
Representantes presentes da Câmara Social

- | | |
|--|--|
| 1. Fernanda Fowler P. Carbone (OAB) | 12. Teles Eduardo Pivetta (SEURBS) -
suplente |
| 2. Salvador Arnone (OAB) – suplente | 13. Andrea Sundfeld (SEURBS) |
| 3. Maria Regina de Aquino Silva
(UNIVAP) | 14. Rodolfo Marcos Venâncio (SEURBS) |
| 4. Adriano Bressane (UNESP) | 15. Paulo Caon (SEURBS) |
| 5. Lincoln Delgado (GCE) | 16. Dolores Moreno Pino (SEURBS) |
| 6. Ralf Gielow (SAVIVER) | 17. Georges Salim Assaad Junior (GARD) |
| 7. Silvio Holleben (AABE) – suplente | 18. Vinícius de Pinho Correa (SIDE) |
| 8. Kelly Caramelo (SASP) | 19. Francisco Godoy (SMC) |
| 9. Fabiana Vieira Dias Alves (ACONVAP) | 20. Rodrigo Costa (URBAM) - suplente |
| 10. Maria Rita Singulano (ACONVAP) -
suplente | 21. Gustavo Bahia (SABESP) |
| 11. Ronaldo Madureira (SEURBS) | 22. Dulce Rita (Câmara) |

Demais cidadãos presentes

- | | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| 1. Gilson Machado (Munícipe) | 5. Janaína Andrade (MUDA) |
| 2. Marcelo P. Manara (SEURBS) | 6. Micheli Gonçalves (LARVERDELAR) |
| 3. Livia Corrêa Silva (SEURBS) | 7. Marco Vasconcelos (ASSEIVAP) |
| 4. Angela Paiva (AELO) | |

Pauta:

- 1. Apresentação temática do projeto de revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de São José dos Campos.**



1 **Abertura:** Às catorze horas e vinte minutos do dia dez de junho de dois mil e
2 dezenove, o Presidente do Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAM, Sr.
3 Lincoln Delgado (GCE), deu início à reunião extraordinária. Vamos iniciar a reunião do
4 dia 10 (dez) com a temática específica da apresentação da lei de zoneamento,
5 esperamos aqui vários técnicos da prefeitura fazendo uma apresentação creio que de
6 30 (trinta) minutos, pelo menos é o que se prevê e após isso, como usual, nós
7 abriremos para um debate, priorizando os membros do conselho e em seguida os
8 membros que fizeram inscrição para fala. Eu queria só formalizar aqui a todos
9 presentes, que a UNESP encaminhou a indicação de membros para compor o COMAM
10 e como membro titular o professor Adriano Bressane que encontra-se aqui presente e
11 como membro suplente o professor Ricardo Gabbay de Souza. Assim, com este ato, a
12 gente dá posse aos membros da UNESP, substituindo a professora Klécia que saiu dos
13 quadros aqui do COMAM, e a gente aguarda então também o posicionamento dos
14 outros institutos que também fizeram da mesma forma. Pois bem, para não perder
15 tempo aqui, não é, Oswaldo? Quem vai? Livia? Secretário! Então tá bom, passar aqui a
16 palavra aos membros da SEURBS para a gente poder fazer a reunião da lei de
17 zoneamento, obrigado. **MARCELO MANARA:** Boa tarde a todos! Bom, eu vou só
18 recapitular a trajetória de construção dessa política pública, importante que nós
19 estamos aí há praticamente dois anos e meio em discussão sobre as políticas públicas
20 de organização territorial uso e ocupação do solo em São José. No primeiro semestre
21 de 2017 (dois mil e dezessete) discutimos e levamos para um pacto com a sociedade a
22 questão da ADI das 26 (vinte e seis) áreas que eram por uma questão, por uma
23 decisão judicial, estavam desprovidos de regramento, então a discussão do
24 zoneamento teve início já no primeiro semestre de 2017 (dois mil e dezessete), e
25 depois já entramos na discussão do plano diretor que todos vocês também
26 participaram ativamente, 116 (cento e dezesseis) reuniões, 2500 (duas mil e
27 quinhentas) presenças em todas as reuniões, também 175.000 (cento e setenta e cinco
28 mil) acessos ao site do plano diretor, então são números que demonstram uma
29 trajetória de construção coletiva de transparência e de discussão democrática, que
30 como eu disse na época, nas reuniões do plano diretor nós temos proporcionalmente
31 números muito mais seguros de participação popular do que São Paulo, Campinas, em
32 termos proporcionais né, então demos início em abril o plano diretor terminou em
33 novembro do ano passado, de novembro até março preparamos todos os estudos
34 também para dar sustentação para que todos possam não só daquele material, farto
35 material disponibilizado em nome do plano diretor que continua disponível no site,
36 também pudéssemos já trabalhar a chegada das discussões do zoneamento juntos aos
37 colegiados, então assim fizemos em abril apresentamos aqui para o COMAM uma
38 provocação para a constituição da sua câmara técnica e também o CMDU como o
39 conselho que está acompanhando o rito de construção do novo zoneamento, temos, eu
40 vou mostrar aqui para você esse calendário que foi ajustado com o CMDU, então
41 vamos, fizemos de janeiro à março dentro das reuniões o CMDU o lançamento da
42 câmara técnica, e também assim o COMAM fez, e também o recém-criado conselho

43 de mobilidade também entalhou em uma câmara técnica para discussão do
44 zoneamento que teve na sexta-feira passada um debate com a câmara técnica deles
45 lá, a câmara técnica do CMDU e a câmara técnica do COMAM tem uma coordenação
46 com o Rodolfo Venâncio, então já tem todo o calendário que vocês estão
47 acompanhando aí. 15 (quinze) reuniões dessas câmaras técnicas e agora nós
48 entraremos a partir do dia 14 (quatorze) de junho, nós vamos disponibilizar, pode
49 passar eu acho que já tem aqui esse será o calendário da agenda das audiências
50 públicas, só esclarecendo que aquela que está em coloração diferente no dia 10 (dez)
51 foi uma solicitação da Presidência da Câmara e da Comissão de Planejamento Urbano,
52 que também eu quero fazer uma referência aqui, vem discutindo já alguns meses com
53 vários participantes aqui do COMAM, vários segmentos, e já promoveu uma reunião
54 pública também, que colacionou várias questões trazidas e já foram apresentadas isso
55 formalmente para a equipe do zoneamento, então a Câmara vem abrindo um espaço
56 importante para essa discussão, então no dia 10 (dez) vai ser uma audiência pública
57 por chamamento da Câmara Municipal então nós teremos 11 (onze) audiências
58 públicas promovidas pelo executivo e 1 (uma) audiência pública promovida pela
59 Câmara Municipal do dia 29 (vinte e nove) agora de Junho até o dia 17 (dezesete) de
60 julho, lembrando que até o dia 22 (vinte e dois) terá o prazo aberto para oferta de
61 contribuições, isso quer dizer que todas as Câmaras Técnicas, as 3 (três) Câmaras
62 Técnicas, instituídas na verdade vai trabalhar de abril que foi a sua constituição até o
63 dia 22 (vinte e dois) de julho para apresentação de propostas e considerações aí para
64 contribuir no processo de finalização do que será o projeto de lei que vai no dia
65 primeiro de agosto para a câmara municipal, pode passar? Bom agora vou passar
66 para LÍVIA, para fazer apresentação técnica. **LÍVIA:** Bom, boa tarde a todos para quem
67 não me conhece sou Livia, trabalho no Departamento de Gestão Ambiental e a gente
68 vai fazer apresentação da proposta técnica dessa lei do zoneamento, é pra começar
69 então, como eu falei sou do departamento de gestão ambiental e a nossa equipe junto
70 com as outras equipes da SEURBS e de outras secretarias que compuseram esse
71 corpo técnico para desenvolvimento dessa proposta, isso foi bem interessante né?
72 Achei o amadurecimento de todas as equipes que participaram, todas as vozes foram
73 escutadas, e a gente conseguiu trocar bastante conhecimento nesse processo durante
74 esses 5 (cinco) meses que a gente tá nessa construção, trazendo então um pouco a lei
75 de zoneamento ela vem então para operacionalizar muita das coisas que foram
76 colocadas, discutidas amplamente, estudadas amplamente durante o plano diretor
77 então a gente vai trazer um pouco dessas premissas, resgatá-las para poder justificar o
78 que a gente tá propondo aqui para frente, então as premissas do plano diretor né o que
79 que ele, qual que é o papel dele na questão do ordenamento do território urbano e do
80 território rural, de forma a criar a integração dessas políticas urbanas, ambientais,
81 econômicas e sociais trazendo a questão da equidade ambientalmente equilibrado,
82 economicamente viável, socialmente justa o direito do cidadão inclusão social e
83 territorial, das premissas do plano diretor a gente tem tido objetivos mas a gente achou
84 interessante trazer essas questões que foram onde nós vamos nos debruçar daqui

85 para frente, a primeira questão foi muito interessante no plano diretor foi o
86 macrozoneamento né, pela primeira vez houve um macrozoneamento urbano e rural
87 que vai dar toda a questão a estruturação dessa proposta né, então a gente foi definido
88 principalmente na área urbana, a questão das macrozonas de consolidação ou a
89 cidade crescer para dentro, trazer de volta esses movimentos para a cidade onde ela já
90 está estruturadas, com isso houve propostas da centralidade né, as centralidades
91 urbanas com esse papel de incentivar a criação desses núcleos urbanos mais densos
92 nas áreas já consolidadas da mesma forma entendemos que a cidade ainda precisa se
93 estruturar, então foi restabelecido macroestrutura viária para dar condições de
94 crescimento desse tecido urbano, as áreas de interesse ambiental da área urbana,
95 áreas urbanas de interesse ambiental também foram privilegiadas no plano diretor,
96 tantas áreas contra impermeabilização, os remanescentes florestais de vegetação
97 assim como a própria APA que a gente tem dentro do tecido urbano, o
98 desenvolvimento estratégico também a questão econômica entender potencial
99 econômico de cada região da cidade, então setor petroquímico, centro aeroportuário, a
100 questão do Parque Tecnológico também foi discutida no plano diretor e por último as
101 unidades de conservação seja elas de proteção integral seja ela de uso sustentável,
102 começando um pouco então do macrozoneamento rural trazendo plano diretor, então
103 foram definidas as 5 (cinco) macrozonas rurais né, a primeira 2 (duas) delas com
104 características de unidade de proteção, unidade de conservação de uso sustentável, a
105 APA de São Francisco Xavier sem dúvidas, devido o perímetro de sobreposto a APA
106 estadual tem maior desenvolvimento, conhecimento depois a gente vai te abordar um
107 pouco mais e a importância da APA de Jambeiro, também na área rural Sul com
108 conservação principalmente dos córregos urbanos e conter a expansão urbana depois
109 da Carvalho Pinto, ainda temos uma grande área que foi reconhecida como a questão
110 da proteção dos recursos hídricos né, principalmente focado no reservatório do Jaguari
111 como proteger os mananciais para gerar essa água não só para São José, mas
112 também para os centros urbanos, as áreas de desenvolvimento sustentável que é uma
113 transição do perímetro urbano com o perímetro rural e o potencial turístico que foi
114 verificado na represa do Jaguari que também precisaria ser explorado, dentro do
115 macrozoneamento urbano como eu já falei foram trabalhados 4 (quatro) macrozonas,
116 sendo que uma delas é totalmente ambiental, vamos dizer assim que alta unidade de
117 proteção, unidade de conservação que a APA da Várzea, do rio Paraíba e do Jaguari,
118 onde as atividades estão restritas, atividades pecuárias, agrícolas, não existe uma
119 ocupação urbana proposta para essa área e essa área também tem uma parte dela
120 que se sobrepõe a APA estadual que também está em discussão no plano de manejo,
121 questão do conselho de gestor que a gente acha também vai ganhar no próximos anos
122 maturidade do perfil de ocupação de uso sustentável desse solo, macrozona de
123 consolidação então que seria todo centro toda cidade desenhada e construída, onde a
124 gente espera que a cidade se renove se reconstrua e a macrozona de estruturação,
125 onde tem uma grande parte de vazios urbanos que ainda precisa ser consolidada para
126 que fazer uma conexão dessa cidade e por fim, uma franja que seria macrozona de

127 ocupação controlada onde a gente entende que ainda não existe a demanda de cidade
128 para cá, que a gente não tem a necessidade de que a cidade aconteça nessa área e
129 que também foram por mais questões de sensibilidades ambientais, conservação, a
130 gente precisa tomar mais cuidado no desenvolvimento dessas áreas. Então dessa
131 forma entendeu se que macrozona de consolidação o intuito dela era a renovação do
132 espaço urbano, ocupação de glebas ainda vazias para a reconsolidação da cidade
133 aproveitando já uma infraestrutura existente, hoje o grande custo para construção de
134 uma cidade é infraestrutura então ocupar a área já infraestruturados tem diversos
135 benefícios, por fim a macrozona de estruturação a prioridade sem dúvidas é o papel do
136 loteamento entendendo que o loteamento e o desenho da cidade, é a criação da cidade
137 sobre áreas ainda não existentes e que a melhor forma de estruturar a cidade é por
138 meio de loteamentos e de forma e se consolidando ao longo dos anos né, então
139 inicialmente incentivando uma ocupação horizontal nessas áreas para interligação de
140 viários, ofertas de viários institucionais, e de áreas verdes, como eu falei então das
141 premissas do plano diretor a centralidade praticamente todas elas dentro da macrozona
142 de consolidação, alguma delas têm características regionais né, vamos dizer
143 metropolitanas, principalmente o eixo Dutra e o centro por atraírem pessoas de
144 diversas localidades para consumir a importância econômica dessas áreas, a
145 centralidade municipais, as centralidades locais que têm então intuito de desenvolver
146 atividades econômicas mais próximos de pessoas que moram e hoje não tem
147 oportunidade de trabalho e emprego nessas áreas, a outra coisa também interessante
148 a gente vai discutir mais para frente, o zoneamento, mas é interessante trazer os
149 conceitos plano diretor que já definiu, então coeficiente base para cidade, coeficiente
150 máximo de aproveitamento para cada uma dessas macrozonas, então na verdade que
151 alguns parâmetros estavam uma faixa, única coisa que a gente colocar dentro destas
152 faixas, então tem muita coisa que vocês vão ver para frente que já foi discutida
153 consolidada no plano diretor, então não foi papel nosso colocá-los agora, outra coisa
154 que o plano diretor também trouxe foi a questão dos fatores de incentivo tanto fator de
155 planejamento, quanto fator de sustentabilidade, e também de novo esses fatores
156 também, esses incentivos já foram colocados nessa fase da outorga onerosa, então
157 que a gente tá colocando aqui são incrementos, mas não relacionada ao desconto da
158 outorga, o desconto da outorga tá todo colocado dentro do plano diretor, com isso
159 então o plano diretor também trouxe 15 (quinze) tá na lei plano diretor, todos está no
160 plano diretor, com isso então o plano diretor então ele trouxe todas as premissas que
161 eram para a organização territorial a partir da revisão dessa área de planejamento né,
162 então prevenir e mitigar os impactos causados pelas atividades de PGT, manter as
163 características das zonas de uso predominantemente residenciais, evitar os conflitos,
164 controlar uso e funcionamento das cidades em cômodos, estabelecer zonas de acordo
165 com as características físicas, ambientais e urbanísticas e paisagísticos, entre outros
166 né, então baseado nisso a gente trabalhou em cima dessas diretrizes para fazer a
167 proposta da lei do zoneamento. Bom, agora entrando especificamente na lei de
168 zoneamento, não sou nenhum especialista na área, mas o Paulo está ali depois, para

169 esclarecer quaisquer dúvidas. Vamos falar um pouco então da primeira modalidade
170 que seria então parcelamento do solo né, parcelamento do solo ele é regido pela lei
171 federal 6.766/79, e existem duas modalidades de parcelamento do solo, o loteamento e
172 desmembramento, como a gente falou na macrozona de estruturação a gente entende
173 que a principal figura a ser incentivada e que a gente quer que aconteça para que a
174 cidade nasça, cresça e se desenvolva de forma mais sustentável, é através do
175 loteamento, porque esse loteamento eles geram as áreas institucionais para questão
176 de equipamentos públicos, eles geram sistema viário, então constrói a malha viária
177 necessária e uma malha viária pública de livre acesso conectando a cidade, eles geram
178 principalmente do sistema de lazer e área verde, então você passa a ter áreas
179 públicas, redes com proteção e com qualidade dentro do loteamento. Além disso, os
180 loteamentos eles têm um prazo de implantação e consolidação que levam anos, então
181 não é uma cidade suja de uma hora para outra, e surge a necessidade de serviços de
182 demanda de uma hora para outra né, por outro lado o desmembramento obviamente
183 ele é importante pra uma dinamicidade econômica, de gerar habitação, mas ele não
184 tem essa contrapartida de áreas públicas né, ele é um parcelamento do solo que a
185 pessoa empreende de forma imediata nesse solo construindo sem doar suas áreas
186 públicas, muitas vezes não estruturando o tecido urbano da forma que necessita para
187 aquela região, então a gente tem muito cuidado no desmembramento, sobretudo na
188 macrozona de estruturação onde não existe esse desenho de cidade que existe na
189 consolidação. Então a primeira proposta a gente vai conversar um pouco a questão da
190 redução do tamanho mínimo dos lotes né, hoje para cidade o tamanho mínimo do lote
191 de 200m² (duzentos metros quadrados) com um atestado de 8 (oito). Você entendeu
192 que foi a questão econômica, de necessidade, de tornar a terra acessível, existia sim
193 uma necessidade de um desejo de todas as partes de redução de tamanho mínimo do
194 lote e a gente entendeu que a atestado de 7 (sete) ela é primordial para a qualidade
195 urbana, ela permite a instalação dos postes de energia, arborização, entrada e saída,
196 ela é bem necessário para uma qualidade urbana de construção, além disso a redução
197 desse tamanho de atestado não geram ganho potencial construtivo muito grande né,
198 então a gente tá trabalhando com a proposta de 175 (cento e setenta e cinco) que
199 seriam lote com atestado de 7 (sete) e profundidade de 25 (vinte e cinco), hoje
200 também a gente tem 2 (duas) ZR né, 3 (três) ZR, mas 2 (dois) tamanhos de lotes em
201 ZR, o de 250 (duzentos e cinquenta) e 450 (quatrocentos e cinquenta), a gente tá
202 unificando, entendendo que a ZR sim é uma questão residencial, um lote residencial de
203 áreas mais restritas, mas que não compete a gente poder público determinar que o lote
204 tem que ser maior nessas ZR, sim o mercado se ele quiser fazer um Supermercado
205 para fazer um lote maior ele vai fazer. Pra questão também do lote 175 (cento e
206 setenta e cinco) é muito importante por uma questão de necessidade econômica né,
207 então lote contestados muito pequenos, a caminho viabilizando a colocação do
208 comércio e serviço nesses lotes, existe uma outra zona que a gente vai falar um pouco
209 mais na frente que é ZM5, que hoje é uma zona que é permeado de bairros irregulares,
210 ou bairros já regularizados. Então esse estoque de glebas ainda existentes nessas

211 zonas está sendo proposto na zona mista 5 (cinco), e nessa zona mista 5 (cinco) que a
212 gente entende que existe uma carência de infraestrutura, tanto viária, como de
213 serviços, de serviços públicos, de áreas públicas, porque elas foram geradas de forma
214 irregular e não através do loteamento, a gente tá propondo como contra partida, para o
215 proprietário da terra que teve a desvalorização pela proliferação do irregulares um lote
216 de 125 (cento e vinte e cinco) mantendo atestada de 7 (sete) mais em contrapartida
217 devido às demandas, as carências da área a gente requer um adicional de 5% (cinco
218 por cento) de área institucional e 2% (dois por cento) de sistema de lazer, totalizando
219 então 10% (dez por cento) de adicional nessas áreas e 7% (sete por cento) temos
220 lazer, além dos 5% (cinco por cento) de área verde que é o padrão. Outra questão do
221 loteamento, atualmente a gente trabalha com loteamento em etapa única né, então
222 todas ele tem que fazer toda execução daquele loteamento para começar a
223 comercializar ou a questão de liberar esse loteamento para obras, então isso acaba
224 gerando não vou dizer prejuízo financeiro, mas o dinheiro fica empatado vamos dizer
225 assim do empreendedor o que acaba gerando um custo né, um custo financeiro para
226 esse loteamento e que a gente entende que poderia ser melhorado de forma a
227 incentivar essa figura de loteamento que a gente tava querendo, então o que a gente tá
228 preparando então que esse loteamento possa ser feito em etapas né, então a partir de
229 um certo porte o loteamento pode ser feito executado em etapas o que permite então
230 uma liberação mais ágil dos lotes caucionados para venda, estamos possibilitando
231 também o início de residenciais multi-familiares junto com as obras do loteamento,
232 então a partir de um certo momento do loteamento, a partir de uma certa fase do
233 loteamento já vai ser permitida o início de obra, então a gente já acredita que a gente
234 vai dar agilidade para condomínios habitacionais dentro de loteamentos, em ganhando
235 fazendo sem ganho de tempo e um giro melhor de dinheiro de capital para
236 empreendedor nessa modalidade, outra questão que a gente tá procurando também,
237 inovando é a questão da transferência da área institucional, hoje a gente tem a
238 exigência né, geralmente 5% (cinco por cento) de área institucional e toda essa área
239 institucional fica dentro do loteamento, só que muitas vezes loteamento de chácaras,
240 loteamentos industriais ou bairros que já existe um estoque de áreas institucionais
241 muito grandes, como Urbanova, não necessitam mais dessas áreas e por outro lado a
242 gente tem aquelas áreas como na ZM5 ou em bairros com maior densidade
243 populacional que a gente tem uma carência de área institucional, então que a gente tá
244 preparando é que até 80% (oitenta por cento) dessa área possa ser transferida caso
245 haja interesse público para isso, você acordado essa transferência, também uma outra
246 vamos dizer correção de crepância que a gente corrigiu nessa lei foi a questão dos
247 sistemas viários né, a gente tinha um percentual mínimo de 20% (vinte por cento) de
248 sistema viário e hoje a gente tem entendimento de que o sistema viário tem que ser o
249 suficiente para atender a demanda daquela região de novo loteamento que não
250 necessitem, não precisam fazer viários a mais. E o viário hoje é um dos maiores custos
251 de loteamentos, a diretriz paisagística né, então hoje é diretriz paisagística é dada logo
252 no início da fase do loteamento né, do início do projeto e é o que a gente entendeu aqui

253 depois de muito tinha muitas coisas que era um pedido eu tenho conhecimento de
254 como seria esse projeto, então a gente tava alterando o momento desta diretriz para
255 uma fase de antes e depois do projeto apresentado aonde se permite uma maior
256 negociação com o empreendedor de entender qual é a real necessidade né, que
257 passam os dois terem uma maturidade maior do loteamento para entender qual que é
258 melhor maior necessidade, permitindo até inovações né, então a gente tem conversado
259 bastante sobre questão de sistema de macrodrenagem mais eficientes e não
260 sobrecarregar essa diretriz com algumas coisas com bancos de praças eram tão
261 necessários e outras coisas, é outro incentivo do loteamento também é a questão das
262 garantias de obra né, hoje existem duas modalidades de garantia e que a gente está
263 incentivando, que uma alienação fiduciária de lotes que a gente tá propondo um fator
264 de redução menor que permite comercialização imediata de mais lotes, hoje a gente
265 entendeu que o fator que a gente aplicava de redução de 60% era muito prejudicial e
266 agora a gente está propondo de 40% a 20% em caso de pequenos, pequenos
267 loteamentos chegando até 20%, e o seguro garantia também a gente propôs uma
268 redução do tempo e do valor excedente de cobertura do seguro, porque a gente
269 entendeu que esse tempo, esse fôlego a mais que a gente pedia era desnecessário
270 não gerava nenhum benefício para o município e nem para empreendedor, então é
271 importante trazer isso para mostrar que sim, a gente quer incentivar que o loteamento
272 aconteça, sobre o perfil das ruas, todas as ruas estão tendo uma alteração no perfil
273 delas, em geral elas não têm mudança no tamanho né, a única rua que teve mudança,
274 a única via que teve mudança no seu tamanho foi a via local que teve um acréscimo de
275 50 (cinquenta) cm em cada calçada e isso é muito interessante porque a gente traz
276 isso exatamente para reduzir o conflito hoje existente com arborização Urbana, com a
277 instalação de equipamentos públicos como ponto de ônibus, então essa calçada mais
278 amigável ao pedestre é o que a gente está propondo e também a questão da
279 arborização urbana é muito conflituosa e a gente está começando a entender que esse
280 problema pode ser resolvido dessa forma, em relação então ao desmembramento
281 como a gente falou a gente entende que a cidade melhor desenvolvida é através do
282 loteamento, então hoje a gente tem um teto que já começou a organizar, controlar um
283 pouco o desmembramento o teto atual é de 100.000 (cem mil) metros, então a partir de
284 100.000 (cem mil) metros você é obrigado a lotear e a gente tá propondo então uma
285 redução desse teto para 50.000 (cinqüenta mil) metros, saindo do parcelamento indo
286 para a classificação de usos não residenciais a gente, foi, foi proposto então uma
287 manutenção da nomenclatura de forma a facilitar o entendimento né, muitas as
288 atividades é CS continuaram CS, o que a gente trouxe para os CS1 foi as atividades
289 CS que eram PGT, então hoje o CS1 e o CS são atividades relacionadas a vida
290 cotidiana das pessoas e que a gente entende então que são atividades que necessitam
291 estar dentro dos bairros acontecerem junto à população para atender essa demanda, o
292 CS2 é uma atividade de maior porte, não é aquela atividade que você demanda uso do
293 dia a dia, então elas são de maior incomodidade e maior porte, então elas são mais
294 restritas algumas zonas de uso, o CS3 são atividades de comércio e serviços que já

295 apresentam risco em comodidade maior e por isso ela só acontecem em zonas
296 industriais, o CS4 por sua vez são áreas, são geradores de ruído noturno né, além
297 disso a gente fez uma revisão dessa listagem, estabeleceu análise localização para
298 algumas atividades de CS1 de forma viabilizá-las ela dentro do bairro mas de uma
299 forma controlada, o teatro então CS e CS1 passou para mim o metro quadrados, a
300 gente também fez um trabalho bem grande da inclusão de atividade de ordem
301 ambiental, sobre tudo questão de resíduos né, então a gente trouxe a classificação e
302 apesar da gente não tá trabalhando com a linguagem do CNAE a gente tentou uma
303 adequação máxima dessas linguagens né, a lista do CNAE é bem extensa mas a gente
304 tentou trabalha sempre dentro dos conceitos que o CNAE traz, aqui só para
305 exemplificar então né, de forma, o CS1A são aquelas sem análise de localização que
306 são de baixo impacto ambiental e urbanístico, escolas, clínicas, Pet Shop,
307 supermercado até um certo porte, então realmente atividade que em geral estão no dia
308 a dia, os CS1B então é aquelas atividades que acontecem, mais que devido algum tipo
309 de comunidade elas precisam de análises de localização, não vão ser instalados do
310 lado de uma residência, mas também são interessantes acontecerem dentro de bairros,
311 o CS2 então já com maior porte né, então muitas atividades estão entrando aqui por
312 questão de porte e tem uma incomodidade maior, os CS2 aqui também continuação da
313 lista, o CS3 então já são atividades que é como eu falei, depósitos e comércios de
314 produtos perigosos, químicos, inflamáveis, revenda de GLP a partir de um certo porte,
315 a questão de unidade de tratamento de resíduos a partir de um certo porte também, o
316 CS4 A de incomodidade 1, que a gente entende que tem menor incomodidade, então
317 eles acabam entrando em mais zonas de uso e o CS4 B que o incomodo é maior
318 realmente eles vão estar mais restrito e por fim existiam várias atividades que precisam
319 de análises específicas, diretrizes específicas e que podem estar localizadas depende
320 muito de uma avaliação, são empreendimentos de grande porte em geral, e aí juntou
321 se todas elas no CS5, então uma nova categoria agrupando atividades específicas,
322 quanto ao uso industrial o trabalho que foi feito foi o trabalho de simplificação
323 entendendo qual que era o papel do município e qual que era o papel do órgão
324 licenciador, então foi feito conversar com a CETESB, foi entendido os parâmetros que
325 eram os parâmetros de incomodidade urbana que precisariam ser focado nessa lei e os
326 parâmetros de licenciamento ambiental, vão ficar então a carga da CETESB, então
327 também buscou eliminar parâmetros subjetivos da mesma forma os parâmetros
328 qualitativos, apenas os são possíveis de serem aplicados a fase do licenciamento
329 foram deixados para o órgão e simplificar a metodologia de forma a classificação de
330 indústria, da indústria, da agroindústria, então hoje a indústria está classificada em três
331 níveis de incomodidade , baixo, médio e alto, o nível baixo ele se subdivide em um, em
332 1A e 1B, entendendo que as atividades em 1A, elas quais se assemelham ao CS,
333 então ela, tem um, entram bastante em zonas de uso e a partir de 1B, já começa uma
334 certa incomodidade, mas ainda é compatível com o uso residencial, ou com as zonas
335 residenciais, os níveis médios e a autogestão mais pras zonas industriais, da mesma
336 forma a gente trabalhou na revisão, da, das medidas mitigadoras, tomando esse

337 cuidado de deixar pro órgão licenciador, pro órgão competente, a capacidade de
338 fiscalização disso, mas a gente trouxe bastante coisa, é de forma a orientar a
339 fiscalização no município, de quais são as medidas mitigadoras que todos comércios,
340 serviço, indústria, então deve adotar. A gente entendeu que todo mundo tem que
341 adotar isso, caso cause esse impacto, caso potencialmente gere esse tipo de aspecto
342 ambiental, é da classificação dos usos residenciais, hoje a gente tá então, residencial
343 unifamiliar né, como a gente apresentou, como apresentei mais na frente, a proposta
344 da redução do lote mínimo então de 200 (duzentos) para 175 (cento e setenta e cinco) e
345 pra 125 (cento e vinte e cinco) é, e a questão da declividade também tá sendo
346 trabalhada, entendendo que lote com declividades abaixo de 20 (vinte) podem ser
347 acima de 20 (vinte) tem que ser 175 (cento e setenta e cinco) para todo mundo
348 independente da macrozona, e a ZR então mantém só com a 250 (duzentos e
349 cinquenta). Outra figura que tá sendo colocada, já existia e tá sendo revista, é o
350 Residencial multifamiliar horizontal, antes a gente tinha duas classificações que limitava
351 até 50 (cinquenta) e até 100 (cem), quando for de interesse social, e aí tinha uma cota
352 mínima de 250 (duzentos cinquenta) e depois uma outra com uma cota menor e com
353 mais unidades, a gente tá propondo uma unificação, um RH único com cota de 140
354 (cento e quarenta), mas ele tá como, esses, esses condomínios são áreas privadas
355 que podem gerar bloqueios na cidade, é não, a gente entende que ela precisa ter uma
356 limitação diária, então tá propondo 40.000 (quarenta mil), isso quando for de interesse
357 social, a cota pode ser menor, e ele vai para 50.000 (cinquenta mil). Uma figura que
358 houve necessidade de regulamentar, foi a questão do RHS, principalmente
359 condomínios simples, são residenciais multifamiliar horizontal simples, que também a
360 gente tem certo cuidado na proliferação deles na cidade, então a gente tá propondo
361 que seja até 08 (oito) unidades por condomínio, e que tenham frente mínima de 05
362 (cinco) metros. Do residencial multifamiliar vertical, existiam três categorias, houve a
363 unificação e a revisão no número de unidades, então RV1, agora a proposta que ele vá
364 até 80 (oitenta) unidades, e o RV2 trabalhe de 81 (oitenta e um) a 300 (trezentos)
365 unidades. Essa é uma figura nova pela legislação federal obrigou que a gente
366 regulamentasse essa figura também, que é a figura do condomínio de lotes
367 residenciais, que a gente também tá tendo bastante cuidado, uma vez que são áreas
368 privadas, né, então não geram também as áreas públicas necessárias, a estrutura, a
369 macro [...] a estrutura viária necessária, então a gente tá propondo os mesmos
370 parâmetros do lote mínimo, mas de novo a gente tá entendendo que é necessário uma
371 limitação dessa área de condomínio, de forma não criar esse bloqueio dentro da
372 cidade. Ham dos incentivos urbanísticos então, é, principalmente pro centro, né, de
373 novo trazendo a conversa da centralidade, centralidade metropolitana, necessidade de
374 crescer para dentro, a gente entende a necessidade da revitalização da área central da
375 cidade, então o principal benefício que a gente tá trazendo, até por uma questão de
376 oferta de transporte público e de emprego na área, a gente tá propondo redução de
377 vagas no centro, nas centralidades, então a dispensa de vagas no centro e a redução
378 delas no centro expandido em 50%, isso, exatamente, isso pro um multifamiliar né, não

379 para comercial apenas para o multifamiliar, outra questão, é a questão do recuo né,
380 então os recuos, dos prédios, a partir do oitavo pavimento, passa a ser escalonado, e
381 no centro o recuo mínimo de 05 (cinco), que eu recuo o mínimo para toda cidade,
382 frontal, passa a ser independente dos números de pavimentos, todas as centralidades
383 tá havendo incentivo pra a questão dos residenciais e verticais também, sem exigência
384 de área mínima pra verticalização né, então qualquer terreno, tendo potencial,
385 respeitando os recuos, você pode verticalizar, mas restrito a centralidade, e a taxa de
386 ocupação também no centro passa a ser maior de 0.8 (zero ponto oito). Bom lá, lá no
387 começo eu falei um pouco do fator de planejamento né, que trabalhava principalmente
388 sobre a questão dos usos mistos e da, e trazia esse dois elementos, fruição pública e
389 fachada ativa, entendia que a cidade pra ter vida, pras centralidades acontecerem,
390 essas figuras eram muito importantes para gerar qualidade, então o que a gente fez
391 nessa lei, a proposta foi trabalhar parâmetros para que isso acontecesse, é,
392 caracterizar o que que era então pra equipe técnica, um fruição pública e uma fachada
393 ativa, então de certa forma entendeu-se que a fruição pública pode acontecer sem a
394 fachada ativa, fachada ativa pode acontecer sem a fruição e foi, não a fachada ativa
395 não pode acontecer sem a fruição [risos], mas a gente conectou uma coisa a outra e
396 entendeu que a fruição também é muito legal né, então a gente entendeu que os
397 benefício da fachada ativa deveriam ser estendidos a fruição, então a fruição sim é
398 toda essa área de convívio né, quando você pega uma parte do seu lote privado, e
399 disponibiliza para o uso público de forma a criar convives né, passagens, quebraram
400 os bloqueio da cidade, gerar mais qualidade de vida, e isso a gente chama de fruição
401 pública. Então gerando essa sociabilidade, essa qualidade do ambiente, para que a
402 população circule, e a fachada ativa, ela é exatamente a conversão, vamos dizer, dos
403 planos fechados né, então hoje, tanto em edifícios residenciais, quantos edifícios
404 comerciais é, a proliferação de planos fechados é muito ruim pra a vida né, do
405 pedestre, pra vida na cidade, e a fachada ativa então, uma vez você traz o comércio
406 para um, vamos dizer assim, um térreo que poderia ser morto, ele traz, tem esse
407 benefício pra qualidade urbana né, para sociabilidade. Então esse foram os objetivos
408 que a gente trabalhou, não trouxe os parâmetros, mas todos eles têm parâmetros de
409 localização, é, benefícios né, então fachada ativa você pode ocupar uma parte do
410 recuo frontal, entre outras coisas. É, bom sobre a sustentabilidade, o plano diretor
411 também trouxe pra sustentabilidade, associado a outorga onerosa, só que a gente
412 entende que a outorga onerosa, ela tá focada a quem necessita de um potencial
413 construtivo maior, então diz como oportunidade pros residenciais multifamiliares, existir
414 a figura, então de área de lazer, recreação e contemplação, e então a gente tá
415 propondo uma conversão de parte dessa área, né, em áreas sustentável, que a gente
416 ta denominando de área sustentável, então no centro, no centro tradicional de novo,
417 devido a ofertas de espaços públicos é, a gente entende que essa conversão pode
418 chegar até 100%, e nada demais zonas chegando de 80 (oitenta) a 50%, então a área
419 sustentável, a gente definiu ela como uma área destinada à implantação de práticas e
420 soluções tecnológicas sustentáveis, que reduzem um consumo de recursos naturais,

421 energia, visando a autossuficiência de sistemas e a mitigação dos impactos ambientais
422 no ciclo de vida das edificações, então da lista do plano diretor, que falava outorga
423 onerosa, a gente selecionou algumas tecnologias que eram mais viáveis pra acontecer
424 dentro do empreendimento, e a gente trouxe outras tecnologias também, que a gente
425 achou que seriam interessantes, seriam incentivados, então pro residencial ela entra
426 como uma conversão, mais como inovação a gente trouxe pro não residencial, ou seja,
427 todo comércio, serviço e indústria, a partir de um certo porte, 5% dessa área, da área
428 construída deverá ser feita de áreas sustentáveis, então a gente acredita que seja um
429 estímulo para uma mudança de cultura dentro cidade, em que essas tecnologias
430 passem a acontecer de forma mais frequente. Aqui só exemplificando, então como
431 seria essa conversão, à rua local quando a gente colocou lá na frente ela trouxe a
432 questão da largura da calçada, e aí a gente complementou essa questão trazendo o
433 requadro mínimo pra uma arborização, né, não só pra arborização como para
434 ajardinamento das calçadas, então que a gente tá propondo, é que os lotes tenham é,
435 uma escada, a partir, condicionado o atestado do lote, mas com voz acima de 12
436 (doze) metros, 50% da testada do lote sejam áreas verdes, vamos dizer assim, e que
437 permita então essa largura mínima, permitida uma arborização, então ela vai desde 60
438 (sessenta) até 90 (noventa) dependendo do caso né, então o suficiente pra realmente
439 conseguisse arborizar a cidade, e isso válido tanto pros espaços, pras ruas públicas né,
440 dos loteamentos, como também pros condomínios, então embora sejam condomínios
441 fechados, a gente entende que tem que ter um padrão mínimo, que permita uma
442 arborização. É das áreas urbanas de interesse ambiental, como trouxe lá do início do
443 plano diretor, então APA ela ficou como ZPA1, depois a gente vai falar um pouco mais
444 das zonas de usos, mas eu trouxe já pra cá, onde estão as atividades agrícolas e
445 pecuárias de uma forma geral, sendo que a gente propôs um aumento do tamanho
446 mínimo de 60.000 (sessenta mil) metros quadrados, a gente sabe, tem uma
447 sobreposição, então com a APA estadual do Banhado, e com Parque natural Municipal
448 do Banhado, que tem um termo de convênio e gestão compartilhada, com o estado
449 município, e que tá em discussão, então uma grande parte desse terreno já tá
450 discussão, e vai refletir então, e melhor entendimento tanto parte do município quanto
451 do estado, qual que é melhor uso para essa área, área de controle é permeabilizarão a
452 lei atual fala em 5% de área verde a gente tá propondo 20% de área permeável, é
453 sobre os remanescentes de vegetação a gente sabe que grande parte dos
454 remanescentes sobretudo na região, nessa região são do serrado mas existem alguns
455 fragmentos de Mata Atlântica também, então a gente trabalhou na descrição de um
456 estudo específico pro serrado, entendendo que a proteção do serrado é importante né,
457 e também criando condições mínimas dizendo pra formação de corredores ecológicos,
458 pra preservação desses fragmentos, além de propor medidas compensatórias e
459 mitigadoras em alguns casos. Então pro o serrado foi colocado então, todo um
460 detalhamento técnico de qual vai ser o estudo necessário, caso haja ocorrência de
461 serrado dentro da gleba, outro lote, as áreas verdes, houve então avanços no
462 entendimento de que elas são estratégicas pra qualidade funcional, qualidade de teste,

463 qualidade ambiental da cidade, é, cada vez mais tem o entendimento do papel dessa
464 infraestrutura verde dentro da cidade então não é mais só uma questão de floresta né,
465 a gente entende que ela tem que conciliar a conservação ambiental a uma qualidade,
466 um uso social dessa área, de forma que a população se aproprie desses espaços e
467 promova qualidade de vida, a gente, como falei, o papel dessas áreas verdes na
468 infraestrutura urbana passa cada vez mais ser levado em consideração tanto pra
469 drenagem, qualidade ambiental, conservação da biodiversidade, segurança dos
470 recursos hídricos. É então hoje a proposta foi manter o percentual mínimo de 5%
471 dessas áreas verdes, não considerando as APPs né, então o município não computa
472 as APPs e pra macrozona de ocupação controlada, a gente entende que essa questão
473 da preservação tem que ser mais forte, e na ZPA2 que é a antiga e a atual né zona de
474 chácaras a gente ta propondo um percentual mínimo de 10% de área verde. É, então
475 essa questão de não se computar ao APP como área verde, representa um ganho
476 significativo né, porque eu ganho ambiental significativo, até porque APP ela está
477 restrita às áreas próximas dos córregos com a aquela limitação métrica lá do código
478 florestal, e aí essa área verde podemos ser distribuídas de uma forma, vamos dizer
479 assim, mais é, orgânica dentro dos loteamentos traz qualidade, pode cumprir outras
480 funções, que as vezes não é aquela função ou complementar, no caso de parques
481 lineares, criar ambiente mesmo com qualidade, com essa qualidade ambiental estar
482 dentro dos parques pra complementar o sistema de lazer, então realmente apesar das
483 vezes o 5% ser colocado como pouco é, ao fato de não computar que é APP tem esse
484 ganho significativo nos loteamentos, e existe obviamente uma dificuldade hoje, porque,
485 uma grande parte do loteamento hoje são de áreas públicas né, então a gente entende
486 que inviabilizar também o letramento não é melhor, não é o melhor papel, porque se
487 não for loteamento pra destinar essas áreas verdes, a gente acaba ficando com as
488 outras figuras que são exclusivamente privadas e que muitas vezes não geram essa
489 qualidade ambiental que a gente gostaria. Também trazendo o plano diretor né, área
490 de recarga de aquífero, plano diretor fez então dentro dessa política ambiental, a
491 necessidade de olhar pra água subterrânea no município é, entendendo que 50% da
492 captação de água no município é de água subterrânea, então esse estudo que é o
493 projeto recarga, que foi contratado pelo, ele traz um perímetro, que seria um perímetro,
494 que favorável a infiltração de infiltração pra recarga dentro do município, então hoje em
495 São José, vamos ver, duas grandes manchas, uma delas na região Rural, onde a gente
496 sabe que a conservação ambiental tem um nível muito alta né, tanta região de São
497 Francisco Xavier, como a região do Rio do Peixe, tem como PSA, então vamos dizer,
498 uma área conservada do município, pelo fato dela ser rural tem grande parte dela
499 conservada, cumprindo esse papel de recarga e dentro do tecido urbano existe essa
500 grande mancha, que tá sobre a, principalmente sobre a macrozona de estruturação, e a
501 macrozona de ocupação controlada, sendo uma parte dela, cerca de 20% dentro do
502 território rural Sul já, e que a gente entendeu que a gente precisava olhar para isso com
503 calma e propor algum, alguma medida em termo de planejamento urbano. É a questão
504 da restrição das atividades né, essa área então, São José é considerado como uma

505 área de restrição e controle pra questão de águas subterrâneas, sendo que é de
506 competência dos órgãos estaduais o DAEE e a CETESB definir restrições, proibições,
507 licenciar empreendimentos, que podem ser poluidores dessa área, então não compete
508 ao município tomar essa atitude mas como diretriz, orientação DAEE adequar o
509 zoneamento municipal e o plano diretor, visando a proteção dos poços e aquíferos
510 importante. É, então a gente estudou um pouco melhor essa área, entendeu, que sobre
511 essa área além dos parques urbanos existentes e propostos no plano diretor a unidade
512 de proteção integral do serrado também proposta, colocando também todas as
513 questões dos fragmentos e do estudo do serrado que a gente propôs, a criação de
514 corredores ecológicos, as áreas de controle de inundação que também, existenciais
515 são colocadas, as APPs, hoje tudo isso, hoje já existente, já computa cerca de 26% de
516 proteção dessa área, 10% dessa área hoje tá dentro do aeroporto, então outro uso, é
517 uma zona de uso específica, e o que a gente entendeu que a gente poderia avançar
518 era no parâmetro qualitativo, então hoje áreas institucionais e sistemas de lazer a gente
519 exige que a declividade máxima dessas áreas seja de 15%, e a gente pra dentro desse
520 perímetro, a gente propôs também que a declividade máxima seja 15% das áreas
521 verdes, pra esse percentual mínimo pelo menos, porque entendendo que a declividade
522 ela tá relacionada diretamente com a questão do escoamento superficial, então a gente
523 entende que a redução de escoamento superficial, é um dos parâmetros a serem
524 controlados pra gerar maior capacidade de infiltração dessa água. Além disso, é,
525 dentro desse perímetro também, a um adicional de permeabilidade de todos os
526 empreendimentos então a taxa de permeabilidade hoje definida pros empreendimentos
527 da escalonados de 05 (cinco) a 20%, sendo que dentro desse perímetro elas vão ter
528 que adicionar 5%, muitas inovações. ZPA2 a antiga zona de chácaras, né, a ZPA2 ela
529 na vigência da última lei não teve nenhum loteamento, e os loteamento estão lá são
530 lotes de 1.000 (hum mil) metros quadrados né, cerca de 1.000 (hum mil), 1.200 (hum
531 mil e duzentos) metros quadrados a lei antiga propunha, é a lei atual vigente né 4-2-8
532 (quatro, dois, oito) tem como lote mínimo 3.000 (três mil) mil metros, a gente entendeu
533 que não é mais uma zona de chácara porque a gente pode permitir sim algumas
534 atividades agroindustriais, de baixo em incomodidade, então a gente conseguiu trazer
535 ela pra uma zona de proteção ambiental, e ampliar um pouco a questão dos usos lá, é,
536 ir pro residencial unifamiliar, a gente tá propondo uma pequena redução do tamanho do
537 lote, do de 2.000 (dois mil) e 4.000 (quatro mil) para declividade maiores e áreas
538 verdes de mínima de 10%, o que a gente tá trazendo de inovação, também trazendo
539 um pouco do que foi discutido no PDDI, é a questão do incentivo à implantação de
540 assentamentos urbanos sustentáveis né, então muitas provocações por essa
541 necessidade de desenvolver um modelo de ocupação urbana diferenciado é, muito
542 baseado no que as ecovilas trazem, e falam que eu não preciso um lote grande, com
543 uma taxa de permeabilidade alta, não necessariamente gera uma qualidade ambiental,
544 eu possa ter um terreno, mas é um jardim, agora se eu propuser um lote menor, um
545 ocupação mais densa, mas pegar essa área que estaria dentro do meu lote, e juntar
546 isso em uma grande reserva, a qualidade ambiental, o ganho ambiental pode ser muito

547 maior, muito mais significativo, e aí com base nisso a proposta é que seja
548 implementado no condomínio de lotes sustentável, onde a cota mínima de terreno por
549 unidade por pessoa, por pessoa não, mas por família, vamos dizer assim, é de 2.500
550 (dois mil e quinhentos) metros quadrados, sendo que o lote mínimo da unidade
551 autônoma é de 450 (quatro centos e cinquenta) a ideia é que esse 450 (quatro centos e
552 cinquenta) se agrupem e um pequeno a parte do terreno e que 50% desses 2.500 (dois
553 mil e quinhentos) sejam destinados para uma área de reserva ambiental, que é uma
554 reserva particular, tá dentro do condomínio, mas ela tem uso restritos né, a gente, em
555 questão de manejo agroflorestral, da questão da preservação, ou uso recreativos e ele
556 que sejam todas elas concentrados né, então principalmente integrando a fragmentos
557 existentes, gerando maior qualidade ambiental, então nesse condomínios, então na
558 verdade a gente condiciona uma redução do tamanho do lote a um ganho ambiental,
559 macrozona rural e depois [já tá acabando [risos], vão parar de ouvir minha voz], da
560 macrozona rural né, como falei lá eram 04 (quatro) macrozonas, passam a ser, eram
561 04 (quatro) zonas, aí passam a ser 09 (nove), mas na verdade são 05 (cinco), porque
562 isso aqui tudo é, faz parte da macrozona de São Francisco Xavier né, então
563 basicamente, é, São Francisco Xavier, por ser uma APA estadual, já tem seu plano de
564 manejo instituído 2008 (dois mil oito), então que nós fizemos foi estudar, quais eram as
565 diretrizes de cada uma dessas macrozonas, dessas, dessas zonas de proteção
566 máxima, conservação da biodiversidade, conservação dos recursos hídricos, e propor
567 ocupações que eram mais adequadas pra cada uma dessas macrozonas do plano de
568 manejo, e assim fizemos também pra outras macrozonas do perímetro urbano rural. É
569 importante destacar que no perímetro rural, o plano diretor mapeou uma série de
570 núcleos urbanos informais, e então pra esses núcleos urbanos informais, quando eles
571 forem regularizados os de interesse social passam então a total de bens de parâmetros
572 urbanísticos das ZM5 e os interesses específicos eles adotam, vão adotar os
573 parâmetros das ZRs. Então como falei a gente trabalhou nos usos permitidos para
574 aquelas zonas e macrozonas, trabalhando então com uma série, destrinchando uma
575 série de atividades, né desde o residencial, pesquisa, ecoturismo, produção rural,
576 indústria, né, e aí uma indústria muito focada, realmente uma indústria de apoio,
577 desenvolvimento rural permitindo, por que havia um contra senso do produtor rural, não
578 consegui beneficiar o seu produto na área rural né, tem que fazer, trazer pro território
579 urbano, pra poder beneficiar, energia questão de resíduos também, compostagem,
580 onde quer que aconteça isso na cidade de qualquer forma [risos], então a gente
581 trabalhou então, com uma tabela bem dinâmica, de sim ou não, sim ou não, sim ou
582 não, é as taxas de ocupação de coeficiente, de aproveitamento, estão aqui, as
583 macrozonas essas aqui da APA de São Francisco, então trouxemos também serviços
584 de hospedagem, as casas de repouso, os comércios de pequeno impacto, CS, CS1,
585 com apoio ao turismo é, a questão da, das atividades agrícolas e as técnicas também
586 foi bem, bem trabalhada então a gente entende, por exemplo, que uma agropecuária
587 de subsistência ela tem, pode acontecer em qualquer macrozona, agricultura
588 convencional, vamos dizer assim ela, ela passa a ser muito mais restrita né, então

589 obviamente, zona de proteção não é local para desenvolvimento desse tipo de
590 atividade, aí questão também da indústria também, trazendo as AGIS que são as
591 agroindústrias, também limitando elas, e a questão de energia também é, geração
592 solar, eólica, quem sabe. É, eu vou passar pro Osvaldo por que ele domina isso aqui,
593 são as zonas de uso urbana, obrigado. **OSWALDO:** Bom, só para efeito de gravação
594 sou o Osvaldo, diretor da área planejamento da prefeitura, vamos lá. Bom, uma das
595 primícias do plano diretor era nós buscarmos uma simplificação do fracionamento do
596 tecido urbano, então nós tivemos um hoje, um grande número de zonas de uso intende
597 se zonas de uso, aquele compartimento da cidade, onde se prevê que tipo de atividade
598 pode acontecer, quer seja só residencial unifamiliar, quer seja o unifamiliar ou vertical e
599 quer sejam seus comércio serviços, e aquelas áreas também que você traduz com a
600 indústria, ou uma indústria que é possível conviver, uma indústria mais em coma é que
601 tá restrito na chamada zonas industriais, então o plano diretor ele muda as orientações,
602 foi também, a questão da simplificação, então só pra efeito de tradução é, das zonas
603 que nós temos entre as residenciais mista, centrais, especiais, ambientais, industriais,
604 os chamados corredores de uso, que na lei de hoje totalizam cerca de 35 (trinta e
605 cinco) zonas de uso, nós estamos adotando na proposta 24 (vinte quatro) zonas de
606 uso, isso é importante, não na questão do número, mas para demonstrar que a gente
607 buscou realmente a homogeneizar um pouco o tecido e a não fragmentar tanta, a lei
608 hoje ela estabelece muitos setores e eixos diferenciados, e como também o próprio
609 plano diretor trabalhou com a figura do coeficiente de aproveitamento e com relação
610 também a questão do COMAER, a gente buscou então, essa uniformização onde ela
611 era possível. Vamos falar de zoneamento então, e dentre, aqui eu vou destacar só
612 duas glebas, duas situações, que a gente vai mostrar que é o seguinte, nós ainda
613 principalmente na macrozona de estruturação, tirando a cidade consolidada, ou parte
614 dos bairros existentes na macrozona de estruturação, nós temos muitas grandes é,
615 temos grandes glebas existentes principalmente na região Sul, região Torrão de Ouro,
616 na região do Putin, região do Cajuru, Bom Retiro, Capão Grosso, e a própria Urbanova,
617 e ao redor do Parque Tecnológico, então nós estamos criando duas figuras de
618 planejamento, além da que essas zonas de uso, que as zonas de planejamento
619 específico 01 (um), e zona de planejamento específico 02 (dois), por que é importante
620 destacar aqui, as zonas de planejamento específico 01(um) é aquela, que ela
621 acompanha a maior parte dos terrenos existentes na macrozona de estruturação, mais
622 popular junto às principalmente os bairros mistos e regulares ou irregulares, que é o
623 caso como eu falei Putin, Torrão Ouro, Cajuru né?! Mesmo na zona norte alguma
624 coisa, e ZPE2, são aquelas que estão principalmente na área de expansão urbana da
625 Urbanova, nós ainda temos grandes glebas Urbanova, pós ali para quem conhece a
626 Possidônio de Freitas, você tem esse se instalo ao longo dos grandes loteamentos lá,
627 mas ainda remanesce em grandes fazendas lá, então há uma preocupação também
628 com relação ao partido que vêm se adotando na ocupação da Urbanova, que é o
629 partido do loteamento de familiar fechado, em que você tem grandes bloqueios e você
630 não tem lotes comerciais, nem você tem a dinâmica de uma centralidade na região do

631 Urbanova, o plano diretor estabeleceu como necessidade, a centralidades ele
632 estabeleceu o perímetro pra centralidades em todos os bairros, no caso da Urbanova,
633 não foi feito um perímetro, mas foi feito uma exigência, de que a parte que os planos de
634 ocupação dessas glebas, quando submetidos a prefeitura, 30% dessas áreas tem que
635 ser destinados ao uso misto, ou seja, não se pode mais fechar 100% da Gleba na
636 Urbanova, nós precisamos buscar setores comerciais e mistos fora daqueles muros da
637 Urbanova, é tentar buscar o equilíbrio de cidade dentro daquela região, então isso
638 também tá sendo aplicado no entorno do Parque Tecnológico, e essas duas áreas de
639 planejamento, eu vou falar, mostrar melhor nos mapas, no mapa, vamos lá, a gente
640 ainda pretende ainda é melhorar bastante essa apresentação, essa dinâmica mas
641 vamos tentar entender, não se não dá visibilidade, mas vamos lá, todas as áreas em
642 azuis, que a gente tem ainda, então assim, as glebas que os, todos os loteamentos
643 fechados que estão na região da Urbanova, aqui então, desde Altos da Serra 01 (um),
644 02 (dois), 03 (três), 04(quatro), Portal da Serra, Recanto da Serra, Morada do Sol,
645 Paratehy, Alphaville 01 (um), 02 (dois), 03 (três), todos eles são zonas residenciais, o
646 que a gente vê na região da Urbanova, principalmente são as cores rosas são todas as
647 áreas externas, tudo que ficou para fora dos muros, e quando a gente olha com
648 detalhe, a gente vê que pouco ficou pra fora dos muros, por isso a dificuldade de se
649 instalar comércio e serviços na Urbanova, então nós estamos propondo a manutenção
650 da ZRs pra que, o que está estabelecido como área residencial o entorno dessas áreas
651 que são os lotes que ficaram para fora ali ao longo da Shishima, ao longo da Iron Man,
652 alguma coisa ali próxima ao Urbanova 7, como zona mista 01 (um) , a zona mista 01
653 (um), a zona Residencial que é a ZR tradicional somente o Residencial unifamiliar
654 agora com o lote 250 (duzentos e cinquenta), nós estamos propondo essa unicidade do
655 lote 250 (duzentos e cinquenta) na cidade, e aí as zonas mistas 01(um) ela entra com
656 o residencial unifamiliar e o comércio diante local como a Lívia falou, a figura do CS e
657 do CS1 que entra para dar apoio ali na região da Urbanova, isso vai acontecer também
658 ao longo da Linneu de Moura na proposta, ali os loteamentos fechados do Golf, do
659 Esplanada do sol do Serimbura e aquele seu entorno ZM1 e a exceção da área do
660 Vivale que é uma área de interesse público da cidade para ampliação, que ela tem um
661 zoneamento específico e garante maior volume de construção para o hospital, e na
662 como eu já falei na região da Urbanova, eu vou por região que eu acho que é mais
663 fácil explicar, na região da Urbanova nós temos aquela, o grande vazio que ali entra
664 Possidônia estrada de ferro que essas zonas de zoneamento específico dois, onde o
665 interessado apresenta um plano de ocupação, mas dentre esse plano de ocupação
666 30% tem que ser aberto para ver se a gente consegue estabelecer um novo padrão
667 para evitar aquela predominância e aquela coisa homogênea do loteamento
668 Residencial Unifamiliar fechado que tem tratado a Urbanova, determinada Urbanova
669 uma a ausência de comércio serviços. Bom saindo da região, dessa região oeste aqui
670 da Urbanova o outro lado oeste nós temos todo verde ali como a Lívia já falou, a zona
671 de proteção ambiental ao longo da Várzea, que ela está restrita hoje às atividades
672 agrícolas e pecuárias e parte dessa área que compõem a Concha do banhado, parte

673 dela fazendo a Serimbura Jaguari que é APA estadual que também está sob discussão
674 do plano de manejo, então o zoneamento ele acata a discussão do plano de manejo
675 aqui. Vindo para outro trecho da região oeste onde a gente tem ali entre a Harpa e a
676 Rodovia Presidente Dutra, nós temos toda a [...] Limoeiro que é o núcleo que está lá
677 sentado muito antigo, urbano onde a gente mantém essa condição da ZM1 que eu falei
678 que é o Residencial unifamiliar e o comércio e serviço do local, não admitindo mais os
679 conjuntos naquela região até por um problema de incompatibilidade com a presença da
680 indústria Monsanto, as áreas que ficaram vazias ali próximo a UNIP, a antiga área da
681 Tex Art, que é assim as pessoas conhecem na cidade, elas ficam como áreas
682 predominantemente industrial que podem comércios, serviços e indústrias, não é
683 admitido o residencial e a planta industrial da Monsanto, da Panasonic, da Johnson
684 permanece como zonas industriais específicas para a finalidade da indústria e do
685 serviço atrelada a ela, fora isso nós temos aí o Jardim das Indústrias, o Jardim das
686 Indústrias nós estamos propondo a figura da ZM1 também, hoje ele tem um comércio
687 que já entrou no bairro, hoje ele é uma ZR3, a ZR3 admite o residencial unifamiliar nos
688 corredores do comércio e serviço, mas admite na ZR3 a verticalização, nós estamos
689 propondo o inverso aqui, nós estamos tirando a verticalização do bairro, porque, até
690 porque ela não aconteceu ao longo desses anos e privilegiando comércio e serviços
691 que existiam no local para atender aquela população, seguindo em direção à região ali
692 do Colinas nós temos o Aquarius né, que já a parte consolidadas do Aquarius e temos
693 a parte nova que o plano diretor determinou como uma centralidade, então ela também
694 nós estamos estabelecendo parâmetros para que essa centralidade ocorra, lotes
695 mínimos porque o Aquarius, essa nova frente de urbanização do Aquarius ela tem que
696 ocorrer através da figura de um loteamento, como ela tem uma metragem significativa,
697 tem mais de 600 (seiscentos mil) metros quadrados de área tem, obrigatoriamente tem
698 que lotear das áreas públicas, sistema viário e tal, e nós estamos estabelecendo áreas
699 mínimas também para que esses lotes tenham uma característica um pouco mais
700 arrojada do que o próprio Aquários hoje na cidade, fora isso nós temos região do
701 Colinas, Colinas, Sun Set, Bosque Imperial que mantém a questão do ZR, e aí a gente
702 fecha a região oeste. Indo para região Sul, eu vou dar a volta né, sentido. Vamos lá,
703 indo para a região sul nós temos então toda a borda do Rio Comprido ali, as áreas
704 industriais, a região lá das chácaras reunidas, Eldorado, Centro Empresarial Eldorado,
705 antigo Pinheirinho como áreas residenciais, aqui já surge a figura das M5 do Rio
706 Comprido para efeito de regularização, o que que é as M5? As M5 nada mais é que a
707 gente permitir a regularização do residencial ou então a construção de casas
708 residenciais naqueles lotes que estão vagos pós regularização, ou mesmo em algum
709 comércio e serviço âmbito local para atendimento daquela população do dia-a-dia,
710 atividades de fundo de quintal que são inerentes às necessidades da população, então
711 na região do Rio Comprido permanece com as M5, assim como a, acho que atravessa
712 Januária, a rua Januária na em costa ali das Chácaras Reunidas e depois a gente tem
713 a zonas industriais, e aí lá no final da região do Sul, nós temos a zona mista quatro que
714 é uma zona mista mais plural de usos que é República, pra quem conhece a cidade eu

715 vou dizendo, República, Nova República, Santa Edwiges, Bandeirantes. Bom, entrando
716 na região sul agora mais tradicional do parque industrial, nós temos a centralidade do
717 parque industrial e no seu entorno está sendo proposto na zona mista três, as zonas
718 mistas elas vão variar de 5 (cinco) níveis, ZM1 em que ela, como eu falei, admiti só
719 residencial unifamiliar e o comércio e serviço, ZM2 onde você já tem uma certa
720 verticalização com controle de unidades, e aí aquela figura do RV1 que a Livia falou
721 das oitenta unidades, a ZM3 onde já admite uma verticalização mais intensa em
722 relação ao número de unidades, vai até trezentas unidades, a ZM4 permite mais usos
723 que as ZM3 e ZM2 porque elas são áreas mais periféricas, então se a gente observar
724 aqui principalmente na região do Parque Dom Pedro, Campos Alemães e a região aqui
725 do República prevalece essas zonas mistas mais plurais em uso, enquanto que nas
726 proximidades da centralidade do Parque Industrial, a gente tem a figura das zonas
727 mistas três que é para você criar, você tem uma área mais intensa de verticalização na
728 centralidade e o menor gradiente no seu entorno do parque industrial, a gente ainda tá
729 melhorando a forma de apresentação aqui para deixar mais dinâmica para a cidade
730 depois o entendimento melhor, não é fácil explicar aqui né, tô tentando traduzir os
731 bairros aqui. Bom, a região do Bosque, tirando a centralidade do Satélite nós temos
732 aquela parte do Bosque que hoje tem 02 (dois) zoneamento né, que uma parte não
733 verticaliza e outra parte verticaliza, nós estamos mantendo a condição da não
734 verticalização do Bosque entre Iguape e ali nas imediações do Iguape, mantém a
735 verticalização só lá no final como é hoje, não tá sendo alterada significativamente o
736 Bosque, somente adentrando comércios e serviços e nas vias transversais do Bosque
737 e dentro dos culdsaques do bosque com restrição área construída, bom, feito isso a
738 grande parte do Torrão de Ouro que é essa cor amarela, é aquelas zonas de
739 planejamento específico um, onde o interessado apresenta um plano de ocupação, o
740 Interlagos está ficando com uma zona mista quatro que é mais plural em uso né,
741 comércios, serviços, é mais dinâmica pela distância dessa população dos centros e
742 uma ZM5 em todo aquele entorno para quem conhece Augusto Teixeira, eu desço pela
743 Augusto Teixeira ali, junto ao aterro sanitário e vou para o Bosque, vou lá para o
744 Interlagos, ali tem uma série de núcleos informais irregulares onde a gente está
745 propondo a figura da ZM5 prefeito de regularização comércios e serviços daquela
746 população. Bom, vamos para o lado aqui da zona Sudeste, a zona Sudeste
747 basicamente os bairros já existentes desde o Jardim da Granja, Solto, Uirá, toda a
748 região do Putim lá, São Judas, Santa Júlia, todos são zona mista quatro, áreas com
749 mais abertura de usos e a gente tem a ocorrência de novo desses grandes áreas em
750 amarelo que são as zonas de planejamento específico um né, que na verdade é
751 prioritariamente ao loteamento, nós temos aí do entorno da Petrobras, as áreas de
752 proteção industrial da Petrobrás, dentro da área do Cajuru também uma multiplicidade
753 de usos em relação ao entorno ali do Campo São José dos bairros irregulares, já na
754 zona leste também a multiplicidade de usos ali na região do Paraíso do Sol, Santa Inês,
755 Novo Horizonte, todos entorno para fortalecer a economia da leste, e aí principalmente
756 no sul, no final do Putim, final do Bom Retiro, Cajuru, Serrote, a gente tem uma grande

757 predominância da chamada ZM5 que é a zona, porque para regularizar esses bairros
758 que lá estão né. Bom, voltando aqui para região da, do Parque Tecnológico, nós temos
759 o perímetro do parque, com as áreas industriais inerentes a ele, e aquela outra área
760 semelhante à da Urbanova que é prefeito de um loteamento, de um plano de ocupação
761 de um loteamento que 30% seja área mista para quem conhece a famosa área da
762 Serveng ou assim denominada, certo?! Bom, vamos vir aqui para o centro, na região
763 central nós temos o centro tradicional que é uma centralidade, o centro expandido né, a
764 Vila Diana e essa região do Jardim Paulista que são centralidades onde a gente tá
765 trabalhando o maior favorecimento para o comércio e serviços e para o residencial
766 multifamiliar na tentativa de voltar a revitalizar pessoas morando nessas áreas, porque
767 houve as áreas que mais perdemos população ao longo desses anos e temos a maior
768 infraestrutura instalada, escolas que estão ficando vazias, serviços públicos estão
769 ficando mais ociosos em relação a periferia da cidade, é essa lógica da centralidade, e
770 no platô Central a gente está a proposta que nós estamos fazendo aqui na questão do
771 Esplanada tá se mantendo na condição zona residencial do Esplanada com seus
772 corredores, eu vou falar os corredores daqui a pouquinho, e na Vila Ema nós estamos
773 propondo aqui sim uma abertura para verticalização até oitenta unidades, a chamada
774 ZM2 a Vila Ema é um bairro que vem perdendo a vitalidade nas suas ruas internas,
775 criando inseguranças e a gente acha que levar uma verticalização controlada que a
776 figura do RV1 pode revitalizar o bairro inclusive para questão comercial e serviços hoje
777 um bairro que vem perdendo a vitalidade, e com relação às zonas de uso nós temos
778 sempre a figura dos corredores que apoiam, chamados corredores de uso, estamos
779 propondo cinco corredores, o corredor um que apoia basicamente as ZRs abertas né,
780 onde ele só permite o CS e dentro de CS está vedado a escola, qualquer ensino está
781 vedado dentro do corredor um, e a gente tem o corredor um proposto nas vias já
782 comerciais do Esplanada e aqui a gente está propondo uma abertura na Maria
783 Demetria Kfuri, Roberval Fróes e Laurent Martins e no Apolo, aquelas casas que
784 ficaram para fora do Apolo no seu fechamento também com a figura do Corredor um, o
785 corredor um ele vai acontecer na subida da Francisco Ritti também para evitar uma, um
786 tipo de uso mais intenso naquela, naquela subida que realmente é uma subida muito
787 complicadas do ponto de vista de acessibilidade, depois nós temos a figura do
788 Corredor dois que ele apoia basicamente os bairros que verticalizam e que eles
789 admitem atividades comerciais e serviços que não conseguem entrar dentro do bairro
790 pro efeito de análise de localização, e aí a gente, uma coisa que a gente não falou lá
791 atrás é o seguinte, ainda a necessidade para aqueles que não conhece, conhece tudo
792 bem, mas eu vou explicar, determinadas atividades na cidade elas têm um critério de
793 análise de localização, elas não podem se instalar ao lado de uma residência, pela
794 incomodidade que elas podem gerar, elas são permitidas em alguns bairros, mas se
795 tiver um vizinho residencial ela não ocorre, então a política do corredor é liberar análise
796 de localização nas avenidas porque a gente sabe que mesmo sendo zona mista nas
797 ruas locais interna dos bairros há uma dificuldade de comércio e serviços entrar, então
798 a figura do corredor dois ele é fundamental nesses bairros mistos, porque ele admite a

799 verticalização, mas ele já libera algumas atividades de análise de localização, o
800 corredor três são corredores mais periférico da cidade que são para aquelas atividades
801 que a Lívia falou de maior incomodidade CS3, CS4, o corredor cinco, corredor quatro é
802 um anel viário mantida a mesma restrição de hoje do anel viário, onde o principal
803 objetivo é a fluidez da via, das vias aí eu tô falando de Eduardo Cury, Mário Covas, é
804 Jorge Zarur e a figura do corredor cinco que é a figura do corredor da orla do Paraíba,
805 onde a gente tá propondo uma nova tipologia de edificação lá, eu sei que é difícil falar
806 assim, mas a gente ainda tá tentando construir uma dinâmica até para as audiências
807 públicas para deixar mais palatável para a população entendimento da cidade, ainda
808 não foi possível trazer para hoje aqui, mas a gente tá aberto a qualquer
809 questionamento aqui a respeito de bairros, de usos de zonas e que vocês assim
810 queiram fazer, eu acho que era isso tá. Desculpa, qual que você falou? Ah, desculpa,
811 aqui a macrozona de ocupação controlada o que que acontece com ela, toda essa área
812 aqui, o plano diretor ele tem uma métrica que é o seguinte, está coibindo o
813 adensamento populacional, então não está sendo admitido na macrozona de ocupação
814 controlada nesse cinzas, nenhuma, é essa linha aqui ó, entorno isso daqui, não está
815 sendo admitida a atividade residencial, ela só tá aberta para efeito de regularização por
816 força desses marrons aqui que adentram ela, são os núcleos já existentes, por
817 exemplo, aqui eu tenho a região do Pinheirinho dos Palmares, aquela Travessa
818 quatorze, Travessa treze, doze que tá aqui na região da Pernambucano, a mesma
819 coisa acontece aqui no serrote, aqui na região do Bom Retiro e Majestic que estão
820 nessas áreas, então a gente tá tratando a questão residencial somente restritas ZM5
821 prefeito de regularização ou aprovação desses, dessas comércio e serviços para esses
822 bairros e todos seu entorno tá ficando industrial para evitar com que a cidade cresça
823 periféricamente, naquele entendimento do plano diretor de que existem vazios
824 significativos aqui ó, se a gente olhar os amarelos, todos esses amarelos eles são
825 passíveis de, de loteamento, a questão aqui da área da Serveng também e então nós
826 temos significativa áreas ainda para ocupar para você precisar abrir essas novas
827 frentes aqui, então assim daqui 10 (dez) anos um novo plano diretor entendendo a
828 dinâmica da cidade em relação a realmente preencher esses vazios e conectar a
829 cidade consolidada com esses bairros dispersos numa futura frente de repente rever
830 uma expansão Urbana, mas agora a prioridade aqui é que você ocupe a macrozona de
831 estruturação através do loteamento, por isso a Lívia falou da figura dos
832 desmembramento que é fundamental para nós da cidade, na cidade, e aí você tem
833 esse controle do adensamento populacional nessas franjas da cidade junto a Carvalho
834 Pinto, é isso? **LINCOLN DELGADO:** Ok, obrigado Oswaldo, são 96 slides, bastante
835 informação, é impossível adentrar todas elas, mas agora a gente tá aberto a quem
836 queira fazer alguns questionamentos ou perguntas, lembrando que primeiro
837 priorizaremos os membros do conselho, em seguida a gente tem um espaço já
838 colocado no regimento para que outros membros, não conselheiros, que tenham se
839 escrito possam fazer a manifestação, favor se identificar porque tá gravando.
840 **FABIANA:** Fabiana da ACONVAP, nós queremos parabenizar apresentação dos

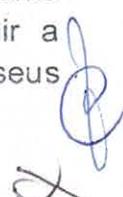
841 técnicos da prefeitura, deixar claro que nós estamos tendo todo direito de participação
842 nas Câmaras Técnicas, só eu tenho participado pelo COMAM, inclusive a gente teve
843 que juntar participação junto com a do CMDU porque não tinha razão de ficar só os
844 membros da prefeitura e eu de sociedade civil, então nós juntamos a reunião junto com
845 a do CMDU, a participação nós estamos tendo todo o acesso às informações agora
846 junto com vocês eu assisti a apresentação do CMDU semana passada e tô assistindo
847 essa apresentação de agora, então com base nas informações que ainda são novas
848 nós vamos fazer ainda o nosso estudo, essa proposta ela já tem alguns avanços, mas
849 nós vemos que ainda tem muitas coisas que precisa ser melhoradas e nós vamos levar
850 as propostas na Câmara técnica, só isso, obrigada! **LINCOLN DELGADO:** Mais
851 alguém? Andreia aqui na frente, lembrando que existe uma Câmara Técnica no
852 conselho de meio ambiente que a ideia agora após essa apresentação, ela já tá
853 debruçada já a 15 (quinze) reuniões né Rodolfo, mas de que a gente possa também de
854 repente ter aqui um parecer dentro do conselho com relação ao que está sendo
855 produzido aí pela câmara técnica, OK? **ANDREIA:** Boa tarde, Andreia SEURBS, eu
856 queria fazer uma colocação aí na verdade, eu pedi um maior esclarecimento em
857 relação ao que foi trabalhado pelo grupo né, que desenvolveu essa proposta de lei em
858 relação a arborização, quais são os ganhos? Onde é que vocês entendem que
859 aconteceu uma evolução positiva olhando para questão de arborização Urbana?
860 **LINCOLN DELGADO:** Veja, o ideal é, como não tem muita gente aqui erguendo o
861 dedo aqui, a gente pegar e fazer um bate bola, se tiver mais inscrições a gente faz um
862 grupo aqui de perguntas e respondem em conjunto. **LIVIA:** Acho que, Andreia a
863 principal, entende bastante desse assunto, entende bastante de confrontos hoje que a
864 gente tem na cidade em relação a isso e a gente acredita que é arborização tem que
865 passar por muita dificuldade por ela não ter sido introduzida nesse planejamento
866 Urbano né, não ter sido pensada que necessitava desse espaço para que a
867 arborização acontecesse, então o fato da gente tá entendendo que a árvore tem que
868 ter o seu lugarzinho mínimo né, para que se desenvolva uma arborização de qualidade,
869 é o que a gente trabalhou bastante em cima que a gente espera que os desenhos
870 novos loteamentos contemple isso né, e não só os loteamentos como também todos os
871 empreendimentos de condomínios que também foi uma inovação trazer isso para
872 dentro do privado, trazer esses parâmetros para dentro do privado também. **MARCELO**
873 **MANARA:** Deixa só eu complementar, por favor, Manara, o importante também que a
874 proposta traz outros elementos além da própria arborização, então na, nos
875 mecanismos de atrativos para a sustentabilidade tem componentes que entram com
876 aspecto vegetal para outras funcionalidades como, por exemplo, a macrodrenagem
877 então dentro do rol de, de acho que o slide apresentava como atrativos, não lembro o
878 nome agora, mas incentivos e sustentabilidade tem vários componentes do exercício
879 de ampliar e trazer para dinâmica e pra cultura do empreendedorismo aspectos da
880 macrodrenagem que também envolve, acaba resultando na ampliação da presença do
881 componente vegetal no meio dos empreendimentos né, então não só a arborização
882 tem no espaço da calçada mais privilegiado né, e outros mecanismos, mas

883 principalmente esses elementos que tem outras funções associadas não só a questão
884 vegetal, mas principalmente a preocupação de ampliar os efeitos da macrodrenagem.
885 **ANDREIA:** Andreia SEURBS, eu acho muito importante a gente entender que isso está
886 na lei, porque essa dificuldade de fazer arborização urbana é porque não exista uma
887 exigência em loteamento, então o loteamento quando se constituía e era aprovado, a
888 largura das calçadas não privilegiava arborização, então é por isso que eu quis
889 enfatizar a importância disso estar lá né, de estar na lei e ser um, algo que vai ser um
890 parâmetro a ser, a valorizar a arborização, então é essa questão é para mim passou
891 como um grande incentivo, um avanço para que a gente melhore a arborização, que
892 não é possível você planejar uma arborização quando você não tem espaço para
893 árvore, então quando a gente olha as cidades como Curitiba, Maringá, outras cidades
894 de outros países até, você vê que é uma arborização exuberante, mas está muito
895 ligado ao espaço que é deixado para colocação dessas árvores, então para mim foi
896 realmente um salto e eu espero que a gente consiga planejar uma arborização assim
897 de referência. **LINCOLN DELGADO:** Rodolfo, por favor. **RODOLFO VENANCIO:**
898 Engenheiro Rodolfo Venâncio, na condição de coordenador da Câmara Técnica, como
899 já foi falado pela engenheira Fabiana, foram unificadas as Câmaras Técnicas do CMDU
900 e do COMAM, deixar claro que como tivemos a vinda, a chegada de novos
901 conselheiros né, para que aqueles que queiram participar da câmara técnica que se
902 manifestem por meio da presidência para fazer aí a indicação dos novos conselheiros
903 para participação das reuniões das câmaras técnicas. **LINCOLN DELGADO:** Ok
904 Rodolfo, é bom a gente revisar isso e obviamente oxigenar, existe algum membro que
905 não esteja participando e queira participar né, que faça a substituição a quem
906 realmente se inscreveu como, como membro da Câmara técnica mais efetivamente
907 não esteja participando, mais alguém? Aqui Godoy. **GODOY:** Godoy, representando
908 aqui Secretaria de Manutenção da Cidade, eu gostaria de entender, se vocês
909 pudessem esclarecer um pouquinho melhor, é outorga onerosa prevista no plano
910 diretor como que ela tá conversando com a lei de parcelamento de uso e ocupação do
911 solo? **OSWALDO:** Olá Godoy, Oswaldo. Na verdade é o seguinte, o plano diretor
912 estabeleceu o coeficiente básico da cidade, uniformizou o coeficiente, o coeficiente de
913 São José dos Campos sempre foi múltiplo, ele sempre trabalhou exatamente com um
914 tipo de coeficiente, era dois, era três ou eu era um, independentemente do local, o que
915 a gente fez no plano diretor foi homogeneizar o coeficiente, então ele passa a ser um
916 coeficiente básico para a cidade toda, quer seja na macrozona de consolidação de
917 estruturação ou mesmo no São Francisco e a partir daí o coeficiente máximo de acordo
918 com cada localidade em que é estabelecido por uma questão de atratividade, se a
919 Prefeitura propôs e o plano diretor consagrou que a centralidade Metropolitana
920 Municipal locais são as áreas em que a prefeitura quer atrair de novo uma
921 revitalização, o coeficiente foi estabelecido, um coeficiente máximo através da figura da
922 outorga, o empreendedor ele adquirir essa diferença de 1.3 (um ponto três) até 04 (
923 quatro) ou 05 (cinco) para empreender nas áreas e a gente estabelece os coeficientes
924 máximo de acordo com os locais de maior atratividade, o que o plano diretor não fez foi

925 com relação as áreas mistas, ele deixou o intervalo de 1.3 (um ponto três) até 03 (três)
926 para trabalhar zonas mistas, por que? As zonas mistas elas são graduadas e como eu
927 falei a ZM1 que não verticaliza, então o coeficiente dela é um ponto três, ZM2 que
928 verticaliza até 80 (oitenta) unidades, o RV1 ela tem um coeficiente mediano, até a ZM3
929 que verticaliza mais, em que ela tem o coeficiente três, mas ela não concorre com
930 coeficiente quatro ou cinco da centralidade, porque a ideia é sempre estabelecer
931 através do coeficiente básico e do coeficiente máximo, e dos parâmetros urbanísticos e
932 de sustentabilidade que são incentivos, o centro tem mais incentivo que o centro
933 expandido, que por sua vez tem mais incentivo que a centralidade municipais, que tem
934 mais incentivo que as zonas mistas, pra você criar sempre uma atratividade maior que
935 a prefeitura tá tentando selecionar, olha se os empreendimentos podem acontecer de
936 acordo com que a zonas de usos estão propostas se vierem a ser estabelecidas será a
937 regra do jogo, só que se trabalhar o empreendimento no formato que a prefeitura
938 deseja que é para cidade que a fachada ativa, é a fruição essa outorga ela deixa de ser
939 cota cheia e vai ter nos descontos que o próprio empreendedor estabeleceu, então é
940 muito bem, tem que ficar claro aqui que o plano diretor já determinou os coeficientes e
941 já determinou a questão dos gabaritos né, onde acabou o gabarito na cidade, você
942 trabalha com a figura do COMAER, e do coeficiente e do imóvel do tamanho do terreno
943 seus recursos, ou seja, o quanto eu posso empreender depende está relacionada
944 diretamente ao tamanho do imóvel, aos parâmetros de recuo e ocupação e o
945 coeficiente máximo que ele queira comprar, não necessariamente ele é obrigado a
946 comprar, ele vai verificar aquilo que é de acordo com o empreendimento dele, o que a
947 gente vai tá trabalhando são com os benefícios, vagas de estacionamento em alguns
948 casos, a diminuição do valor da outorga pela fruição ou pela fachada caso ele faça a
949 opção, pelo incentivo sustentabilidade, pelas conversões que estão propostas, então o
950 plano diretor tá amarrado, amarrou e estabeleceu para o zoneamento como é Lívia
951 falou, operacionalizar, então a outorga tá sendo estabelecida desse jeito, é uma regra
952 própria também do plano diretor com a sua fórmula, tudo está lá, o que a gente
953 trabalha aqui agora são as zonas de uso e a forma de você criar essas atratividades e
954 fortalecer mais a ideia da centralidade em relação as zonas mistas. **LINCOLN**
955 **DELGADO:** Ok, tinha a Fernanda lá atrás, é isso? **FERNANDA:** Oi, Fernanda da OAB,
956 eu queria entender um pouco mais sobre os corredores, não ficou totalmente claro para
957 mim sobre os corredores, falou, foi muito rapidinho, aí eu gostaria de entender um
958 pouco melhor por gentileza. **OSWALDO:** Bom, o que a gente falou foi o seguinte, a
959 zonas de uso elas estabelecem cada qual ao seu limite dos zoneamentos para os
960 bairros, então como eu falei, principalmente as zonas mistas são aquelas que admitti
961 comércio, serviços e residências, enquanto que a ZR ela admite só uso Residencial
962 unifamiliar e a zona Industrial ZUPI ou ZUDI admito somente as indústrias comércio,
963 serviços e não a residência, as zonas mistas elas admitem alguns usos não
964 residenciais, então eu tenho além da residência familiar eu tenho a possibilidade da
965 verticalização em algumas zonas, em outras não, então a ZM1 não verticaliza, a ZM2,
966 a três e a quatro verticalizam, as ZM5 não verticaliza, como eu também tem a figura

967 dos usos não residenciais, de comércios e serviços e pequenas indústrias, em
968 algumas indústrias entra em um dos bairros, o que a gente acontece é o seguinte,
969 dentre esses comércios e serviços que nós graduamos nós tínhamos lá CS, CS1, CS2,
970 então eles tem uma incomodidade, eles tem um aumento de incomodidade quer seja
971 pelo porte dele que possa gerar mais viagens, quer seja pelo ruído que ele possa
972 causar, que seja por um efluente ou pela emissão atmosférica, alguma coisa ou
973 material particulado, alguma coisa assim, então na hora que vocês tenham
974 zoneamento misto em que eu tenho residências no mesmo âmbito de indústrias e
975 comércios, determinadas zonas de uso, principalmente a ZM4 e a ZM3 ali, em que eu
976 tenho bastante gente morando já, e eu continuo mantendo essa possibilidade, mas eu
977 também preciso levar uso para que essas pessoas tenham opção de mercado de
978 trabalho ou de empreender, eu tenho que ter uma diferença de que se eu tratar todas
979 as ruas iguais, eu vou ter dificuldade de estabelecer algum comércio e serviço no
980 bairro, então vou dar um exemplo aqui, se a gente, nós estamos no Bosque dos
981 Eucaliptos, o Bosque dos Eucaliptos ele tem lá suas vias em culdsaque, ele é uma
982 zona mista um na proposta, mas o comércio serviço ele tem limitação de tamanho no
983 próprio cul-de-sac, então, e tem a presença das residências que dificultam uma ou
984 outra atividade de entrar pela continuidade, aquela figura nas localização que ele falei,
985 só que Avenida Ouro Fino, que corta o Bosque, Avenida Salinas ou a Cidade Jardim
986 que estão em ambos os lados né, do Bosque, elas vão o que a atividade comercial
987 poderá se instalar sem o critério de análise de localização, é como seu direcionasse
988 apesar de ser admitido na rua local, não em todas as ruas locais permitem os usos
989 mais incômodos porque a própria análise de localização e função da presença da
990 residência vai dizer se há, então a Avenida tem que liberar, porque se eu não também,
991 se a gente não permiti uma oficina, alguma coisa que cause, uma academia, alguma
992 coisa que causa algum incômodo na Avenida, ela dificilmente entra na rua local do
993 bairro, então a gente precisa equilibrar comércios e serviços que aquela ideia, os
994 comércios e serviços tem que estar próximo da onde as pessoas moram para evitar
995 grandes deslocamentos, as grandes indústrias elas estão segregados, mas tem
996 comércios e serviços que causam certo incômodo mas tem que estar perto, como
997 trabalhar esse perto se ela não pode estar numa rua totalmente residencial, mesmo
998 que de uma zona mista ela tem que estar na Avenida que corta o bairro, então se a
999 gente falar na Gisele Martins, lá na região do Bosque dos Ipês, falar, por exemplo, lá na
1000 Tancredo Neves na região do Novo Horizonte, a própria Estrada do Cajuru, ela tem que
1001 ser aberta em relação aos bairros que estão lá para dentro, porque ela é para receber
1002 uso mais pesado, coisa que não deve ir para a rua local, entendeu? Então como as
1003 zonas mistas ela tem uma graduação elas mantem o residencial mais elas vão
1004 graduando as atividades não residenciais eu preciso também abri portas para algumas
1005 atividades mais incômodas para acontecer dentro do bairro do que acontecer na
1006 avenida e vice e versa, também fazer com que a avenida não seja de residência
1007 enquanto ela pode roubar do comércio do espaço do comércio então na verdade e um
1008 quebra cabeça você montar essa lógica entendeu? Por isso que a gente sempre

1009 propõe a figura dos corredores, e os corredores também tem uma graduação e
1010 importante entender isso, da mesma forma que as zonas mistas existem graduação os
1011 corredores tem porque se não seriam um número só e eles são cinco então o corredor
1012 um ele entra áreas estritamente residenciais então a atividade que ele leva junto a ele
1013 não pode ser qualquer atividade, ele leva atividade mais de âmbito local, então no
1014 corredor um que nós estamos propondo próximos ou entrando na zona estritamente
1015 residencial por exemplo ele entra só como CS ele não entra como CS1 e mesmo
1016 escola da vedada porque a gente sabe o quando a escola gera de fluxos para essas
1017 ruas então o corredor um ele carrega essa característica, o corredor dois ele e mais
1018 aberto que o um, mas ele passa por bairros mais mistos, então ele tem que ser mais
1019 aberto, mais aberto até que o próprio bairro para que a atividade esteja de alguma
1020 forma perto do bairro se não o Andrometa vai ser igual a uma rua local do Satélite não
1021 pode, Andrometa, Perseu, Causopela, Iguapé tem que ser usos diferenciados do que
1022 a rua local, deu para entender? **LINCOLN DELGADO** Ok! Secretário. **MARCELO**
1023 **MANARA:** Complementar uma questão importante aí, as ZM, ela tem que assumir e aí
1024 a importância de ter uma participação muito grande da equipe da sala do
1025 empreendedor na construção dessa proposta, trazer um novo comportamento, uma
1026 nova ansiedade de comércio âmbito do local, estabelecido muito em razão de um
1027 rastro da maior crise econômica desse país os últimos anos, e que as pessoas
1028 necessitam trabalhar, abrir e poder operar legalmente, muitas vezes dentro de casa,
1029 então esse novo perfil, essa nova demanda, do MEI do microempreendedor individual,
1030 era necessário traduzir como oportunidade pra não promover mais um licenciamento a
1031 atividade econômica regular né, então esse alerta foi trazido pela equipe da sala, da
1032 sala do empreendedor, como um perfil necessário, e ai sim como o Osvaldo já
1033 explicou, é feita toda uma série de análise em comodidade, pra que essas zonas
1034 mistas na verdade não incorram em conflitos de vizinhança, mas que permitam sim,
1035 acomodar essa nova expectativa, até mesmo, não somente em razão da crise, mas o
1036 novo modelo de negócio, você hoje tem no seu computador, você tem na sua, na
1037 internet, toda uma gama de atividades aí, econômicas, que, por que não, que você não
1038 pode fazer dentro da sua casa né, obedecendo a essas limitações, em termos do
1039 índice de incomodidade. Lembrando também, que a parte importante da análise né, em
1040 quanto licenciamento da atividade produtiva, a prefeitura de São José não realiza o
1041 licenciamento ambiental, então também esse cuidado na negociação com a CETESB
1042 pra delimitar, pra definir claramente quais são é, os limites entre daquilo que se exige
1043 como parâmetros pra análise de uso e ocupação do solo, pra que você possa dar um
1044 documento né, que habilite o empreendedor a buscar o licenciamento da CETESB, pra
1045 que nós não trouxéssemos, isso foi um uma cautela importante dos debates, pra que
1046 nós não trouxéssemos um, exigências como se fosse um licenciamento prévio aquilo
1047 que a própria CETESB exige, que a CETESB repetiu em várias vezes, o que a
1048 prefeitura chega eles afastam por completo, eles só querem saber se o zoneamento
1049 permite e, eles têm os critérios próprios, baseados na legislação, pra definir a
1050 possibilidade ou não possibilidade da chegada de uma empresa em razão dos seus



1051 impactos ambientais, né?! Então essas questões são importantes, porque nós
1052 precisamos dar uma, esse zoneamento precisa dar uma dinâmica mais moderna dos
1053 novos nichos e compreender melhor os novos negócios que acontecem, porque o
1054 mundo muda a cada 5 (cinco) anos né?! **LINCOLN DELGADO:** Ainda com os
1055 membros do conselho, lá no fundo por favor, Salvador. **SALVADOR:** Salvador suplente
1056 pela OAB, eu queria duas informações, O que vem a ser, que a Vila Ema está
1057 perdendo vitalidade, parece que Oswaldo que falou, a segunda seria, qual seria a
1058 preocupação, como é que seria resolvida a questão da recarga do Aquífero, que é
1059 defronte o Aquarius, daquela parte lá, que só tem os bozinhos por enquanto.
1060 **OSWALDO:** Oswaldo. Com relação à proposta da ZM2 na região da Vila Ema, é o
1061 seguinte, a Vila Ema hoje, verticalização que tá, dela tá concentrada na Heitor Villa
1062 Lobos, ali na subida né, da Francisco Ricci e da Heitor Villa Lobos, mas as ruas
1063 internas da Vila Ema e do Apolo 2 (dois), elas tem, hoje elas tem muitos imóveis
1064 fechados e a gente percebe o seguinte, que é um bairro que ele hoje, ele não
1065 consegue fazer com que os comércio e serviços estabeleçam, lá dentro nas ruas
1066 internas do bairro, não tô falando de Madre Paula nem tô falando de Heitor Villa Lobos,
1067 tô falando das ruas internas da Vila Ema e do Apolo 2 (dois) e que a prefeitura então,
1068 ela propôs, nesse primeiro momento, tem uma tentativa de que fazer com que as
1069 pessoas voltem a morar lá, mas a gente sabe que dificilmente aquelas casas vão
1070 tornar-se residenciais, essas casas hoje ela tem até, se tenta muito abrir comércio aqui,
1071 e acaba que o comércio não vinga lá porque, ele não tem público lá mas é um bairro
1072 mais antigo da cidade E isso acontece em todos os bairros em que os bairros vão
1073 perdendo a população as famílias elas vão os filhos vão embora os pais vão ficando e
1074 muitas vezes a própria dinâmica familiar com o tempo, muitos Imóveis fechados pra
1075 questão de inventário, de inquérito, você não consegue viabilizar mas como moradia.
1076 Então uma ideia proposta foi o seguinte, porque não apresentar uma verticalização
1077 mais controlada que a figura do RV1 que é, são os residenciais o maior, menor número
1078 de unidades, por que da maneira que eles entrem lá no bairro, revitalizem a questão do
1079 bairro, agora também é interessante que isso não acontece de uma forma tão fácil,
1080 porque o preço da terra na Vila Ema dificulta isso, então não é que ao abrir uma
1081 possibilidade de verticalização RV1 na própria Vila Ema, isso de fato vai acontecer, o
1082 custo da terra na Vila Ema hoje impede a renovação também, porque pra você fazer
1083 uma verticalização, você precisa comprar 03(três), 04 (quatro) casas e fazer um
1084 pequeno prédio, mas o que a Prefeitura tá propondo, a gente sabe dessa dificuldade
1085 da, ao mesmo tempo do mercado trabalhar lá, mas a gente acha que algo tem que ser
1086 feito em relação a vitalizar com novos moradores da Vila Ema, pra que de fato os
1087 comércios serviços possam acontecer, porque hoje o que você vê lá dentro Apolo 2
1088 (dois) é mesmo a realidade se ver uma série de imóveis fechado, no Apolo 2 (dois) pra
1089 alugar, que não se consegue viabilizar mais pra aluguel pra residência e você muitas
1090 vezes o comércio serviço também é limitado, e você também não vai abrir um comércio
1091 e serviço mais amplo, por que não são bairros propícios para esses comércios mais
1092 impactantes, então você não tem uma dinâmica de cidade, então a ideia é tentar criar

1093 uma vitalização mas bem menor do que é uma própria Vila Diana que foi a legenda
1094 com uma centralidade, como São Dimas, até porque a gente tem pra nós aqui,
1095 prioritariamente pra nós o interessante seria que nos revitalizássemos a Vila Diana e o
1096 São Dimas, que você tem uma pêra de população e que você tem um potencial pra
1097 comercio serviço, através de fachada viva a Vila Ema ficaria como apoio residencial
1098 mais para você manter uma vitalidade de um bairro que tá se perdendo e é a história
1099 dos bairros, ao longo da vida os bairros vão tendo isso, só que a prefeitura tem que ter
1100 esse olhar, qual é o limite que o bairro aguenta ou no sentido, qual é a dose que se dá,
1101 e a gente ta nesse momento propondo a figura do RV1, que é uma verticalização bem
1102 controlada, num bairro que vem perdendo vitalidade de moradias, e que o comércio
1103 não tá conseguindo sobreviver até pela falta das moradias, porque, porque a Vila Ema
1104 não é um bairro de passagem, a Vila Ema, você tem a Madre Paula, e você tem a São
1105 João lá na frente, e você não tem um circuito de passagem ali, então o comercio
1106 serviço, não não vira. Então as pessoas estão ficando sem opção econômica nas suas
1107 casas, então a tentativa é dar um dinamismo, mas não grande dinamismo, é tentar
1108 melhorar um pouco hoje uma área que tá, ela como eu falei, você tem a Madre Paula
1109 tem Heitor Villa Lobos ninguém circula por dentro pra comercio serviço, então o bairro
1110 não tem essa vitalidade comercial em serviço, e fica sem alternativa pro proprietário
1111 que tem lá, e que fechou, ou pra família que perdeu seus pais, e que quer vender, é
1112 uma dinâmica que a gente tem que enfrentar, a prefeitura, é uma proposta, que a gente
1113 vai conversar, sobre ela tá bem?! **LINCOLN DELGADO:** Ok, vamos lá mais algum
1114 membro. **LINCOLN DELGADO:** Só tem mais uma pergunta que ele fez, a questão do
1115 Aquarius né, na verdade essa área do Aquáriuus, não tá dentro da área prioritária para
1116 recarga do Aquífero, mas como o Oswaldo já colocou, pela dimensão dela, ela é uma
1117 área que vai ter que sofrer loteamento e pelo loteamento ela vai gerar as áreas verdes,
1118 sistemas de lazer, que vai garantir essa qualidade ambiental do novo bairro que vai
1119 surgir ali. **LINCOLN DELGADO:** Preciso acusar aqui o recebimento de dois ofícios de
1120 grupos, do é, relacionados ao bairro Esplanada né, é um obviamente é, pedindo a
1121 questão do uso quase estritamente residencial e um outro grupo lá, que já, realmente
1122 se deu bastante publicidade, é a questão de uma, de um zoneamento mais misto, o
1123 teor desses ofícios, eu vou pedir ao secretário que ele repasse aos demais membros
1124 do COMAM, pra que a gente possa ter ciência né, do teor e dos pedidos, inclusive,
1125 há, já colocados pra SEURBS, mais colocados também os membros do COMAM para
1126 conhecimento da manifestação desses dois grupos do Esplanada, tô colocando isso
1127 até porque, tem um representante aqui no COMAM e obviamente um outro
1128 representante também o fez mandando por e-mail, ta, inclusive encaminhado já a
1129 câmara técnica ok! Pedro, por favor. **RODRIGO:** Rodrigo da Urbam, gostaria só de
1130 fazer um breve informe de um serviço foi prestado recentemente pela Urban em
1131 parceria com a secretaria de serviços municipais, departamento serviços regionais, na
1132 DSR e dada a relevância desse assunto nas últimas reuniões do conselho, é muito
1133 breve, não vou tomar mais que alguns minutos aqui só para passar pra vocês algumas
1134 informações, alguns dados aí, o serviço foi de remoção de limpeza de entulho, e

1135 resíduos em gerais, na região da concha ali do Banhado, um tema que tem sido
1136 amplamente discutido nas últimas reuniões, e ele foi realizado, finalizado, melhor
1137 dizendo, o último sábado, durante 07 (sete) dias úteis né, de trabalho nós tivemos uma
1138 equipe ali que trabalhou 06 (seis) horas por dia, composta por 33 (trinta e três)
1139 servidores aí, entre Urban e Secretaria de serviços municipais, foi utilizado aí, seis
1140 veículos né, nessa operação, e a remoção de cento e, pouco menos de 110 (cento e
1141 dez) toneladas de resíduos do tipo entulho e lixo misturado, né, lixos diversos, tipos de
1142 lixo misturado e 06 (seis) metros cúbicos, aproximado de madeira entre os materiais
1143 que foram identificados e nesses, esses resíduos estão concentrados em oito pontos
1144 na concha do Banhado e foi removido, então ao longo desses dias de trabalho. Eu
1145 achei muito interessante na apresentação que foi colocado, a Lívia fez um comentário,
1146 talvez tenha passado despercebida, mas muito relevante que é a questão da
1147 compostagem na unidade domiciliar né, que é um sonho de muitos e que já é praticado
1148 em diversas regiões do mundo, já, principalmente nos países já, estão um pouco mais
1149 a frente nesse assunto, e a gente observou lá na pele em loco, como que isso poderia
1150 fazer a diferença na redução, principalmente de locais com acúmulo de lixo, mesmo de
1151 origem doméstica, existem algumas tentativas, alguns projetos piloto, alguns bem-
1152 sucedidos, outros nem tanto, mas isso demonstra que o estudo, apresentação foi feita
1153 com bastante brilhantismo, ele tem fundamentação e ta trazendo dados de vanguarda
1154 pra que a gente possa implementar em São José algumas ações que ajudaria a reduzir
1155 esse, esse tipo de problema, eu queria só contribuir da, parabéns ai a Lívia que até
1156 pouco tempo, a gente trabalhar numa totalmente diferente, né Lívia e já então um
1157 pouco tempo aqui ela já tá mostrando um domínio significativo desse, desse assunto,
1158 esse novo universo aí, parabéns a todos Obrigado. **LIVIA:** Obrigado Rodrigo, só
1159 complementando então a gente trabalhou principalmente, Rodrigo a gente trabalha
1160 bastante com essa questão do plano de resíduos né, e a gente entende essa
1161 necessidade de tornar um resíduo negócio né, então é colocar ele, falar da nome, dos
1162 sistemas de coleta, dos prédios, classificar essas atividades, pra gente, acho que é um
1163 ganho no sentido de mostrar que a gente entende que o resíduo precisa ser visto
1164 dessa forma né, então a compostagem, a compostagem domiciliar, a gente entende
1165 também que deve acontecer, mas às unidades de negócios que gerem compostagem,
1166 que trabalhem com isso também, seria um sonho na cidade do futuro né. **LINCOLN**
1167 **DELGADO:** Ok, Rodolfo, por favor. **RODOLFO:** Rodolfo SEURBS, aqueles que estão
1168 familiarizados com os mapas dos zoneamentos atuais, do passado, devem ter
1169 percebido, notado que não existe mais uma demarcação em volta do aeroporto,
1170 chamado cone de voo. Desde Julho de 2015 (dois mil e quinze) aquele mapa que a
1171 gente tinha, aquela linha que delimitava, o chamado cone de voo da cidade, não existe
1172 mais, o que a gente tem hoje são vários pontos, que são determinantes pra
1173 verticalização no município, do limite do COMAER, chamado limite do COMAER, que
1174 basicamente se restringem a 03 (três) planos, nós temos um plano horizontal interno
1175 em volta do aeroporto e um plano horizontal externo um pouco mais afastado e a linha
1176 de transição que conecta esses dois planos, então assim diferentemente do que muitas

1177 vezes as pessoas fala "a mancha de zoneamento", "prefeitura colocou outorga", "vão
1178 poder fazer gigantes prédios na cidade" não é verdade, a gente tem a limitação do
1179 COMAER, que ela vai levar em consideração a topografia do terreno, onde o
1180 empreendedor quer fazer o seu prédio, e as cotas de nível em relação as cabeceiras,
1181 tanto a cabeceira Sul para o lado de cá, quando a cabeceira, cabeceira Sul, Norte, pro
1182 lado de cá e a cabeceira Sul pro lado de lá da pista do aeroporto, então há, o desnível
1183 em relação a cabeceira da pista e a cota de nível do terreno é que vão determinar, em
1184 função da portaria do COMAER, qual é o gabarito de altura máxima a ser permitido
1185 dentro do município. **LINCOLN DELGADO:** Ok, nem um membro mais do conselho?
1186 São 16 (dezesesseis) horas e 13 (treze) minutos, vamos tentar manter um teto de 16
1187 (dezesesseis) horas, por favor. **Silvio Holleben** com a palavra. **SILVIO:** Olha que quero
1188 que fique registrado na ATA, é Silvio da associação de amigos bairro Esplanada e
1189 adjacências, fique registrado o seguinte é, leitura que que vou fazer, é pequeno. Que
1190 esse conselho reitere, fortalecer você já falou, reitere junto à Prefeitura Municipal de
1191 São José dos Campos, manifestação sobre a importância da manutenção do
1192 zoneamento no Jardim Esplanada e adjacências, para garantir o equilíbrio ambiental
1193 local, Municipal e Regional de São José dos Campos, conforme requerido no material
1194 técnico supramencionado anexo que foi protocolado aqui na prefeitura para o COMAM,
1195 obrigado presidente. **LINCOLN DELGADO:** Ok, então vamos lá, pra gente manter um
1196 teto, tentar manter um teto aqui de 4 (quatro) horas, são 16 (dezesesseis) horas e 30
1197 (trinta) minutos, eu pediria pra que, quem não é membro do COMAM e quiser se
1198 manifestar, faça, pra gente poder fazer um bloco que seja de perguntas, são três
1199 membros, são três pessoas, três ou menos. **Ângela, Ciro** e o **Wilson Cabral** é isso?
1200 Mais algum não membro gostaria de se manifestar? Pra gente poder manter a certa
1201 rigidez do horário. Por favor, **Ângela.** **ANGELA:** É, **Ângela Paiva da AELO**, eu gostaria
1202 de fazer um comentário, e que eu gostei, e que eu não tinha percebido na semana
1203 passada, é em relação às zonas de chácaras, a substituição das zonas de chácaras,
1204 que nós vimos que nesse tempo elas não aconteceram, pelo contrário, o parcelamento
1205 irregular proliferou e eu acredito que essa sugestão da ZPA2 né, transformarem em
1206 ZPA2, nessa proposta garante a proteção ambiental e eu acho que viabiliza o
1207 empreendimento, eu gostei, eu não tinha notado na semana passada, na segunda-
1208 feira, não sei se seis tinham falado desse slide, mas eu gostei da sugestão de
1209 transformar as zonas de chácara em ZPA2. Eu acho que isso vai, vai agora, vai dar
1210 sustentabilidade pra aquela região, principalmente uma que é uma região mais crítica
1211 né, da nossa cidade, então acho que foi uma proposta, uma boa proposta da prefeitura,
1212 gostei da sua proposta, só queria fazer esse comentário. **LINCOLN DELGADO:**
1213 Obrigado! **Ciro.** **CIRO:** **Ciro da Equaliza Ambiental**, eu, percebendo a Via Dutra
1214 passando na cidade, não tenho visto uma preocupação de zoneamento com relação a
1215 isso, e a cidade crescendo e todo uma, um envolvimento, uma poluição que vem da, da
1216 estrada e que eu acredito que deveria ter 100 (cem) metros como se fosse uma área
1217 de preservação permanente da rodovia, a onde tivesse uma arborização maior ou
1218 mecanismos de contenção da poluição sonora e aérea na relação Rodovia, a área

1219 urbana e que com o tempo isso pudesse ir ajustando, pra que nós não tivéssemos
1220 tanto impacto da rodovia dentro da cidade, como ocorre hoje. **OSWALDO:** Eu vou fazer
1221 um comentário a respeito zoneamento, o que a gente tá buscando ali na proposta,
1222 desde a divisa com Jacareí até Caçapava, é que ao longo da Dutra, a gente não
1223 permita mais atividade , e o uso residencial, ele tá restrito a questão comercial de
1224 serviços ou industrial em alguns casos, se for pegar cada zoneamento, você tem ali na
1225 divisa com Jacareí você, você tem os zoneamentos industriais, ali o longo da Dutra,
1226 depois você tem a centralidade eixo Dutra que é para comércio serviços e logística,
1227 depois você volta a ter zoneamento mais industriais até Caçapava. A ideia é
1228 exatamente evitar que a chegada do residencial nas marginais da Dutra, com relação
1229 ao uso ta!. **MARCELO MANARA:** Só esclarecer, a Ângela lembrou um aspecto, só
1230 uma questão de ordem ai né, porque ela mencionou a semana passada nós não
1231 tivemos, não vimos isso, mas só pra lembrar a todos né, pra que não fique esse
1232 assunto não fica esclarecido, que essa reunião era pra ter ocorrido na segunda-feira
1233 passada, então o jogo de slides que, que compõem o esforço de apresentação, pro
1234 CMDU que ocorreu na segunda-feira passada ele tem uma ênfase maior em alguns
1235 pontos do diálogo com o CMDU e obviamente essas questões mais ambientais da
1236 proposta do zoneamento, eles foram preparados para o debate com o COMAN né.
1237 Então essa, essa diferença de calendário foi por uma solicitação do Conselheiro
1238 Ricardo Ló, que chamou a atenção pra uma questão regimental, de que mesmo em
1239 sede de convocação de reunião extraordinária o prazo de 10 (dez) dias deveria ser
1240 cumprido, então isso forçou a jogar essa reunião hoje para o dia 10 (dez) por isso que,
1241 só para esclarecer que as vezes a pessoa falou "é mas ele já tiveram acesso à
1242 informação semana passada" sim pelo CMDU conforme o calendário e que foi
1243 amplamente publicitado ai. **LIVIA:** E de qualquer forma o material que foi encaminhado
1244 pro CMDU e COMAM foi o mesmo material a mesma proposta, embora os slides não
1245 tenham sido todos apresentados no CMDU, aqui também a gente apresentou uma boa
1246 parte do slide, ainda tem alguma coisa, mas a proposta foi toda encaminhado na
1247 íntegra para os dois conselhos. **LINCOLN DELGADO:** Ok, Wilson Cabral, por favor.
1248 **WILSON CABRAL:** Boa tarde a todos, Wilson Cabral, munícipe. Eu queria, de ante
1249 mão, dizer que eu fiquei achei interessante, eu fiquei chocado com o resultado, de
1250 certa forma eu acho que foi muito bem apresentado parabéns Lívia né, eu queria ter
1251 mais dúvidas e infelizmente não tenho, infelizmente porque, porque vocês falaram
1252 várias vezes sustentabilidade e eu não tô vendo esses elementos, sei se só eu, minha
1253 miopia tem aumentado tanto que só eu não percebo, talvez seja isso, mas pela leitura
1254 que eu fiz desse documento ele não é um documentos intensivo é uma apresentação,
1255 foi o que vocês encaminharam, eu noto que a diversas, em diversos aspectos se
1256 reduziu a sustentabilidade se reduziu o aspecto de sustentabilidade, mas vou citar, por
1257 exemplo, alteração de área mínima de lotes residenciais, não caiu, alteração de
1258 residencial multifamiliar vertical, caiu, a relação de área verde ou de lazer aberta caiu
1259 de 12 (doze) pra 06 (seis) metros quadrados por unidade, os itens de sustentabilidade
1260 colocados na proposta eles competem entre si né, então quando você fala aí "olha

1261 vamos permitir né, por uma tabela de elementos de sustentabilidade” que se converta
1262 área de área aberta de lazer enfim ele verde por outros elementos, por exemplo, um
1263 painel solar, então 05 (cinco) dos 12 (doze) elementos de sustentabilidade elencados,
1264 dizem respeito às tecnologias que já estão sendo implantadas independentemente,
1265 MRV um sintoma, é uma, é um claro sinal disso, da baixa renda inclusive, e que vão
1266 poder ser usados para reduzir a área verde e aí com alguns detalhes, por exemplo, no
1267 centro, se permite 100% dessa conversão e talvez seja o centro, o centro expandido
1268 são as áreas que precisam de mais áreas verdes hoje, então é, eu por essas e por
1269 outras eu vejo, nada do que tá sendo proposto, caminha no sentido de sustentabilidade
1270 se a gente pensar em uma série de outras questões, por exemplo, mudanças
1271 climáticas que é um tema que eu venho insistindo, e pra lidar com isso a cidade tinha
1272 que ter mais áreas verdes, tinha que ter uma preocupação especial com áreas de
1273 recarga de Aquífero, e eu vejo também que a recarga do Aquífero não foi contemplado
1274 aqui, simplesmente se buscou lá na, no estudo oficial alguma coisa que diz, olha o
1275 dizendo O DAEE é quem é responsável por determinar os parâmetros, os critérios
1276 preocupação dessa área. Não é, é a prefeitura, isso é municipal, é o município que tem
1277 que determinar, DAE não fala isso nunca né, então e pelo contrário no documento diz
1278 claramente é o zoneamento e o planejamento do plano diretor do município que devem
1279 fazer esse tipo de definição, e o curioso é o seguinte, aqui aí olhando o último mapa
1280 que tá bem exposto ali, a gente tem uma, um termo que se usa pra soluções baseadas
1281 na natureza que é o que as cidades avançadas do mundo tem usado, tem
1282 infraestrutura verde e olhando o mapa toda parte sul, Sudeste do município é
1283 infraestrutura cinza entre aspas se transformaram a partir de um, de um entendimento
1284 errado na minha opinião, é o que o Osvaldo comentou em uma série de áreas que é
1285 restringir ocupação residencial, então a gente colocou como área industrial, que
1286 sustentabilidade é essa? Porque não uma área de proteção, que não é regrada já
1287 nesse momento pelas outras áreas de proteção as quais vocês mencionam APP, APA
1288 e etc. Por que não? Se o objetivo é restringir e garantir um futuro mais sustentável,
1289 porque não transformar toda aquela parte cinza que vocês tão chamando de industrial,
1290 em áreas de proteção e ZPA2 ou ZPA1, então não vejo, sinceramente que isso
1291 caminhe pra algo de fato sustentável e infelizmente eu gostaria de ter dito essa dúvida
1292 e gostaria de ter tido várias dúvidas, e assim como o já perguntaram, não concordo
1293 também com essa ideia de que primeiro; a Vila Ema está perdendo vitalidade, eu acho
1294 que isso é uma afirmação que não cabe necessariamente nos diversos círculos,
1295 segundo; não é verticalizando que a gente vai aumentar vitalidade eu posso fazer isso,
1296 diversas outras formas, inclusive uma transformação urbanística do bairro, mas não
1297 necessariamente verticalizando, e vocês tem insistindo em que garantir vitalidade é
1298 verticalizar tá, então queria deixar registradas essas questões, acredito que quero crer,
1299 melhor dizendo, que isso seja uma primeira apresentação de algo que pode ser
1300 modificado bastante, chama atenção da Câmara Municipal tem um papel fundamental
1301 nesse processo, a vereadora tá aqui e sabe disso, estive com eles, colocando
1302 exatamente essas questões da recarga de aquíferos e das áreas de serrado, que

1303 também não estão contempladas aí, então acho que tem muito a caminhar pra agregar
1304 e pra tornar isso aí algo, essa proposta algo que caminhe pela sustentabilidade. **LIVIA:**
1305 Bom, professor Wilson obrigada pelas considerações, é colocar só uma questão.
1306 Quando a gente fala de áreas verdes, a gente está falando daquelas áreas públicas
1307 que são gerados dentro dos loteamentos, né. O que a gente tem hoje, dentro dos
1308 empreendimentos são as áreas de recreação, lazer é que hoje nada garante que elas
1309 são verdes né, hoje se o proprietário quiser concretar 100% dessas áreas, eles podem
1310 concreta é, o salão de festas, então não existia dentro dessa, dessa métrica nenhum
1311 padrão de qualidade ambiental né, então a gente não tá reduzindo áreas verdes por
1312 áreas sustentáveis, a gente não tá trocando, a métrica de reduzir a área de verde na
1313 verdade era uma métrica que escalonava, então a partir de um certo forte você
1314 precisava fazer mais por unidade, então o que houve foi uma parametrização, pra
1315 todos número de unidades né, não prejudicando também o pequeno empreendimento,
1316 que a gente entende de 06 (seis) metros quadrados é uma metragem significativa, a
1317 questão da sustentabilidade, vir como uma opção de leque é sim pra trocar esse
1318 concreto, essa área fechada, essa churrasqueira que ninguém vai usar, essa área
1319 pavimentada por outras questões que podem gerar benefícios pro condomínio, como
1320 redução das contas de luz, do consumo de água, em relação a mudanças climáticas,
1321 concordo, é, o teto verde ta ali, como incentivos, reuso, a questão do aquecimento
1322 solar, do painel solar, como questão de redução de emissões de consumo de energia.
1323 Então na verdade é uma primeira tentativa, por mais que a gente entenda, que
1324 algumas dessas tecnologias já são absorvidas no mercado e isso é importante pra uma
1325 proposta responsável do município também, porque não adiantava nada eu propor uma
1326 conversão de tecnologias que hoje não tem playback que o mercado não vai fazer,
1327 então a gente tá dando esse primeiro fôlego, não é uma obrigatoriedade presencial,
1328 mas é uma opção, é uma opção porque a gente quer que aconteça, quer que haja essa
1329 mudança de paradigma e que os empreendimentos nasçam com essa qualidade, então
1330 acho que, eu agradeço a contribuição, mas a leitura de que a gente tá trocando área
1331 verde por áreas sustentável que essa troca sobrepõe é [...] tem esse equívoco porque
1332 área de lazer, ela não obrigatoriamente cumpri essa função né, dentro do
1333 empreendimento. **MARCELO MANARA:** Deixa eu comentar uma coisa com relação a
1334 proposta do professor para essa área cinza da macrozona de ocupação controlada, é
1335 importante na discussão no zoneamento, porque nós temos que ouvir todos os
1336 segmentos que compõem a sociedade, então nós temos numa hipótese de
1337 simplesmente inertizar todas essas áreas á bem né, de algum ganha ambiental, nós
1338 vemos claramente né, surgir um questionamento muito forte de um segmento
1339 importante para a cidade que é o segmento da indústria, nós estamos falando aí da
1340 região que margeia Carvalho Pinto, hoje ela tem uma das esquinas de, do maior
1341 potencial para o segmento da logística, e isso já foi colocado, assentado, discutido com
1342 a sociedade no plano diretor, então essa confluência da Tamoios com a Carvalho Pinto
1343 é uma área de desenvolvimento estratégico assim assentada no plano diretor, então a
1344 disponibilidade de áreas para o segmento também gerador de emprego que contribui

1345 de uma forma importante para a vida dinâmica da cidade, foi uma posição clara
1346 defendida pela CIESP nas reuniões do CIPDU, eu não tô aqui fazendo as vozes da
1347 CIESP, não é de um segmento, mas para que todos entendam que a discussão do
1348 zoneamento é uma discussão entre legítimos né, cada um tem um enfoque de objetivo,
1349 lógico que todos eles sem perder a sustentabilidade como efeito de qualidade de vida,
1350 que uma política pública dessa tem que oferecer, mas que todos esses players são
1351 importantes e nós ouvimos a todos eles, então se você simplesmente retirar, vamos
1352 pintar como se fosse a várzea toda essa área cinza, nós estaríamos cravando de morte
1353 a possibilidade de recepção de novos investimentos de comércio e indústria mais
1354 pesado, e isso daí ou empurrando essa, essa parte importante de construção da
1355 sociedade para o meio do tecido urbano, o que urbanisticamente é um erro gravíssimo
1356 né, porque aí nós estaríamos sim fazendo de grandes em incomodidades chegando
1357 próximo dos residenciais e das áreas hoje já ocupadas pela população Joseense,
1358 então essa distribuição melhor equilibrada resguardando os devidos espaços, mas
1359 justamente buscando neles os conceitos de novos, novos modelos de construção que
1360 carreguem um ganho em termos de sustentabilidade e qualidade de vida é o que se
1361 propõe uma proposta de zoneamento moderno e aplicável. **OSWALDO:** É, Manara,
1362 queria fazer uma complementação. Então é o seguinte, desde 95, só uma
1363 complementação essa questão da área industrial que assim, desde 1995 que a gente
1364 vem adotando que o limite a Carvalho Pinto porque nós entendemos que o nascedouro
1365 dos córregos urbanos na região da Serra de Jambreiro tem que ser preservado, isso é
1366 uma prerrogativa de sempre, quando o plano diretor recentemente estabeleceu essa
1367 macrozona de ocupação controlada para coibir o adensamento populacional e não
1368 necessariamente só o adensamento mas o uso residencial, o que que acontece,
1369 quando você tem um loteamento quer seja ele de 250 (duzentos e cinquenta) metros
1370 quadrados o lote você não garante a permeabilidade no lote, você fica refém do
1371 percentual de áreas verdes que é sempre igual, muitas vezes, quando você tem uma
1372 indústria você garante muito mais permeabilidade do solo dentro das plantas industriais
1373 do que dentro dos loteamentos residenciais, então, e a gente sabe também que você
1374 não tem um mercado para indústria para tudo aquilo, então a gente sabe que na
1375 medida que os comércios e serviços acontecerem sobre a forma de loteamento a gente
1376 tem muito mais condições de estabelecer índice de permeabilidade dentro da planta
1377 industrial ou da planta do comércios e serviço, haja vista as plantas industriais que nós
1378 temos e mesmo do Eldorado, loteamentos industriais surgiram que aí sim você
1379 consegue aumentar o percentual de área verde em detrimento do residencial, o
1380 residencial principalmente periférico ele acaba sendo o lote menor da cidade em que a
1381 população impermeabiliza 100% do lote, você não controla o quintal da casa das
1382 pessoas, porque você é, a prática de você concretar ou a família são mais populares,
1383 têm maiores habitantes e acabam construindo mais, então a prerrogativa do industrial
1384 exatamente ele nos dá essa margem de impermeabilidade maior do que o residencial.
1385 **PAULO CAON:** Paulo Caon aqui do setor de loteamentos, queria só fazer uma
1386 complementação a isso. Só complementando redução do tamanho do lote, os

1387 percentuais de área verde, sistema de lazer estão mantidos, então o percentual da
1388 Gleba que vira lote é o mesmo, você vai ter o maior número de lotes, mas não
1389 necessariamente uma maior área destinada para lotes né, pelo contrário, o percentual
1390 de sistema viário ele está sendo reduzido, você vai ter que fazer o mínimo que você
1391 necessita para atender aquele loteamento, então a área impermeável também vai ser
1392 reduzida conseqüentemente, então não existe essa relação de diminuição do tamanho
1393 do lote com aumento de área impermeabilizada, pelo contrário, a gente vai ter, a gente
1394 vai conseguir assentar mil famílias, por exemplo, em um tamanho menor de gleba,
1395 então a gente tem mais famílias assentadas, um adensamento um pouco maior,
1396 conseqüentemente menos espraiamento da cidade. **LIVIA:** Só para complementar
1397 também, então nessa macrozona de ocupação controlada foi proposto então 10% de
1398 área verde né, não de cinco, isso não considerando as APPS que ele tem bastante, e
1399 um acréscimo de toda a área de (inaudível 02:07:36) sofrerão 5% da permeabilidade
1400 do lote, então a questão da indústria ela teria que ter uma penalidade mínima de 25%
1401 né, considerando uma área maior que 10.000 mil metros, tirando que o próprio
1402 loteamento já daria 10% de área verde, então tem uma abordagem sim para essa área,
1403 em relação ao Serrado, não sei, passou direto, mas foi apresentado, a gente colocou
1404 toda numa discriminação de, o estudo do Serrado ele já é proposto pela lei, mas a
1405 gente trabalhou fortemente na discriminação de como será feito esse estudo, então o
1406 fato dele ter um remanescente ele vai ter que apresentar este estudo, obviamente a
1407 questão de supressão junto com o órgão licenciador, mas a gente entende a
1408 necessidade de corredores ecológicos, então tem todo, depois, acho que a partir de
1409 sexta-feira com a minuta da Lei dá para entender um pouco melhor isso né, talvez não
1410 tenha passado, não tenha entendido qual foi a proposta de forma sucinta, mas acho
1411 que com a lei em mão vai ser mais palatável, é, a partir da publicação então do edital
1412 das audiências públicas a minuta da lei vai ser disponibilizadas ao público. **LINCOLN**
1413 **DELGADO:** Ok, isso daí também é uma fonte de novos debates, essa é uma primeira
1414 apresentação, muitos já até falaram que pretendem depois disso fazer alguns
1415 considerados, então é isso, se quiser fazer uma devolutiva aí, já que você ergueu aí
1416 para isso. **WILSON CABRAL:** Antes de mais nada, complementando, pegando o
1417 gancho das palavras do próprio secretário Manara, infelizmente ele saiu, é curioso né,
1418 porque disse que se dialogou com todos os setores da sociedade né, então nós
1419 encaminhamos uma proposta e não vejo nada, absolutamente nada dessa proposta
1420 contemplado aí, e no entanto toda essa parte cinza foi uma demanda da CIESP, é
1421 isso? E aí a CIESP é contemplada, então vê-se claramente, percebe-se claramente
1422 quais são os pesos que essa proposta tem né, e eu não me referia necessariamente
1423 trocar toda a área cinza por hora, a gente poderia, por exemplo, ter, mantém algumas
1424 áreas conexas a Carvalho Pinto, por exemplo, que inclusive estão fora, a parte mais ao
1425 Leste está fora do trecho de recarga do Aquífero e as outras podemos ser
1426 contempladas, quer dizer, não houve um balanço nesse sentido e tão pouco eu tô
1427 ouvindo da equipe e do secretário possibilidades, puxa, podia minimamente dizer olha
1428 vamos analisar melhor isso, vamos contemplar um diálogo sobre isso, mas não é

1429 refutar, eu tô notando isso o tempo inteiro, refutar, a proposta está pronta, dificilmente
1430 algo vai mudar aqui pelo que eu tô percebendo tá, então isso é temerário, é confuso é
1431 ruim, a cidade perde com esse tipo de condução, e com relação ao que a Lívia
1432 novamente também colocou, tem um, eu fiz uma conta rápida né, se a gente for pensar
1433 que hoje 26% dessa área de recarga de aquífero tá segundo vocês protegida por
1434 instrumentos outros APP, APA, RDCA, lembrando até que no caso da RDCA foi
1435 modificado na lei anterior, em 2017, permitindo edificações inclusive com algum grau
1436 de elevação nessas áreas, 10% tá dentro da área que eu entendi, do CTA, não do
1437 aeroporto, é do CTA, sobra aí 64% em tese estaria sem proteção, se a gente
1438 considerar 5% e mais, mais cinco né, eventualmente 10% de proteção, conforme que
1439 está sendo proposto 57,6% da área vai estar sujeita a uma impermeabilização, e isso é
1440 muito complicado, essa é a área que vai gerar a água para cidade no futuro, hoje, aliás
1441 me surpreendeu uma informação sua Lívia, eu achava que a gente tinha 35% conforme
1442 informações da Sabesp de uso de água subterrânea em São José, você falou em
1443 cinquenta tá, todos os poços que estão na zona limite desse, dessa zona de recarga
1444 da aquífero são os poços da Sabesp que estão deplecionando, então não adianta
1445 pensar em desenvolvimento industrial e geração de empregos se nós não vamos ter
1446 água no futuro, a questão ambiental se faz necessária e imprescindível que ela seja
1447 inclusive colocada acima de alguns outros aspectos. **LINCOLN DELGADO:** Tá ok,
1448 Wilson! É importante que você de publicidade a isso, coloque através da câmara
1449 técnica ou também nos outros, nos outros debates que vão acontecer a partir de hoje,
1450 e obviamente coloque isso a público pelo menos dentro do COMAM para que a gente
1451 possa verificar esses considerados, tá bom? **LIVIA:** O Wilson só para complementar,
1452 só para terminar. **WILSON CABRAL:** Sim! **LIVIA:** O importante, é que não tá, mas
1453 existe a questão da área rural né, que é o mapa, que é uma unidade de proteção,
1454 então quase 20% dessas áreas de recarga de aquífero está sobre essas áreas de
1455 proteção né, então assim, o solo urbano hoje ele foi definido, o perímetro do solo
1456 urbano foi definido no plano diretor e tem então esse anseio econômico social de uso
1457 desse solo né, então, não e ambiental também, então a gente tá trabalhando os
1458 parâmetros ambientais, mas gente entende que é um solo urbano e que a gente
1459 precisa avançar nessa leitura, então a gente trabalhou na questão das áreas verdes, os
1460 acréscimo das áreas verdes, na restrição de algo [...] porque, por exemplo, a gente tem
1461 proposta das zonas de chácaras, mas a gente poderia trazer essa proposta de
1462 chácaras para cá, mas o plano diretor já definiu que essa área não é uma área de
1463 potencial residencial, então não poderia trazer a mesma proposta que a gente teve lá,
1464 que trabalha, até que é um primeiro experimento, uma característica mais rural a ser
1465 implementado aqui embaixo, entendeu? Mas a gente não deixou de contemplar muitas
1466 das coisas que garantem essa questão da permeabilidade até mesmo no ponto de
1467 vista econômico de garantir. **WILSON CABRAL:** Lívia quando você falou em mudar o
1468 termo de área verde, no caso da ZPS, mudar o termo de área verde para permeável,
1469 aumentar para 20%, você contempla a permeabilidade, você não contempla a área
1470 verde, então cuidado com esse termo que eventualmente eu posso ter uma área inteira

1471 coberta com pavimento permeável, mas não é área verde, então é outro conceito que
1472 acha que precisa ser melhor trabalhado. **LIVIA:** A gente tem que lembrar que 20% das
1473 áreas de loteamento, através da resolução SMA 31, ela já coloca 20% de
1474 impermeabilidade nos empreendimentos, então a já sai com esse índice
1475 impermeabilidade, é todo ou mais, obviamente é um ganho além do que a legislação já
1476 específica, porque obviamente o próprio município também já coloca alguns números
1477 no mínimo 30% já garantidos por lei né, realmente outros instrumentos tem que ser
1478 trabalhados. Fernanda pra gente encerrar mesmo, que a gente já extrapolou o horário,
1479 por favor. **FERNANDA:** Ok, alô. Fernanda da OAB, é que... só o negócio, ele falou da
1480 concha do Banhado e do Banhado né, que o uso vai ser definido, me corrijam se eu
1481 estiver errada, mas foi o que eu entendi, o uso vai ser definida de acordo com o plano
1482 de manejo, então eu gostaria de aproveitar para avisar que eu como conselheira do
1483 COMAM fui designada para fazer um [...] organizar né, junto à sociedade um seminário
1484 justamente para tá discutindo isso junto com pessoal do manejo da APA, e esse
1485 seminário vai ser, ocorrerá na data de 26 de junho de 2019 né, vai ser, a gente tentou
1486 adiantar o máximo possível, porque a gente sabia que seria uma conversa muito
1487 importante para a cidade e eu fiz o protocolo hoje do convite para que a prefeitura
1488 designe alguém para discutir essa, esse tema, essa temática com a gente no dia 26,
1489 juntamente com a defensoria pública, com a população e com o resto dos atores que
1490 participarão dessa, dessa conversa. **LINCOLN DELGADO:** Repete o horário por favor,
1491 Fernanda. **FERNANDA:** Das 18:30 (dezoito horas e 30 minutos) às 21:30 (vinte e uma
1492 horas e trinta minutos) na Univap, centro direito, do dia 26 (vinte e seis) do 6 (seis) de
1493 2019, ocorrerá o nosso evento, eu conto bastante com a participação de todos que
1494 estão aqui, é, porque eu acho que já que né, será definido de acordo com que a gente
1495 vai conversar, então acho que é muito importante que todos estejam lá. **OSWALDO:**
1496 Só vou complementar para Fernanda, só pra... é Oswaldo de novo aqui para gravação.
1497 Fernanda na verdade é o seguinte, a gente está admitindo os agrícolas e pecuárias
1498 porque a própria lei orgânica já não admite a finalidade parcelamento de solo, mas o
1499 que que a gente tá falando na proposta, é que outros usos que não os urbanos, que
1500 venham a ser incorporados no plano de manejo, a lei acatará, mais por hora a lei está
1501 estabelecendo um limite do agrícola e pecuário que é o básico do básico, e aí a gente
1502 aguarda a definição do plano de manejo para se adentrar um outro uso que o que o
1503 conselho gestor tal,tal,tal, entenda ser pertinente, aí a uma associação a lei de
1504 qualquer forma, a gente tá sendo mais restritivo porque se o conselho por permissível
1505 alguma coisa a gente acata, ta bem? **LINCOLN DELGADO:** Vereadora, vamos
1506 encerrar então. **DULCE RITA:** Eu queria perguntar aqui, tem muita gente me
1507 questionando aí na rua pra saber os instrumentos dos quais vocês formularam essa lei,
1508 um deles seria o plano de macrodrenagem se foi utilizado, o plano de mudanças
1509 climáticas, porque tá todo mundo perguntando principalmente por causa da
1510 permeabilidade do solo que o Cabral acabou de falar aqui, e problema também lá de
1511 Eugenio de Melo que é muita gente de agricultura que já teve que abandonar a
1512 agricultura por falta de água, já está virando pasto aonde era plantação, então tá todo

1513 mundo preocupado com essa parte aqui. **LINCOLN DELGADO:** fazer uma colocação
1514 aí a gente encerra. **LIVIA:** Bom, especificamente em relação ao plano de
1515 macrodrenagem né, quem tá liderando essa construção é secretaria de obras, hoje o
1516 zoneamento eles estão partindo das primícias que vieram do plano diretor né, que é a
1517 ZDCA então que nessa transitoriedade então ele tá conversando sim, então a partir do
1518 momento que o plano de macrodrenagem seja aprovado com outras restrições
1519 automaticamente o zoneamento incorpora essas restrições também, em relação ao
1520 plano de mudanças climáticas também está sendo discutido né, elaborado no
1521 município, a gente tá na fase final de elaboração do inventário e também ele é um pano
1522 de fundo para essas discussões, o fato da gente ter trazido já essas questões das
1523 áreas verdes defendido essa questão sem dúvida a construção da cidade por meio de
1524 loteamentos é uma cidade muito mais bem infra-estruturada é uma cidade mais
1525 preparada para esses desafios e o município vem ganhando maturidade nessa
1526 discussão, nesse entendimento das vulnerabilidades, mas é um plano que ainda está
1527 em fase de elaboração, tem sido avançada inclusive com os técnicos que estão
1528 participando dessa mesma discussão. **LINCOLN DELGADO:** Ok, Maria Regina.
1529 **MARIA REGINA:** Maria Regina da Univap, eu só tô colocando Fernanda que eu
1530 conversei com o Douglas hoje por telefone, a Univap ela cede o espaço para o evento
1531 entendendo que é um seminário importante né, ela não é responsável pela organização
1532 e uma das coisas que a gente tem como primícias para acessão de espaço nesse
1533 contexto é que não ocorram manifestações político-partidárias tá, porque abrimos
1534 espaço para esse tipo de manifestação nós provavelmente estaríamos validando isso,
1535 não é o caso tá, então para deixar isso bem claro porque a Univap como instituição
1536 comunitária ela presta esse serviço à sociedade, ela atende essa demanda né, e hoje
1537 aqui como membro suplente do COMAM nós passamos até então uma posição
1538 participativa né, esse material eu recebi, a gente está estudando dentro da instituição
1539 de forma que a gente possa colaborar também para essas propostas e essas
1540 resoluções que devem ser tomadas, lembrando sempre que o COMAM é um conselho
1541 consultivo né, e nós como, entre aspas, "consultores" temos essa obrigação de dar o
1542 respaldo segundo nosso ponto de vista e a nossa formação tá. **LINCOLN DELGADO:**
1543 Obrigado, professora. Lembrando a todos que dia 13 agora na quinta-feira nós teremos
1544 também uma reunião aí já ordinária do COMAM com o tema principal da SABESP que
1545 virá falar sobre os investimentos em São José dos Campos e também sobre a questão
1546 da qualidade da água tá, então tem entre outros temas que a gente vai debater um
1547 tema central agora na quinta-feira e conclamo a todos que possam estar presentes.
1548 Obrigado equipe da SEURBS pela presença, por explicar, por ficar esse tempo aqui
1549 com a gente. Em breve a gente faz novas rodadas, obrigado! Nada mais a tratar, deu-
1550 se por encerrada a reunião, e lavrou-se a presente ata.

1551
1552
1553
1554

José Lincoln Trigo Delgado de Almeida
Presidente do Conselho