



Devolutivas das contribuições feitas ao Projeto de Lei de ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e da Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

Audiências Públicas e Documentos Protocolados junto à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade

NÚMERO	AUDIÊNCIA	FORMATO	NOME	TIPO DE PESSOA	ORGANIZAÇÃO	SUGESTÃO	RESPOSTA
1	SFX	Formulário	Marcia Emilia Silva Alves	Pessoa Física	-	O Plano de Desenvolvimento e Proteção de Mananciais (PDPA) da sub bacia do Jaguari de 2018, propõe um zoneamento estadual voltado para a manancial em consonância com o plano diretor municipal. Consta no referido documento a predisposição do município de SJC. Ao modelo de ocupação humana por meio de "ecovilas", considerado como novo modelo de ocupação do território rural, com menor impacto que aqueles estudados pelo plano de desenvolvimento e proteção de mananciais. É possível inserir esse modelo em São Francisco Xavier nos casos de Reurb-E? É possível inserir no Plano Diretor a figura de AOD - Áreas de Ocupações Dirigidas, áreas de interesse para consolidação ou implantação de usos rurais ou urbanos, desde que atendidos os requisitos que garantam a manutenção das condições necessárias a produção de água em qualidade e quantidade desejáveis para abastecimento da população atual e futura. É possível inserir o AOD no novo Plano Diretor? E ainda, é possível inserir parâmetros como legalização de ortoga de água pelo DAEE e sistema de tratamento de esgoto por biodigestores para caso do Reurb-E?	Em razão de restrições de legislação federal, o módulo mínimo para ocupações rurais é de 20 mil m ² . O modelo de ecovilas pode ser implementado, para quotas abaixo dessa área, apenas em áreas do perímetro urbano, e se aproxima do Condomínio Residencial Sustentável de Lotes, previsto na legislação urbanística. Quanto a AOD, acreditamos que macrozonas e zonas de uso presentes na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo possuem parâmetros específicos para garantir a maior permeabilidade do solo. Lembramos também que a presente proposta altera parâmetros e condições de edificação, não sendo seu objeto a alteração de mapas e classificação do território em zonas de uso.
2	SFX	Formulário	Marcia Emilia Silva Alves	Pessoa Física	-	O IPT em 2012, elaborou relatório denominado "Relatório Final Cadastro Técnico Rural Expedido com Vistas a Elaboração de Viabilidade Técnico-Jurídica para ações e regularização fundiária no distrito de SFX". Contratos 22.395/10 e 25.218/11 processo ITESP n. 254/2009. Por que tal estudo não vem sendo utilizado como parâmetros nos casos de análise de Reurb? Por que o mapa de núcleos informais (anexo XV) do Plano Diretor LC 612/2018 e do zoneamento LC 623/2019 não contemplam todo o território de São Francisco Xavier? O projeto prevê essa inclusão?	Os núcleos informais existentes no distrito de São Francisco Xavier podem recorrer ao REURB, na modalidade REURB-E, que envolve interesse específico, ou podem pleitear a caracterização como REURB-S, de interesse social. No anexo XV do Plano Diretor, os núcleos dos Remédios, Santa Bárbara e Chácara dos Ferreiras estão demarcados. Os demais núcleos podem, mediante levantamento topográfico e cartorial, iniciar o processo de regularização, que será social, caso demonstrada a hipossuficiência financeira dos moradores.
3	SFX	Formulário	Robson Carolino	Pessoa Física	-	Bom dia! Poderia fazer a gentileza de completar com borra de asfalto o morro do Guaxindiba (Estrada), visto que uma parte da estrada, após passar o rio, aproximadamente uns 200m já conta com esse benefício. Bem como a volta dos "conserveiros" das estradas rurais, que no passado recente faziam as manutenções delas.	A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada para a Secretaria municipal responsável, a fim de que tome conhecimento da solicitação e possa incluir o serviço em sua programação.
4	Norte	Formulário	Gizele Rita Martins	Pessoa Física	-	Pedidos para: Bairro - Mirantes do Buquirinha - IPTU das casas - CEP para normatizar as ruas - Finalizar o esgoto - Calçada para pedestres - Linha de ônibus para região Sul - Requalificação geral do bairro	A política de Regularização Fundiária é estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, política que é atribuição de Departamento próprio na Prefeitura de São José dos Campos, com políticas e programas específicos que visam a regularização progressiva dos núcleos informais existentes no município. Somente após a regularização do núcleo é que as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são aplicadas ao licenciamento de atividades e implantação de novos empreendimentos. As questões serão encaminhadas ao Departamento de Regularização Fundiária, para que constem de seu acervo de documentos.
5	Norte	Carta pr. punho	Geraldo Albino	Pessoa Física	-	Eu, Geraldo Albino, morador na Chácara Sol Nascente, delegado do Fórum de Regularização dos Bairros, de SJC, em nome de todos moradores, solicitamos que neste projeto, pedimos para instalar fossa séptica nas residências, para evitar a contaminação do solo que usamos para a plantação de cereais e verduras e frutas, e também não poluir o rio Cambuí, pedimos que a secretaria do meio ambiente, venha participar conosco, para dar mais qualidade de vida aos moradores e nossas crianças, poder ter um futuro melhor. Pedimos também, água e luz, e CEP nas ruas, para podermos receber nossas correspondências, pedimos também um local par lazer p/ crianças, queremos pagar todos os impostos, e IPTU de nossas residências, estamos solicitando que sejamos incluídos nos novos projetos de melhoria da nossa cidade, porque é um direito de todo cidadão brasileiro, e consta na constituição de nosso país. Desde já agradeço a oportunidade de poder expressar os nossos anseios como cidadão, é muito bom reivindicar o que é direito de todos.	A política de Regularização Fundiária é estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, política que é atribuição de Departamento próprio na Prefeitura de São José dos Campos, com políticas e programas específicos que visam a regularização progressiva dos núcleos informais existentes no município. Somente após a regularização do núcleo é que as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são aplicadas ao licenciamento de atividades e implantação de novos empreendimentos. As questões serão encaminhadas ao Departamento de Regularização Fundiária, para que constem de seu acervo de documentos.
6	Norte	Carta pr. punho	Celso Messias do Espírito Santo da Silva	Pessoa Física	-	Eu Celso Messias do Espírito Santo da Silva, Presidente da Chácara Sol Nascente, venho através deste documento pedir a essa casa para incluir nosso bairro Chácara Sol Nascente no plano diretor de São José dos Campos com as seguintes reivindicações: colocação de CEP nas ruas, iluminação e energia para as casas que não tem, para sair dos "gatos", instalações de água potável, pois o nosso bairro é abastecimento por caminhão "pipa".	A política de Regularização Fundiária é estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, política que é atribuição de Departamento próprio na Prefeitura de São José dos Campos, com políticas e programas específicos que visam a regularização progressiva dos núcleos informais existentes no município. Somente após a regularização do núcleo é que as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são aplicadas ao licenciamento de atividades e implantação de novos empreendimentos. As questões serão encaminhadas ao Departamento de Regularização Fundiária, para que constem de seu acervo de documentos.
7	Norte	Carta pr. punho	Arildo José Soares	Pessoa Física	-	Venho por meio desta solicitar que a revisão de parâmetros urbanísticos a revisão do plano diretor seja estendida para minha casa, rua e bairro. Na questão da regularização queremos pagar IPTU, CEP na rua, queremos que a rua tenha nomenclatura oficial dentro do município.	A política de Regularização Fundiária é estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, política que é atribuição de Departamento próprio na Prefeitura de São José dos Campos, com políticas e programas específicos que visam a regularização progressiva dos núcleos informais existentes no município. Somente após a regularização do núcleo é que as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são aplicadas ao licenciamento de atividades e implantação de novos empreendimentos. As questões serão encaminhadas ao Departamento de Regularização Fundiária, para que constem de seu acervo de documentos.
8	Norte	Carta pr. punho	Ana Carolina de Souza	Pessoa Física	Associação em Defesa as Moradias Canindu e Havaí e Adjacências	Regularização Total do Bairro. CEP nas ruas. Quero que a revisão do Plano Diretor chegue até meu bairro Canindú e Havaí, Rua Monte Sião, n. 100.	A política de Regularização Fundiária é estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, política que é atribuição de Departamento próprio na Prefeitura de São José dos Campos, com políticas e programas específicos que visam a regularização progressiva dos núcleos informais existentes no município. Somente após a regularização do núcleo é que as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são aplicadas ao licenciamento de atividades e implantação de novos empreendimentos. As questões serão encaminhadas ao Departamento de Regularização Fundiária, para que constem de seu acervo de documentos.



Devolutivas das contribuições feitas ao Projeto de Lei de ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e da Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

Audiências Públicas e Documentos Protocolados junto à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade

NÚMERO	AUDIÊNCIA	FORMATO	NOME	TIPO DE PESSOA	ORGANIZAÇÃO	SUGESTÃO	RESPOSTA
9	Norte	Carta pr. punho	Djanira de Fátima Souza	Pessoa Física	Associação em Defesa as Moradias Canindu e Havaí e Adjacências	Regularização total do bairro, melhora no transporte, área de lazer.	A política de Regularização Fundiária é estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, política que é atribuição de Departamento próprio na Prefeitura de São José dos Campos, com políticas e programas específicos que visam a regularização progressiva dos núcleos informais existentes no município. Somente após a regularização do núcleo é que as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são aplicadas ao licenciamento de atividades e implantação de novos empreendimentos. As questões serão encaminhadas ao Departamento de Regularização Fundiária, para que constem de seu acervo de documentos.
10	Norte	Carta pr. punho	Marcos Aparecido Lemes	Pessoa Física	Associação em Defesa as Moradias Canindu e Havaí e Adjacências	Regularização urgente. Melhoria no transporte público. CEP nas ruas para receber as correspondências em casa. Queremos que a revisão do Plano Diretor chegue até meu bairro Canindú e Havaí, minha rua, Av. Filadélfia, n. 2865.	A política de Regularização Fundiária é estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, política que é atribuição de Departamento próprio na Prefeitura de São José dos Campos, com políticas e programas específicos que visam a regularização progressiva dos núcleos informais existentes no município. Somente após a regularização do núcleo é que as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são aplicadas ao licenciamento de atividades e implantação de novos empreendimentos. As questões serão encaminhadas ao Departamento de Regularização Fundiária, para que constem de seu acervo de documentos.
11	Norte	Carta pr. punho	Cleida Aparecida Souza	Pessoa Física	Associação em Defesa as Moradias Canindu e Havaí e Adjacências	Necessitamos de regularização de nosso bairro, queremos pagar nosso imposto para termos as melhorias necessárias para uma vida digna.	A política de Regularização Fundiária é estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, política que é atribuição de Departamento próprio na Prefeitura de São José dos Campos, com políticas e programas específicos que visam a regularização progressiva dos núcleos informais existentes no município. Somente após a regularização do núcleo é que as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são aplicadas ao licenciamento de atividades e implantação de novos empreendimentos. As questões serão encaminhadas ao Departamento de Regularização Fundiária, para que constem de seu acervo de documentos.
12	Norte	Carta pr. punho	Joaquina Adão Rodrigues da Silva	Pessoa Física	-	Estamos morando aqui desde 2012 mais já existia a casa desde 1999 e precisamos pagar o IPTU e o que mais nos preocupe é também esgoto e o imposto da nossa moradia, é o que temos para viver, somos idosos e precisamos de CEP na rua. Por sermos idosos não temos como recomeçar mais já somos idosos, eu tenho problema de saúde e tomo muito remédio. Somos cadastrados no CRAS Zona Norte de São José dos Campos. Temos água da Sabesp e luz da Bandeirante. Peço por favor para arquivar as demolições de casas pois é muito triste saber que temos a casa e somos baixa renda. Pelo amor de Deus.	A política de Regularização Fundiária é estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, política que é atribuição de Departamento próprio na Prefeitura de São José dos Campos, com políticas e programas específicos que visam a regularização progressiva dos núcleos informais existentes no município. Somente após a regularização do núcleo é que as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são aplicadas ao licenciamento de atividades e implantação de novos empreendimentos. As questões serão encaminhadas ao Departamento de Regularização Fundiária, para que constem de seu acervo de documentos.
13	Norte	Formulário	Denilza Andrade de Freitas	Pessoa Física	-	Eu Denilza Andrade de Freitas quero que essa revisão de diretor seja estendida para minha casa, minha rua, meu bairro. Rua Monte Carmelo, n. 594, Águas do Canindú. Queremos pagar nosso IPTU, queremos CEP na rua, e que a rua tenha nomenclatura oficial dentro do nosso bairro. Precisamos de sinalização viária, calçadas nas ruas e área de lazer dentro do bairro. Preciso também de água e luz na minha casa.	A política de Regularização Fundiária é estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, política que é atribuição de Departamento próprio na Prefeitura de São José dos Campos, com políticas e programas específicos que visam a regularização progressiva dos núcleos informais existentes no município. Somente após a regularização do núcleo é que as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são aplicadas ao licenciamento de atividades e implantação de novos empreendimentos. As questões serão encaminhadas ao Departamento de Regularização Fundiária, para que constem de seu acervo de documentos.
14	-	Ofício	Mitra Diocesana de São José dos Campos	Pessoa Jurídica	-	Manutenção do artigo 91 da Lei Complementar 623/2019	A exigência para regularizar as edificações existentes nos lotes por ocasião do pedido de desdobro vigorou na legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo, desde o ano de 1990 até o ano de 2019, na Lei Municipal 3.721/90, e nas Leis Complementares, LC 165/97 e LC 428/10. Com a edição da Lei Complementar n. 623, de 2019, atual lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município, tal exigência foi suprimida do texto legal, porém voltou a vigorar com a publicação do novo código de edificações, LC 651/22. O desdobro sem a correspondente regularização das edificações cria a irregularidade das mesmas, uma vez que essas passam a não atender parâmetros de uso e ocupação do zoneamento em que se encontram a exemplo de recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, gabarito de altura, vagas, etc, ou seja, o desdobro desconsiderando as edificações existentes, pode gerar irregularidades em edificações regularmente existentes, podendo ocasionar ainda evasão fiscal de Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos casos em que a alteração do coeficiente de aproveitamento em um dos lotes gerados ultrapasse o Coeficiente de Aproveitamento de 1,3. A legislação estabelece que na edificação desconforme, destinada aos usos e atividades admitidos no zoneamento, serão permitidas reformas e ampliações, desde que estas não agravem a desconformidade e desde que sejam respeitados os parâmetros urbanísticos e demais exigências de ocupação do zoneamento de sua localização. A edificação também deverá atender os parâmetros urbanísticos estabelecidos para o novo uso quando se tratar de transformação de uso ou categoria de uso. Ou seja, caso o desdobro seja efetivado sem a correspondente regularização das edificações existentes, podemos estar limitando ou restringindo o uso futuro do imóvel, sem a devida anuência de todos os proprietários envolvidos. Quanto à alegada dificuldade de comprovação da regularização da edificação, informamos que o Código de Edificações prevê o chamado Atestado de Regularidade para as edificações que consigam comprovar a existência de área construída há mais de seis anos no Município. Essa comprovação pode ser feita por meio do cadastro imobiliário, CNPJ, projeto de aprovado no Corpo de Bombeiro/AVCB, etc. Considerando que a exigência de regularização das edificações já está em vigor, conforme os artigos 22 à 25 da LC 651/22, a proposta de alteração do artigo 91 da LC 623/19, seria somente para atualizar as disposições contrárias, já revogadas pela LC 651/22.
14	-	Ofício	Mitra Diocesana de São José dos Campos	Pessoa Jurídica	-	Manutenção do artigo 100 da Lei Complementar 623/2019	Os mesmos argumentos apontados pela Prefeitura no caso do desdobro são válidos para a anexação.
14	-	Ofício	Mitra Diocesana de São José dos Campos	Pessoa Jurídica	-	Proposta para alteração no código de obras.	Não é matéria da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, objeto das Audiências Públicas.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	1. Solicitar a permissão de parcelamento do solo, desde que o plano de intervenção seja aprovado pela CETESB.	As restrições estão em consonância com a Lei Federal n. 6.766/79, para aprovação final dos projetos já é exigido que as devidas correções tenham sido realizadas, contemplando inclusive a anuência da CETESB em alguns casos. Não sendo necessária alteração pretendida.



Devolutivas das contribuições feitas ao Projeto de Lei de ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e da Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

Audiências Públicas e Documentos Protocolados junto à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade

NÚMERO	AUDIÊNCIA	FORMATO	NOME	TIPO DE PESSOA	ORGANIZAÇÃO	SUGESTÃO	RESPOSTA
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	2. Esclarecer obrigatoriedade de preservação integral dos remanescentes de vegetação nativa. A CETESB (SMA) defende preservação parcial da vegetação nativa, e não integral. Solicita atendimento do mesmo critério da CETESB.	Por ocasião da elaboração da LC. N. 623/19, o Município optou em conjunto com a sociedade em ser mais restritivo que a CETESB, tendo instituído por meio de seu artigo 9º o Estudo Ambiental para determinar as áreas a serem preservadas no território urbano.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	3. Esclarecer escopo de Estudo ambiental; qual material deve ser apresentado e qual grau de detalhamento.	O conteúdo do Estudo Ambiental consta no Anexo II da LC n.623, de 2019. E caso seja comprovada necessidade de detalhamento das especificações, este poderá ser feito por meio de Decreto.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	4. Em relação ao § 1º do art. 14 (LC 623/2019), entende-se se importante esclarecer se implantação de sistema viários nas faixas não edificáveis inclui vagas pavimentadas e vias internas. Caso negativo, solicitar que seja incluso a possibilidade de implantação da vagas-grama.	No âmbito do parcelamento do solo não há impedimento legal para que as vagas possam ser alocadas sob as referidas faixas, por receberem o enquadramento de "sistema viário". No entanto, a sugestão cita "vagas pavimentadas" e "vias internas", que em tese são termos pertinentes à concessão de Alvará de Construção, já reguladas pelas disposições do artigo 234 da LC 623/19, que admite alguma flexibilização para os casos de redução ou dispensa das faixas não edificáveis nos termos do parágrafo 4º do artigo 14.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	5. Em relação ao § 4º do art. 14 (LC 623/2019), entende-se pela formalização da dispensa de faixa não edificável para faixas de alta tensão caso seja a linha seja aterrada.	A possibilidade de dispensa quando do enterramento da linha de transmissão de energia já está prevista no parágrafo 5º do artigo 14.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	6. Esclarecer forma de implantação destinadas ao uso público, proveniente do loteamento. Verificar possibilidade de áreas estarem interligadas, visando diminuir ocupação da testada do empreendimento, o que acarreta certa restrição do acesso do empreendimento ao logradouro.	Não foi possível compreender na íntegra a sugestão apresentada. No entanto, existem três possíveis interpretações da sugestão, quanto a "forma de implantação": se do equipamento público a ser implantado posteriormente; se sua disposição no projeto; ou da configuração de seu polígono. Quanto ao uso posterior fica vinculado a necessidade das demais pastas do Executivo Municipal, como saúde, educação, etc. Quanto a disposição da área na gleba, é necessário primeiro conhecer a proposta de desenho do empreendedor, sem isso não é possível determinar com sucesso o posicionamento das áreas públicas. Quanto ao seu desenho – polígono -, também se aplica a justificativa anterior, não sendo possível determinar um desenho sob pena de que ele não guarde relação com o restante do projeto.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	7. Solicitar revisão do índice de inclinação máxima permitida em área verde. O atendimento de até 15% de declividade torna difícil a viabilização de áreas verdes no loteamento, resultando no parcelamento onde áreas de inclinações amenas ficam destinadas à áreas de uso público, e as áreas destinadas à habitação ficam restringidas na implantação sendo implantadas nas áreas remanescentes, onde se encontra normalmente a pior declividade.	As áreas verdes não possuem limite de inclinação. A lei só prevê tal restrição quando a gleba estiver situada em Área de Recarga de Aquífero. Essa restrição se dá para permitir maior tempo de infiltração da água no solo.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	8. Solicitar atendimento exclusivamente de projeto viárias atendendo às diretrizes viárias emitidas, sem regramento adicional, como as condições citadas no parágrafo acima.	As diretrizes apresentam exigências viárias específicas para a gleba a ser loteada, sem prejuízo ao atendimento das demais disposições da legislação vigente.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	9. Solicitar permissão de implantação de vielas em projetos de loteamento, como estratégia de redução de comprimento de quadra e melhoria para permeabilidade do pedestre no loteamento.	Por uma demanda da sociedade o Município optou por não mais admitir a implantação de vielas nos novos loteamentos pela insegurança gerada a moradores e pedestres.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	10. Solicitar atendimento de comprimento de quadra com uso de via de pedestre, visando melhoria de mobilidade do pedestre, assim como viabilidade financeira com a não obrigatoriedade de mais vias implantação de viário interno. Propor distâncias maiores para passagem de veículos, enquanto pedestres possam cumprir os 300m com uso vielas.	Por uma demanda da sociedade o Município optou por não mais admitir a implantação de vielas nos novos loteamentos pela insegurança gerada a moradores e pedestres.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	11. Solicitar alienação fiduciária no próprio lote.	A alienação fiduciária já é permitida nos lotes do empreendimento como garantia para as obras do loteamento. No entanto, cabe esclarecer que há diferença entre as figuras de Hipoteca e Alienação Fiduciária. A hipoteca não é permitida, pois uma vez comercializado o lote hipotecado e sendo necessária a execução da garantia, o prejudicado é o adquirente, além da complexidade dessa execução pelo Poder Público.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	12. Solicitar atendimento que garantia total represente no máximo 50% do loteamento com a utilização de alienação fiduciária.	Os loteadores podem comprometer com alienação fiduciária o percentual dos lotes que desejarem. Não há razão para limitar em 50%, sendo que a determinação desse percentual depende exclusivamente da vontade do empreendedor. Impor um teto a tal percentual é o mesmo que limitar possíveis modelos de negócio.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	13. Esclarecer definição de loteamento industrial.	Loteamento industrial é aquele em que os lotes são destinados à implantação de indústrias, admitindo comércios e serviços, onde, por não haver residências, não está sujeito a análise do GRAPROHAB. Durante a elaboração da LC 623, de 2019 não se entendeu necessária tal definição, uma vez que esses loteamentos ocorrem quase que exclusivamente em zonas industriais.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	14. Solicitar retirada da pavimentação dos itens de atendimento do termo parcial de conclusão de etapa. Desta forma a liberação de construção dos lotes se torna possível contemplando atendimento de infraestrutura básica.	Proposta atendida, uma vez que a liberação para construção nos loteamentos não faseados já ocorre sem a exigência da pavimentação.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	15. Solicitar inclusão do loteamento residencial multifamiliar para loteamento residencial de Interesse social.	Não restou claro o que se pretende com a sugestão. No entanto, cabe ressaltar que o Plano Diretor, LC 612, de 2018, prevê a ZEIS 2 para empreendimentos habitacionais de interesse social, sujeitos a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	16. Solicitar inclusão do loteamento residencial multifamiliar para loteamento residencial de Interesse social, incluído atendimento de Programas Habitacionais também da esfera federal, não apenas do município.	O Plano Diretor, LC 612, de 2018, prevê a ZEIS 2 para empreendimentos habitacionais de interesse social, sujeitos a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	17. Solicitar inclusão do loteamento residencial multifamiliar para loteamento residencial de Interesse social, não restrito à Zona Misto Cinco – ZM5.	A ZM5 é composta por loteamentos irregulares, loteamentos regularizados e glebas vazias, e não apresenta infraestrutura suficiente para atendimento de uma maior densidade populacional dependente de serviços públicos, desta forma, fica inviável a implantação de loteamentos residenciais multifamiliares neste zoneamento.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	18. Solicitar a permissão para desmembramento em lotes com áreas superior à 50.000m² para viabilizar a implantação de mais empreendimentos habitacionais, e que não seja exigido criação de loteamento; que implica na implantação de quadras e viários adicionais.	O Plano Diretor instituiu o macrozoneamento urbano, com objetivo de promover uma melhor organização do território, em especial da Macrozona de Estruturação, cujo perímetro é caracterizado pela menor oferta de comércios, serviços e equipamentos públicos e pela presença de discontinuidades na malha urbanizada, onde a ocupação urbana deve ser planejada de forma a propiciar melhoria na qualidade de vida de sua população, priorizando a implantação de novos loteamentos e a diversidade de usos. Desta forma, o limite de 50.000m² foi determinado para que se atingisse o objetivo do Plano Diretor.



Devolutivas das contribuições feitas ao Projeto de Lei de ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e da Contrapartida Financeira de Planejamento Urbano Sustentável do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado

Audiências Públicas e Documentos Protocolados junto à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade

NÚMERO	AUDIÊNCIA	FORMATO	NOME	TIPO DE PESSOA	ORGANIZAÇÃO	SUGESTÃO	RESPOSTA
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	19. Solicitar substituição da obrigatoriedade de apresentação da Certidão Negativa de Tributos Municipais para a apresentação de Certidão Positiva com Efeito Negativo (já realizado nas últimas aprovações).	A Prefeitura tem por entendimento jurídico que a Certidão Negativa de Tributos Municipais e a Certidão Positiva com Efeito Negativo produzem o mesmo efeito para fins de aprovação de projetos.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	20. Solicitar expansão dos limites de unidades habitacionais para RV2 para 400 unidades habitacionais. Inclusão de outros zoneamentos além das Centralidades Metropolitana Tradicional e Centralidade Municipal, respeitada a aplicação de fruição pública ou fachada ativa. Sugestão de atendimento das 300 unidades habitacionais na modalidade de condomínio	Sugestão parcialmente acatada, tendo sido estendido o número de unidades habitacionais para a subcategoria de uso RV2 de 300 (trezentas) para até 400 (quatrocentas) em todas as Centralidades Municipais da Macrozona de Consolidação, desde que aplicada a fachada ativa, com intuito de otimizar a infraestrutura existente nesses locais.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	21. Em relação ao item I, entendemos ser prudente o atendimento de cota menor que 140m ² . Sugerido 80m ² , ou isenção de cota sob condições especificadas.	O Plano Diretor, LC 612, de 2018, prevê a ZEIS 2 para empreendimentos habitacionais de interesse social, sujeitos a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo. Ainda no inciso II do art. 144 da LC 623, de 2019 já é admitida uma redução na cota de 140m ² para 125m ² quando o empreendimento é destinado a habitação de interesse social.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	22. No que se refere ao item III, temos que a restrição de implantação no uso Residencial Multifamiliar Horizontal prejudica formato dos empreendimentos HIS ou SBPE. Assim, entendemos pelo atendimento aos parâmetros de ocupação urbanístico, com destinação de área interna do empreendimento seja de escolha do empreendedor.	O Plano Diretor, LC 612, de 2018, prevê a ZEIS 2 para empreendimentos habitacionais de interesse social, sujeitos a critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo. Ainda no inciso II do art. 144 da LC 623, de 2019 já é admitida uma redução na cota de 140m ² para 125m ² quando o empreendimento é destinado a habitação de interesse social.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	23. Solicitar revisão das restrições de implantação das áreas de lazer, recreação e contemplação em áreas mínimas definidas em único perímetro de 40%. Solicitar exclusão da condição "gramada ou arborizadas" em sua totalidade. Sugestão de condicionante para implantação de área de lazer ser o atendimento de inscrição de círculo com diâmetro mínimo a ser definido.	Por ocasião da revisão da LPUOS, que culminou na atual LC 623/19, houve uma redução significativa da exigência de área de lazer por unidade habitacional facilitando em muito o aproveitamento do imóvel e atendimento das exigências urbanísticas. No entanto, a exigência de 40% de área de lazer em um único perímetro foi mantida para garantir um mínimo de qualidade no espaço de lazer de uso comum, evitando a pulverização e dispersão do lazer no empreendimento. Importante ressaltar que também houve uma dispensa de equipamentos, tendo sido mantida a condição de espaço arborizado e adicionada a exigência de espaço gramado em prol de um maior conforto estético e ambiental.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	24. Esclarecer condição de recuos a ser atendida em casos de edificações maiores que 2ª pavimento próximas a edificações com menos que 2 pavimentos. Solicitar atendimento mínimo de código sanitário 1,5m.	Os recuos laterais e de fundos podem ser escalonados conforme disposições do §1º do artigo 203 da LC 623/19 e do artigo 108 da LC 651/22. E quando se tratar de blocos distintos em edificações verticais no mesmo terreno, ainda devem ser observadas as disposições do artigo 209 da LC 623/19.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	25. Esclarecer uso de fachada ativa entra no cômputo de Área Construída Computável total do empreendimento e, respectivamente, seu Coeficiente de Aproveitamento.	A Área Construída Computável integra o coeficiente de aproveitamento. A vedação mencionada no § 2º do art. 223 impede que a Área Construída Computável integre o percentual exigido sobre a área de terreno para compor a área de fruição.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	26. Solicitar que atendimento de Parâmetros para Ajardinamento e Espaço Árvore em Calçadas emitido em Diretriz Paisagística sobressaia aos parâmetros citados na lei de zoneamento, garantindo completa quitação de obrigatoriedade uma vez que a Diretriz específica foi emitida e atendida, exclusivamente.	Esclarecemos que a sugestão apresentada baseia-se no texto original do artigo 233, e não sobre a proposta disponibilizada à sociedade. No entanto, a sugestão foi parcialmente acatada, tendo sido inserida na proposta um dispositivo que permitirá ajustes nos distanciamentos previstos para o espaço árvore quando houver interferência nas vias de circulação públicas e internas aos empreendimentos, mediante apresentação de justificativa técnica e anuência do órgão gestor de arborização do Município.
15	-	Ofício	MRV	Pessoa Jurídica	-	27. Admissão de R2V e R1V em Zona Mista 5 -ZM5 e esclarecimentos em relação ao uso de fachada ativa, se é considerado enquadrado como uso misto, quando enquadrado nas categorias de usos permitidas. Admissão de R2V e R1V em Zona Mista 5 -ZM5 e esclarecimentos em relação ao uso de fachada ativa, se é considerado enquadrado como uso misto, quando enquadrado nas categorias de usos permitidas.	A ZM5 é composta por loteamentos irregulares, loteamentos regularizados e glebas vazias, e não apresenta infraestrutura suficiente para atendimento de uma maior densidade populacional dependente de serviços públicos, desta forma, fica inviável a implantação de loteamentos residenciais multifamiliares neste zoneamento.

Nota:

As contribuições, sugestões e perguntas feitas oralmente pelos munícipes e as devidas respostas e comentários proferidos pela Prefeitura, no âmbito das Audiências Públicas que apresentaram os projetos de lei que propõem Ajustes de Parâmetros Urbanísticos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Ajustes na Contrapartida de Planejamento Sustentável da Outorga Onerosa do Direito de Construir do Plano Diretor, integram as transcrições das audiências, disponibilizadas no site da Prefeitura de São José dos Campos.