai dar o direito e vai regularizar aquela



edificação independente se ela atende ou não os parâmetros. Com a palavra Arquiteta Ana Cândida que esclarece que com relação ao desdobro, às vezes tem uma edificação que já tem Habite-se, já atende recuos ou atende vagas de estacionamento. E se não regulariza no desdobro, pode causar uma irregularidade numa edificação que já era regular. Por exemplo, desdobrar sem atender recuo ou estourando taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento. O próprio código de obras prevê algumas exceções quando por exemplo, no 165 tinha a situação do AR2, acontece muito no Jardim das Indústrias, aprovava duas casinhas germinadas. Então, no novo código já prevê uma exceção, nessa situação, podendo desdobrar sem precisar regularizar de novo essas duas casas porque já são duas residências. Existem algumas exceções quando, por exemplo, você vai desdobrar e você não está alterando acesso, você continua atendendo vagas de estacionamento, assim essa exceção você não precisa regularizar, mas, se não enquadrar em nenhuma dessas exceções tem que regularizar. Com a palavra o conselheiro Fabiano Porto do Instituto de Regeneração, que cumprimenta e todos e parabeniza pelo trabalho dos técnicos que têm se debruçado de forma primorosa no desenvolvimento desse planejamento desse olhar de desenvolvimento da cidade, que representa a sociedade civil. Pergunta em relação aos loteamentos, horizontais, residenciais. A primeira em relação a essa área que é determinada de reserva do terreno onde deve ser determinado para reflorestamento ou conservação ambiental. Onde agora está se propondo a utilização de lazer de baixo impacto, existe algum olhar para que se possam integrar essas áreas para que isso forme corredores ecológicos. Porque sabe que os serviços ecossistêmicos oferecidos por adensamentos florestais eles têm conexão, eles são muito melhores para a cidade a curto, médio e longo prazo. O que se vê, por exemplo, em bairros como Urbanova que não foi pensado isso, quando você sobe em cima ou você voa de helicóptero alguma coisa, percebe-se que os condomínios eles têm áreas de proteção que estão desconectadas. Mas, vemos que é possível conectar elas. Inclusive, tem um corredor que chega ao Parateí no Ribeirão Vermelho que seria um corredor ecológico, para passar a fauna, não é uma coisa difícil de considerar uma conexão entre as reservas para que se formassem corredores ecológicos. O que se vê é que vai ter uma nova área de desbravamento residencial no Urbanova. Que na região do Haras, já foi aprovado 22

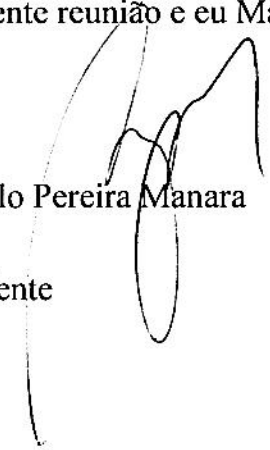
lotes. Que é preciso primeiro algum olhar para que se possa começar a planejar, a Cambuí também está com muitos condomínios. Planejar para que essas áreas sejam feitas de uma maneira a formar corredores ecológicos. A segunda pergunta versa sobre essa questão dos métodos construtivos dos novos condomínios residenciais. O que acontece de fato que os novos condomínios estão vindo dessa maneira, onde todos ocupam praticamente a área inteira do terreno, não tem mais área verde, não tem mais árvores nas casas. Que ao olhar o bairro Urbanova por cima, tem uma tristeza imensa e brinca que a única esperança é “transformar todas aquelas casas em telhado verde porque, é desesperador ver aquilo, não tem mais árvore”. É uma pressão mercadológica. O que está acontecendo de quando se vê bairros como Colinas, Esplanada do Sol, tem quase miniflorestas dentro das casas. E quando você vê Jardim do Golfe, Alphaville, não tem mais vida, natureza. Isso a médio e longo prazo podemos começar a colocar isso em todo bairro, mas vai criar problemas de microclimas localizados. Pede respostas sobre a questão dos corredores ecológicos de criar um planejamento para se unificar isso e a questão do que houve de fato nesses condomínios logo sem nenhuma questão de área para se plantar ou alguma coisa assim. Manara agradece Fabiano, responde que todos os assuntos são pertinentes, são do interesse de todos e logicamente que a razão do conselho é debater essas questões trazidas pelos conselheiros. A questão dos corredores sim, elas são analisadas, na sua conectividade. Então, tem naturalmente os corredores que ocorrem entre parcelamentos que são as áreas de preservação permanente que tem essa função, de promover a interligação na sua sequência. E todos eles com a obrigatoriedade que cabem, a questão da restauração florestal, das suas áreas de preservação permanente constituindo assim corredores. Também na análise das áreas verdes é feito, pela equipe da DGA que opina no processo de chegada. Junto à divisão de parcelamento de solo, o Departamento de Gestão Ambiental opina nesse sentido com relação a potencialização, da conectividade de áreas verdes. Então, na zona leste, essa discussão permeia bastante isso inclusive com outros atributos, com outras linguagens dada a especificidade, por exemplo, da existência de fragmentos com a presença e participação técnica propondo que as espécies que são plantadas em algum no comprimento das medidas condicionadas, que elas atendam a determinadas

especificidades como por exemplo abrigo e alimentação de primata ameaçado de extinção. Então, é feito uma análise não só do layout em termos da conectividade. Como já falado na questão das APPs, mas qualificando, atendendo o espaço que é requerido pela legislação. Atendendo de forma qualificada no desempenho que se pretende ao layout ambiental daquele empreendimento e da soma dos empreendimentos, quando ocorre o avanço para uma nova cidade em determinadas regiões como o que nós estamos vendo na zona leste, depois principalmente da Via Cambuí promovendo, vários empreendimentos. Então, é feito essa leitura quando possível. Não se pode inventar uma regra encima daquilo que não tenha uma exigência para isso, mas na medida do possível quando temos essa oportunidade é feito e está na pauta. Isso que é importante para sua resposta, está no radar e na pauta quando chega ao Departamento de Gestão Ambiental para manifestar opinião e analisar os projetos e parcelamento de solo. Finaliza dizendo que "Nas áreas públicas, nos passeios públicos, existe a obrigatoriedade desses condomínios de ter arborização urbana". Que dentro do lote tem os mecanismos trazidos inclusive pelo novo código de obras, de incentivo a ampliação do plantio de árvores nessas casas. Que é sempre a opção do morador, do adquirente, do projetista, que vai se privilegiar a área permeável, a área verde, o plantio de árvores dentro dos lotes. No passeio, na calçada tem a regra com relação a arborização das vias públicas. Com a palavra Oswaldo que esclarece a Fabiano que tem duas figuras, a do loteamento e a figura do condomínio de lotes, são questões distintas. Mas o loteamento é aquele que tem a figura, é uma gleba em que houve abertura de rua em que essas ruas são públicas, que tem área verde, tem área adicional, área de lazer e o lote para construir as moradias. Se forem uma zona residencial as chamadas ZR, pode ter um muro de controle. Então, é um loteamento que tem autorização de fechamento, essas áreas verdes elas têm projetos de paisagismo, o sistema de projetos para instalar lazer. As ruas que são públicas ela tem uma obrigatoriedade de arborização como o Manara falou e se porventura existirem APPs lá dentro, o loteador teria que recuperá-las de acordo com as recomendações da legislação ambiental vigente. Essa é a figura do loteamento. Acontece que quando você está numa ZR que é o caso da Urbanova, são várias glebas. E as glebas como as pessoas, os moradores optam ou o próprio empreendedor, o



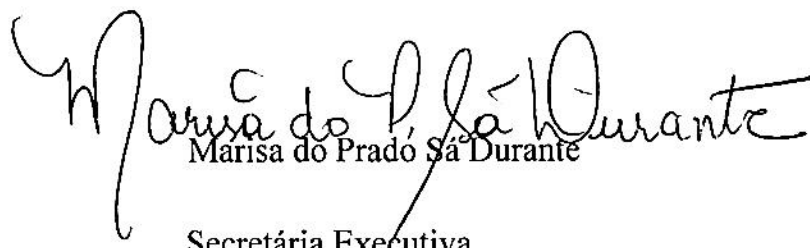
loteador ali deseja fazer o fechamento, os muros com a portaria de acesso controlado. Você segmenta os espaços, então resulta um pouco nisso, ainda mais a Urbanova que você tem áreas mais antigas, que é um parcelamento que decorre dos anos 80, principalmente a parte mais consolidada. Agora a questão da APP porventura às vezes ela fica interna, às vezes ela fica externa, depende. Porque também na questão da aprovação de loteamentos no estado há uma exigência além dessas áreas públicas, das chamadas áreas permeáveis. Que às vezes o empreendedor computa essa área de preservação que está na gleba como uma área permeável até para ele ganhar mais que em área de lote. Então essas áreas permeáveis elas adentram os muros. Quando se tratar de loteamento fechado, condomínio de lotes é uma figura nova que foi instalada, um conjunto de casas em que as ruas são privadas e tudo contornado por muro e dentro tudo é privado, e tem espaços de uso comum daquelas pessoas. Outro exemplo, você tem uma gleba, o interessado abre uma rua interna, não é pública e cria seus lotes, as suas unidades e cada um constroem a sua casa de acordo com o seu desejo dentro das taxas que a prefeitura propõe, estabelece. Agora tanto o lote decorrente do parcelamento do solo quanto essa unidade decorrente do condomínio, ela tem as limitações construtivas. As taxas de ocupação, as taxas de impermeabilidade e tudo permeiam sobre elas. E no caso do condomínio que é uma figura nova que regramos, por isso que se falou da ideia do condomínio sustentável, mas, se criou uma figura de uma área de floresta. Como se fosse uma grande floresta para que se não existir esse remanescente de vegetação na gleba objeto desse condomínio, o interessado deverá implantá-la, construir uma floresta. Que todos esses empreendimentos hoje por questões de segurança, estão fechados. O grande lance é como conseguir conectar esses corredores verdes, porque a natureza independe dos muros. Que esse é o trabalho de tentar conectar de alguma forma e criar algumas passagens que sejam de uma área para outra, de um empreendimento para outro. Não é uma coisa fácil, mas existe um olhar mais apurado sobre essa questão. Com a palavra Carolina que destaca a questão citada pelo Presidente Manara com referência a questão do código de edificações. “Porque quando se está fora do lote privado, se tem algum controle, consegue urbanizar as áreas verdes as vias e prover o verde, mas com o lote se tem um pouco mais de dificuldade porque ele é particular, ele depende de uma vontade

daquele proprietário, daquele morador e como iniciativa nesse sentido é que no novo código de edificações que foi editado no ano passado, chamadas de estratégias sustentáveis. É um conjunto de estratégias, quase 100 e elas têm diversos vieses, todos voltados para a sustentabilidade. Desde a água, a energia, a parte das áreas verdes mesmo, algumas estratégias que são incentivadas nesse conjunto de estratégias são o aumento da taxa de permeabilidade e arborização. Tanto o plantio de árvores novas quanto a manutenção de árvores já existentes no lote, tudo isso pontua e pontua e são itens bem avaliados. Então, é uma iniciativa da prefeitura de incentivar para que as pessoas tenham a vontade, lembrem que talvez isso seja importante, que elas possa também contribuir nesse sentido”. Com a palavra Fabiano que pede para complementar e sugere que se converse com esses administradores, dando desconto na taxa de mensalidades desses condomínios para moradores que possuem, por exemplo, espécies arbóreas ou possuem área com uma permeabilidade. Então, é transmitir também a título de convencimento a esses administradores de tentar construir uma cidade mais saudável e um bairro mais saudável para os próprios moradores. Porque teremos um problema com isso daqui a cinco, dez anos. É uma situação extremamente única assim em que a gente vê no estado inteiro. Não só aqui, esse método construtivo agora que foi tomada as nossas cidades. Agradece pelos esclarecimentos. Com a palavra o Presidente Manara que agradece, parabeniza novamente a equipe pelo trabalho, cumprida mais essa etapa, a proposta está apta e em sequência seguirá junto a Câmara Municipal. Agradece a todos os conselheiros, a Mariza pela organização dessa reunião, a equipe de comunicação no apoio e a todos os conselheiros presentes aqui. Convida aqueles que estão na participação remota que já estamos com o ambiente seguro, se quiserem vir participar na plenária. Nada mais a declarar encerra a presente reunião e eu Marisa do Prado Sá Durante lavrei a presente ata.



Marcelo Pereira Manara

Presidente



Marisa do Prado Sá Durante

Secretária Executiva

