



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO

ATA - ENCONTRO DO CONCID - 17/01/2024

Aos dezessete dias do mês de janeiro de dois mil e vinte e quatro com início às 14h 33m no auditório do Departamento de Licitações e Contratos, na Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba, foi realizada a reunião do ConCid - Conselho Municipal da Cidade com a pauta: Discussão do material técnico referente às propostas de alteração da Lei Complementar nº 66 de 06 de janeiro de 2022. A Presidente do Conselho Municipal da Cidade Marcela Franco Moreira Dias fez a abertura e apresentou uma tabela com as propostas já enviadas previamente por e-mail aos conselheiros para discussão e esclarecimentos. Foi destacado que estar no Concid é estudar a cidade, por isso a necessidade de estudar as propostas de alteração, e que o trabalho é árduo, de estudo e cooperação. Informou ainda que a Prefeitura está sendo cobrada pelos munícipes, que entraram com os pedidos de alteração, solicitando retorno, por foi estabelecido prazo até março para apresentar as alterações em Audiência Pública, para posterior encaminhamento do Projeto de Lei para aprovação da Câmara Municipal, até porque este é um ano eleitoral. Foi realizada uma definição rápida sobre o zoneamento, destacando que as alterações propostas são devido a transformação da cidade, sendo necessário adequações conforme o crescimento/ desenvolvimento da cidade. A Presidente informou que todas as documentações apresentadas nas propostas passarão pela análise e considerações dos conselheiros do Concid, e que esta análise tem que considerar a situação social, ambiental e econômica, buscando sempre o equilíbrio. Além das propostas (7 (sete) protocolos externos e 10 (dez) internas) apresentadas, foi informado que serão encaminhadas aos conselheiros, por e-mail mais 8 (oito) solicitações, de protocolos externo, que serão discutidas na reunião do dia 31/01/24 (Protocolos externos nº 44.238/2023 - Alann Nader Hazori, nº 64.380/2023 - Piorino Empreendimentos Imobiliários Ltda, nº 2.137/2023 - Smatos Arquitetura, 2.132/2023 e 2.125/2023 - Rogério Antunes Pinheiro, nº 70.431/2023 - José Francisco Donizeti Pereira, nº 70.922/2023 e 70.929/2023 - Leroy Teixeira Moura). A Presidente do Conselho, juntamente com Diretora do Departamento de Planejamento Luciana Ayuko Yui e Chefe da Divisão de

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1.400 – CEP 12420-010 – Pindamonhangaba – SP

Telfax: (0xx12) 3644-5798 – 3644-5799

e-mail: planejamento@pindamonhangaba.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO

Plano Diretor Daniele Kely de Souza Leopoldo, realizou a apresentação das propostas, as quais atenderam a documentação mínima exigida, abrindo para discussão dos presentes. Protocolo nº 36.356/2023 - José Renato Pereira Bicudo/Lígia Magalhães Pereira, solicita alteração de Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA) (Macrozona Rural - MZR) /Zona de Interesse Ambiental (ZIA) (Macrozona Urbana - MZU) para Zona Agrícola e Ambiental (ZAA) (Macrozona Rural- MZR) e Zona de Ocupação Prioritária (ZOP) (Macrozona Urbana - MZU), pela documentação anexada os requerentes alegaram que não existe mais no local extração mineral. O Diretor Rafael, representante da Secretaria de Meio Ambiente, informou que não recebeu antecipadamente o material para estudos, pois o mesmo foi encaminhado para a conselheira titular Maria Eduarda, mas pelo croqui apresentado fica preocupado, por trata-se de Zona de Interesse Ambiental (ZIA), sendo importante verificar as questões de macrodrenagem no local, e quanto a questão de mineração é preciso verificar as questões de uso pretendido, e que para a cidade a mudança Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA) (Macrozona Rural - MZR) para Zona Agrícola e Ambiental (ZAA) (Macrozona Rural- MZR) é melhor, pois as atividades são menos lesivas. A arquiteta Cassia Vilela, representante da sociedade civil - bairros, questionou se a Zona de Interesse Ambiental (ZIA) continuaria?, foi esclarecido pela Presidente que a proposta do requerente é transformar parte da Zona de Interesse Ambiental (ZIA)/ Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA) em Zona de Ocupação Prioritária (ZOP), e destacou a importância do parecer ambiental, pois a alteração para Zona de Ocupação Prioritária (ZOP) é por conta da pretensão de implantação de loteamento. Foi destacado que para os protocolos que solicitaram mudança de Macrozona Rural (MZR) para Macrozona Urbana (MZU) foi solicitado Laudo de descaracterização com art assinada por profissional habilitado. Protocolo nº 23.645/2023 - Montante Incorporações Ltda, solicita alteração de Zona de Expansão Controlada 1 (ZEC1) e Zona de Expansão Controlada 2 (ZEC2), da Macrozona Urbana (MZU) para Zona de Ocupação Moderada (ZOM), Macrozona Urbana (MZU), onde o requerente apresentou estudo de implantação de um complexo de loteamento, com lotes de 250m², no protocolo consta uma apresentação do projeto. Protocolo nº 41.380/2023 - Transcontinental Empreendimentos Imobiliários Ltda, solicita alteração de Zona de Interesse Ambiental (ZIA), Macrozona Urbana (MZU) para Zona de Ocupação Prioritária (ZOP), Macrozona Urbana

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1.400 – CEP 12420-010 – Pindamonhangaba – SP

Telfax: (0xx12) 3644-5798 – 3644-5799

e-mail: planejamento@pindamonhangaba.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO

(MZU), refere-se a uma quadra do Loteamento Pasin, já aprovado, classificada com Zona de Interesse Ambiental (ZIA) por equívoco, visto que anteriormente na Lei Complementar nº 03/2006 (Plano Diretor) a área era classificada como Zona Mista (ZM), Macrozona Urbana (MZU), então solicitam o retorno a condição anterior. Trata-se de um pedido de reparação. Antes de dar continuidade aos protocolos, foi destacado que caso os conselheiros julguem necessário, eles podem solicitar mais documentos aos requerentes. Protocolo nº 56.700/2022 - Lucky Capital Empreendimentos Ltda, solicita alteração de Zona Agrícola e Ambiental (ZAA) e Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA), Macrozona Rural (MZR) para Zona de Ocupação Prioritária (ZOP), Macrozona Urbana (MZU). Refere-se a ampliação da Macrozona Urbana (MZU), uma proposta de adensamento para Zona de Ocupação Prioritária (ZOP), com pretensão de implantação de loteamento com lotes de 175,00 (cento e setenta e cinco) metros quadrados e estudos de loteamentos ao fundo da área com lotes de 500,00 (quinhentos) a 1000,00 (mil) metros quadrados. O Conselheiro Paulo Molnar, representante do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, Cultural, Ambiental e Arquitetônico de Pindamonhangaba (CMPHCAAP) destacou a importância de se atentar a presença da Lagoa da Tratamento, e a Presidente destacou a importância da análise técnica da documentação, anexa ao processo. O conselheiro Rafael, representante da Secretaria de Meio Ambiente, falou sobre a questão de inundação e da possibilidade de dar continuidade a Zona de Interesse Ambiental (ZIA) no Rio Paraíba, sobre a região do Loteamento Santa Clara, destacou que trata-se de lençol freático raso, com problemas de percolação, sendo necessário avaliar com cautela a expansão da Macrozona Urbana sobre a Macrozona Rural. E que a alteração tem que ir além da área do proprietário, para não ficar com recortes no zoneamento, alterando tudo para Zona de Ocupação Moderada (ZOM) ou Zona de Ocupação Prioritária (ZOP). Em resposta a fala do Rafael, a Presidente salientou que os croquis apresentados foram elaborados conforme dados fornecidos pelo requerente, e que cabe CONCID, após análise da proposta, propor que ao invés de ser Zona de Ocupação Prioritária (ZOP) a área seja Zona de Ocupação Moderada (ZOM), e que essa proposta será levada ao interessado. Protocolo nº 68.715/2023 - Múltipla Pinda Empreendimentos Imobiliários Ltda, solicita alteração de Zona de Expansão Controlada 2 (ZEC2), Macrozona Urbana (MZU) para Zona de Ocupação Prioritária (ZOP), Macrozona Urbana (MZU), próximo aos Loteamentos

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1.400 – CEP 12420-010 – Pindamonhangaba – SP

Telfax: (0xx12) 3644-5798 – 3644-5799

e-mail: planejamento@pindamonhangaba.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO

Araretama, Flamboyant e Shopping, onde tem-se ampliação de infraestrutura, em andamento a abertura de via de interligação, próximo ao shopping e estudo da rotatória da Avenida Pref. Municipal Nicanor Ramos Nogueira ao Flamboyant. O Conselheiro Paulo Molnar falou da importância de desafogar a Rodovia Amador Bueno da Veiga e o conselheiro Rafael falou de problemas recorrentes de queimadas no local, que podem ser solucionados com a urbanização, pois com a implantação de loteamentos são implantados os corredores ecológicos, assim urbanizar ainda é o melhor. A Presidente destacou que as propostas apresentadas devem ser estudadas tecnicamente, a proposta é alterar os lotes de 500,00 (quinhentos) metros quadrados (mínimo da Zona de Expansão Controlada 2 - ZEC2) para 175,00 (cento e setenta e cinco) metros quadrados (mínimo da Zona de Ocupação Prioritária - ZOP), e que em Pinda faltam infraestruturas como comércio, entretenimento, prédios de escritórios. Luciana informou que o Concid é muito importante, pois ele está envolvido tanto ao emitir parecer para alteração do zoneamento, quanto na aprovação do empreendimento. Rafael destacou a necessidade parciônia quanto a alteração para Zona de Ocupação Prioritária (ZOP), e que 250,00m², da Zona de Ocupação Moderada (ZOM) não é alto padrão, mas também não é casa popular. Cassia, representante de Bairro, exemplificou o Loteamento Terra dos Ipês, com lotes de fachada de 5,00 (cinco) metros, o que dificulta estacionamento. Rafael destacou ainda que o Meio Ambiente tem realizado estudos de como reduzir as zonas de calor na zona urbana, o que é feito aumentando a área verde da cidade, mas como se faz isso, se a maior parte da cidade tem calçadas estreitas e fachada de 5,00 (cinco) metros, então faz-se necessário começar a pensar e planejar para o futuro. Luciana destacou que na elaboração do Plano Diretor, foi frizada a importância/ necessidade de fachada de 7,00 (sete) metros ao invês de 5,00 (cinco) metros para loteamentos novos. O conselheiro Valdir, representante de Bairro, destacou a importância de sempre pensar no social. A Presidente frizou que a área deverá ser estudada pelos conselheiros para posterior parecer. Protocolo nº 69.789/2023 - Rubens Freire Gonçalves, solicita alteração de Zona de Ocupação Moderada (ZOM), Macrozona Urbana (MZU) para Zona de Ocupação Prioritária (ZOP), Macrozona Urbana (MZU), refere-se a alteração dentro da Macrozona Urbana, próximo ao Loteamento Lago Azul. A Presidente informou a importância de pensar no ambiental, mas também a necessidade de estudar o estudo social, quando se trata de alteração de zoneamento. O

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1.400 – CEP 12420-010 – Pindamonhangaba – SP

Telfax: (0xx12) 3644-5798 – 3644-5799

e-mail: planejamento@pindamonhangaba.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO

conselheiro Rafael destacou que quanto ao ambiental não tem nada a falar, e que acredita que no local o problema é a questão social. A presidente deu exemplo dos Loteamentos Bosque do Imperador (loteamento fechado - 250,00m²) e Bosque da Imperatriz (loteamento aberto - 175,00m²), aprovados pela Incorporadora do requerente, e que se preocupou em sanar a questão social entregando as áreas do loteamento aberto com a área institucional equipada para lazer, as quais serão mantidas pela Prefeitura. Protocolo nº 70.193/2023 - Ida Flores Campos, solicita alteração da Avenida Geraldo José Rodrigues Alckmin (trecho da rotatória que vai até o Anglo até a rotatória do Tenda) de Zona de Ocupação Moderada (ZOM) e Zona de Ocupação Prioritária (ZOP), Macrozona Urbana (MZU) para Zona de Estruturação Urbana (ZEU), Macrozona Urbana (MZU). A Presidente informou que a Zona de Estruturação Urbana (ZEU) sobrepõe a Zona de Ocupação Prioritária (ZOP) e Zona de Ocupação Moderada (ZOM), mas não prevalece sobre a Zona de Interesse Ambiental (ZIA) e Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), e que a referida alteração para Zona de Estruturação Urbana (ZEU) é um quesito de via, e não de matrícula/ polígono, e visa trazer mais possibilidades de implantação de atividades comerciais/ empresariais para o local. Quanto as propostas de alteração da Secretaria de Obras e Planejamento - Departamento de Planejamento, a Luciana e Daniele, informaram a existência de 10 (dez) propostas. Foi frisado que o Departamento de Planejamento e Divisão de Plano Diretor, trabalham diariamente com o Plano Diretor, e por isso identificaram a necessidade de algumas alterações: a primeira delas Alteração do Anexo IV - Parâmetros de ocupação do solo para as zonas da Macrozona Urbana (MZU), retirando Recuo Frontal é de 5,00 (cinco) metros, adotados na Zona de Estruturação Urbana (ZEU) e propondo recuo frontal de 0,00 (zero) metros, para os empreendimentos comerciais e empresariais com frente para Zona de Estruturação Urbana (ZEU), pois a mesma está incompatível com o próprio Plano Diretor, no quesito de fachada ativa; o mesmo acontecendo para os empreendimentos comerciais e empresariais inseridos em loteamentos aprovados anteriormente à Lei Complementar nº 03 de 10.10.2006 não será exigido Recuo Mínimo Frontal, em Zona de Ocupação Moderada (ZOM) e Zona de Ocupação Prioritária (ZOP), isso porque antes não exigia recuo e com a Revisão do Plano Diretor, passou a exigir recuo de 5,00 (cinco) metros, esta alteração visa evitar as discrepâncias de recuo, nos loteamentos aprovados anteriormente a outubro de 2006, por exemplo, loteamento

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1.400 – CEP 12420-010 – Pindamonhangaba – SP

Telfax: (0xx12) 3644-5798 – 3644-5799

e-mail: planejamento@pindamonhangaba.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO

Araretama; Inclusão da Zona de Interesse Ambiental, no Anexo IV, com Coeficiente de Aproveitamento 0,1, como já era constante na Lei Complementar nº 03/2006, com o intuito de permitir a implantação de infraestrutura (edificação); Inclusão no artigo 92, de inciso VI e parágrafo único, conforme o inciso VI e parágrafo único, do art. 83, visto que a Zona de Expansão Controlada 1 (ZEC 1) possui as mesmas características da Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), e na Lei complementar nº 66/2022 não constou a referidas informações, foi sugerido a inclusão (*“VI- Estabelecer área não edificante de 30 metros nos lotes e glebas da ZEC1 que fazem divisa com outras zonas urbanas. Parágrafo único. A ZEC1 é destinada exclusivamente para a implantação de atividades econômicas, tais como industriais, comércios e serviços, a ser regulamentada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.”*); Ajustar o zoneamento da Zona de Estruturação Urbana (ZEU) deslocando da MRS Logística para a localização correta sobre as Ruas Álvaro Pinto Madureira e Eliana Moreira da Silva Peixoto, corrigindo um erro de edição/deslocamento do mapa; Compatibilização/Adequação da destinação do uso já definida pelo loteador, como área industrial do referido loteamento para Zona de Desenvolvimento Econômico(ZDE), adequando ao zoneamento do Plano Diretor; ajuste de edição do Loteamento Jardim Regina, onde parte do loteamento foi enquadrado por equívoco como Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), quando na verdade o correto é Zona de Ocupação Prioritária (ZOP); classificação de toda extensão das vias denominadas em Rodovia Amador Bueno da Veiga e Vereador Abel Fabrício Dias como Zona de Estruturação Urbana (ZEU), a qual traz mais possibilidades de implantação de empreendimentos, porém as exigências dos órgãos estaduais e federais continuam sendo necessárias para aprovação de projetos. A Presidente destacou que será reenviado o material da primeira etapa, assim como será enviado o material da segunda etapa que será discutida em 31.01.2024, e no envio do material será solicitada a confirmação de recebimento. Foi informado que a segunda etapa possui propostas de alteração de ampliação da Zona Minerária e de Recuperação Ambiental (ZMRA), sobre a Zona Agrícola Ambiental (ZAA), da Macrozona Rural (MZR), sendo necessário bom senso e análise técnica consistente. Foi informado também que após a aprovação das propostas de alteração do zoneamento pelo CONCID, será elaborada a apresentação da Audiência Pública, divulgação da data da audiência com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, divulgação do material a ser

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1.400 – CEP 12420-010 – Pindamonhangaba – SP

Telfax: (0xx12) 3644-5798 – 3644-5799

e-mail: planejamento@pindamonhangaba.sp.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINDAMONHANGABA

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO

apresentado na Audiência Pública no site da prefeitura para consulta da população e Audiência Pública para apresentação das Propostas de Alteração a LC 66/2022, com previsão para março de 2024. Luciana frisou que das 7 (sete) propostas externas de solicitação de alteração de zoneamento, apresentadas na reunião, a Secretaria de Meio Ambiente elaborará manifestação, mais aprofundada das proposta do José Renato Pereira Bicudo e Lucky Empreendimentos Imobiliários. A presidente declarou encerrada a Reunião as 16:02 hs. Esta ata foi redigida por Leila Regina Saquetti Secretária Executiva do Conselho Municipal da Cidade.

Presidente: **Marcela Franco Moreira Dias** _____

Suplente: **Luciana Ayuko Yui** _____

Suplente: **Tania Aparecida de Oliveira D'Avila** _____

Suplente: **Rafael Ribeiro Cavalcante de Souza** _____

Titular: **Jorge Ricardo Baruki Samahá** _____

Titular: **Paulo Molnar Mendes** _____

Titular: **Rita de Cássia Ribeiro Vilela e Silva** _____

Titular: **Valdir da Silva Miranda:** _____

Secretária Executiva: **Leila Regina Saquetti** _____

Av. Nossa Senhora do Bom Sucesso, 1.400 – CEP 12420-010 – Pindamonhangaba – SP

Telfax: (0xx12) 3644-5798 – 3644-5799

e-mail: planejamento@pindamonhangaba.sp.gov.br