



## Memorando 9.026/2024

---

**De:** Rafael S. - SMMA - DMA

**Para:** SMOP - Secretaria Municipal de Obras e Planejamento

**Data:** 26/02/2024 às 16:40:22

**Setores (CC):**

SMOP, SMOP - DPL, SMMA, DMA - LICEN

**Setores envolvidos:**

SMOP, SMOP - DPL, SMMA, SMMA - DMA, DMA - LICEN, DMA - TEC

### Análise de propostas de alteração do Plano Diretor submetidos ao CONCID

Prezada Secretária Marcela Franco Moreira Dias - SMOP,

segue em apenso contribuições e considerações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, referente as solicitações de alterações no Plano Diretor vigente propostas e submetidas a análise do CONCID, o qual integramos.

Att.

—

**Rafael Ribeiro Cavalcante de Souza**

*Diretor de Meio Ambiente*

**Anexos:**

Analise\_de\_protocolos\_de\_alteracoes\_do\_Plano\_Diretor.pdf



**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE**  
**DEPARTAMENTO DE MEIO AMBIENTE**

Aos membros do CONCID e à Secretaria Municipal de Obras e Planejamento.

Em atenção aos protocolos abertos com intenção de solicitar alterações de zoneamento do atual Plano Diretor vigente, os técnicos desta Secretaria Municipal de Meio Ambiente tem a realizar as seguintes considerações e contribuições naquilo que nos é pertinente, conforme segue:

**Protocolo-36.356-2023-José Renato Pereira Bicudo**

Considerações: O local alvo da solicitação possui indicação de área de alto risco de inundação segundo informações fornecidas pelo DataGeo, sendo desta forma fortemente contraindicado a urbanização da área, complementarmente indicamos de forma geral que as regiões de ZIA não devem ser alteradas de forma a criar descontinuidade do fluxo genético de espécies e fauna.

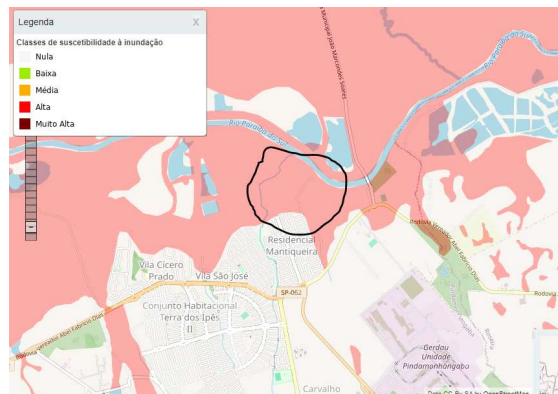
Informamos ainda que o estudo do Plano Diretor de Macrodrenagem utilizou mapas temáticos, onde especificamente citamos a carta de zoneamento de suscetibilidade a movimentos gravitacionais e inundação (ilustração 5.6), para delimitar os limites da macrozona urbana assegurando assim a cautela necessária evitando empreendimentos em área de risco, como demonstrado na carta que pode ser observada no documento anexo.



Situação atual



Situação proposta



Mancha de inundação DataGeo





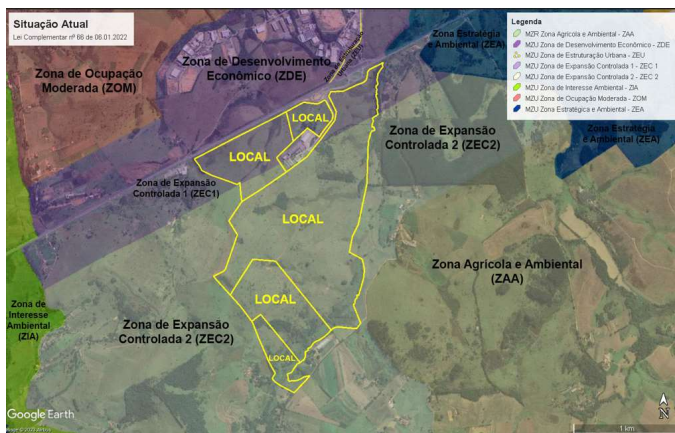
MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA  
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE MEIO AMBIENTE

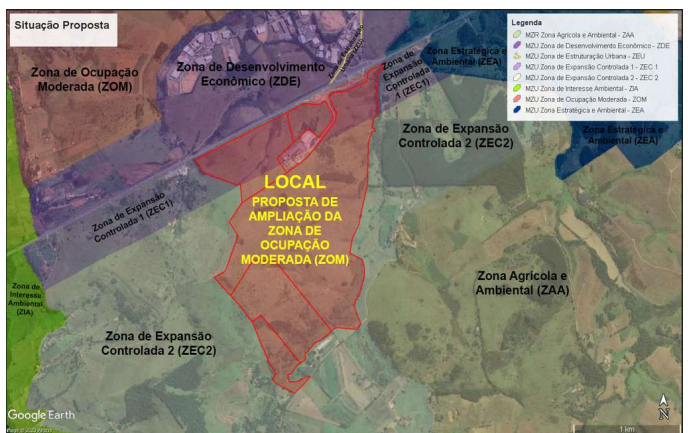
Protocolo-23.645-2023-Montante Incorporações Ltda

Considerações: A alteração proposta acarreta em redução significativa na taxa de permeabilidade: De 10% (ZEC1) e 20% (ZEC2) para 5% (ZOM), o que acarretaria em riscos de inundação e possíveis danos a população no caso de empreendimentos habitacionais, segundo estudos realizados na elaboração do Plano Municipal de Macrodrenagem, no qual foi avaliada a correlação entre os estudos hídricos/hidráulicos e o atual Plano Diretor, demonstrando assim que as taxas de ZEC 1 e ZEC 2 estavam adequadas para a ocupação de solo naquele local.

Caso exista real interesse e comprovação de interesse ao município com a alteração solicitada, recomendamos que seja reservada parte proporcional da área do solicitante como ZIA, para manutenção de área de permeabilidade e criação de buffer de cinturão ecológico de divisa entre as macrorregiões que também funcionaria como corredor de fauna e bloqueio contra migração de espécies potencialmente interferentes a área urbana, como abelhas do gênero apis por exemplo.



Situação atual



Situação proposta

Protocolo-41.380-2023-Transcontinental Emp. Imob. Ltda

Considerações: Como trata-se de loteamento aprovado anteriormente a alteração legal do zoneamento, entendemos que não há viabilidade de permanência de ZIA sobrepostas aos lotes legalmente aprovados.



Situação atual



Situação proposta





MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA  
ESTADO DE SÃO PAULO

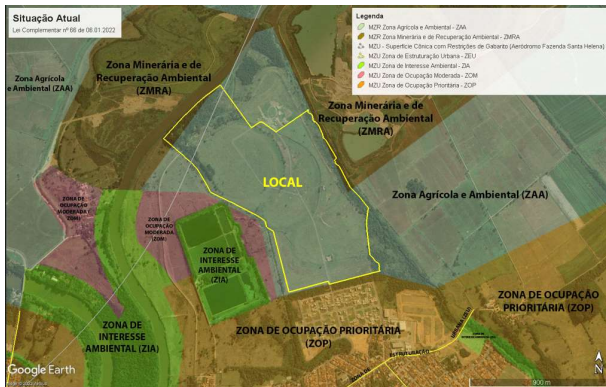
SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE MEIO AMBIENTE



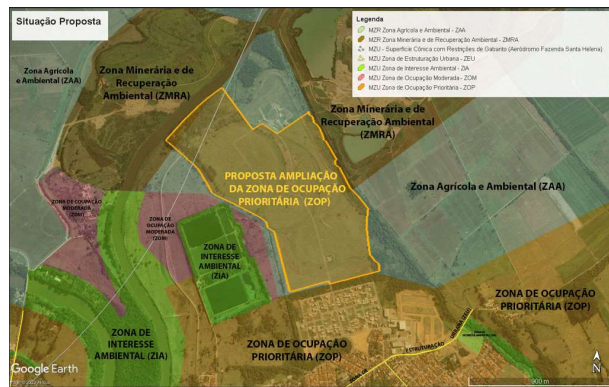
MAPA DO LOTEAMENTO APROVADO

Protocolo-56.700-2022-Lucky Capital Empreendimentos Ltda

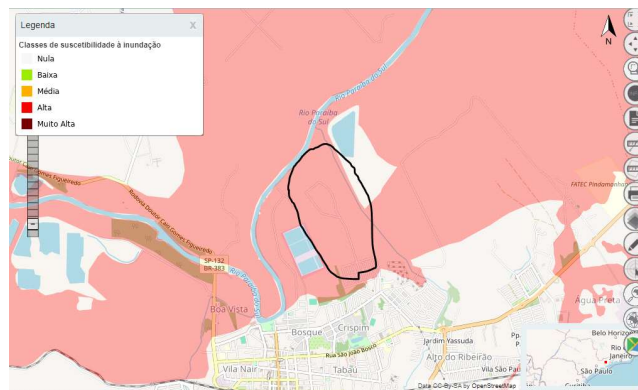
Considerações: A área alvo da solicitação possui diversos apontamentos que inviabilizam de forma taxativa sua alteração para utilização como área urbanizada, tais como: Cotas negativas em relação ao Rio Paraíba do Sul; área incluída em mancha de inundação segundo dados disponíveis no sistema DataGeo com grau de alto risco; e área com alto grau de incomodidade devido a proximidade com a principal Estação de Tratamento de Esgoto Municipal, desta forma entendemos como impossível a aprovação da solicitação realizada devido alto risco a vida inerente.



Situação atual



Situação proposta



Mancha de inundação segundo Sistema DataGeo



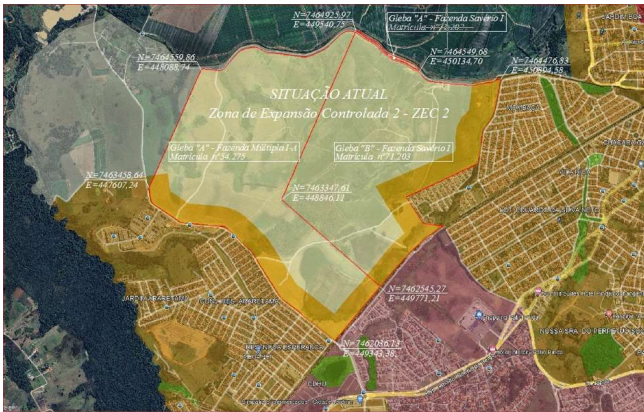


**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

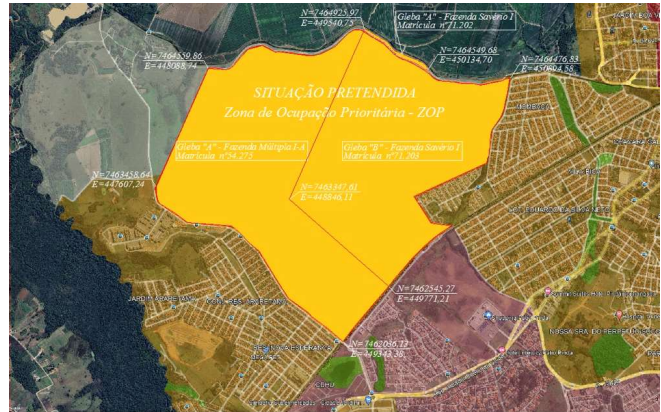
**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE**  
**DEPARTAMENTO DE MEIO AMBIENTE**

**Protocolo-68.715-2023-Janio Ardito Lerário**

Considerações: A área proposta de alteração de ZEC2 para ZOP implicará em redução significativa da taxa de permeabilidade de 20% para 5%, além da taxa de ocupação que estaria alterada de 50% para 70%, pressionando ainda mais a permeabilidade necessária para manutenção da região. Complementarmente é de entendimento da SMMA que o adensamento na região não é de interesse para o crescimento sustentável da cidade no sentido econômico, social e ambiental.



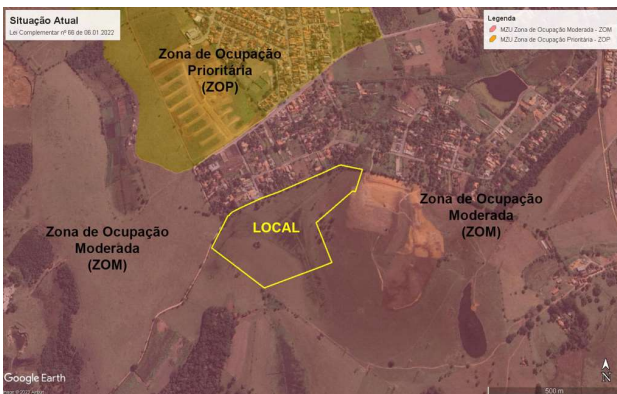
Situação atual



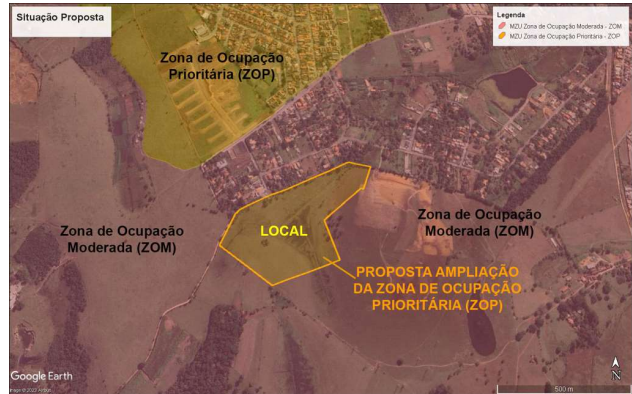
Situação proposta

**Protocolo-69.789-2023-Rubens Freire Gonçalves**

Considerações: Entendemos que não existem implicações ambientais diretas, devendo neste caso serem consideradas principalmente o interesse geral de crescimento social e econômico de expansão municipal.



Situação atual



Situação proposta

**Protocolo-70.193-2023-Ida Flores Campos**

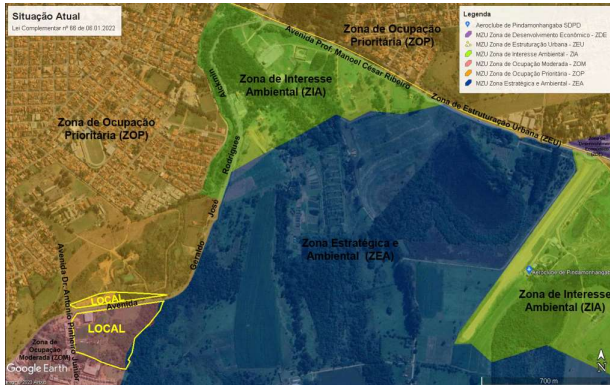
Considerações: Como a solicitação não implica em alteração de entendimento sobre as zonas de ZIA e ZEA, entendemos que não existe implicações ambientais consideráveis na alteração proposta.



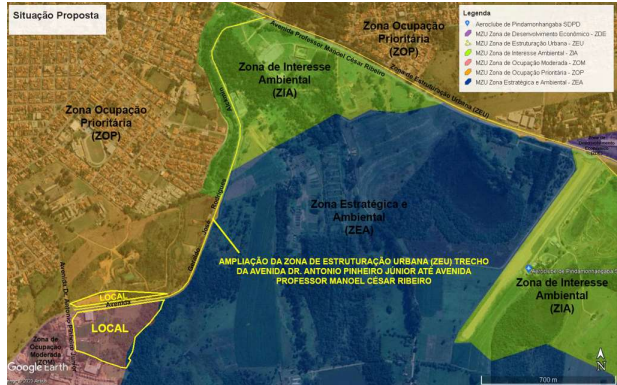


MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA  
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE MEIO AMBIENTE



Situação atual

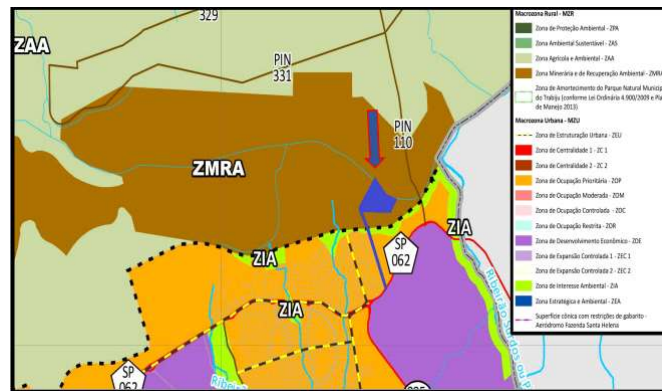


Situação proposta

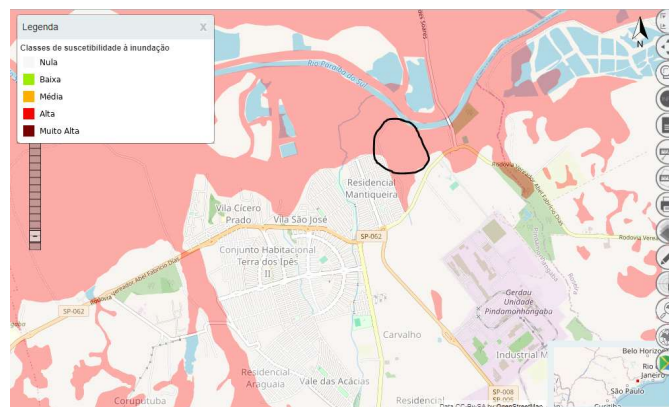
Protocolo-44.238-2023-Alan Nader Hazor

Considerações: A área alvo da solicitação é indicada no sistema DataGeo como sendo local com alto risco de inundação, desta forma é de entendimento desta Secretaria De Meio Ambiente que o local é inviável para destinação de uso para construção de residências de qualquer natureza, complementarmente indicamos de forma geral que as regiões de ZIA não devem ser alteradas de forma a criar descontinuidade do fluxo gênico de espécies da fauna e permanecer como um cinturão de proteção ambiental e climático.

Informamos ainda que o estudo do Plano Diretor de Macrodrenagem utilizou mapas temáticos, onde especificamente citamos a carta de zoneamento de suscetibilidade a movimentos gravitacionais e inundação (ilustração 5.6), para delimitar os limites da macrozona urbana assegurando assim a cautela necessária evitando empreendimentos em área de risco, como demonstrado na carta que pode ser observada no documento anexo.



Situação atual



Mancha de inundação segundo sistema DataGeo



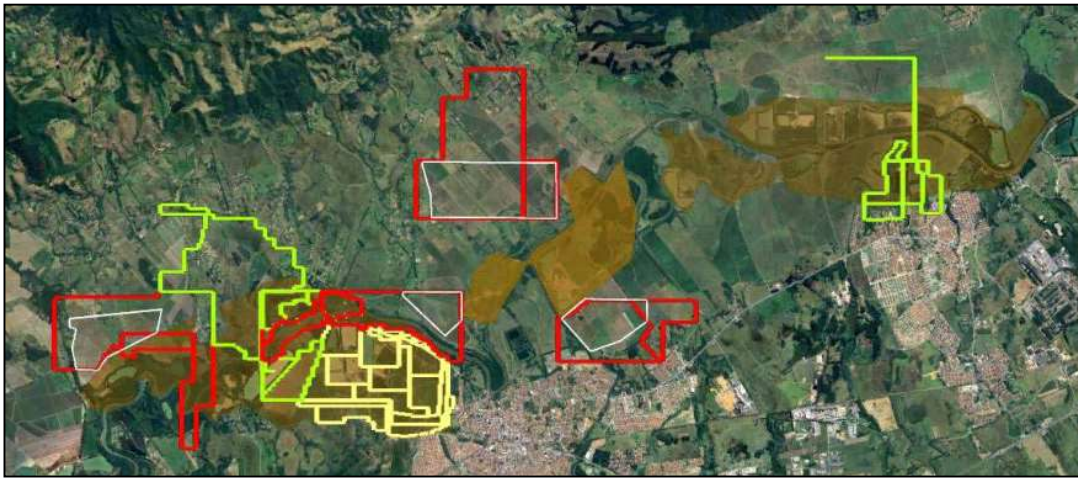


**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE**  
**DEPARTAMENTO DE MEIO AMBIENTE**

**Protocolo-2125-2023-Rogério Antunes Pinheiro**

Considerações: Conforme entendimento geral, nos posicionamos que conforme estabelecido durante as discussões para elaboração do mapeamento do zoneamento do atual Plano Diretor, as zonas minerárias do Município de Pindamonhangaba são aquelas resultantes da sobreposição das regiões já destinadas anteriormente pela legislação municipal de 2006 e das regiões indicadas para tal segundo estudos elaborados pelas equipes técnicas sob gestão do governo do Estado de São Paulo, desta forma, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente entende como regra geral que as zonas minerárias municipais não devem sofrer alterações em seu zoneamento anteriormente a elaboração de novas diretrizes técnicas do Estado de São Paulo sobre o assunto, visto que a municipalidade não possui estudos próprios para direcionar tais decisões, que poderiam acarretar e diversos danos a população, conforme atualmente foi possível acompanhar pelos noticiários as ocorrências similares na cidade de Maceió.



SITUAÇÃO ATUAL

Poligonais em vermelho, situação pretendida com alteração para ZMRA

**Protocolo-2132-2023-Rogério Antunes Pinheiro**

Considerações: O material apresentado pelo requerente contém diversas informações divergentes com as zonas classificadas de fato em relação ao plano diretor vigente. Mesmo com a análise prejudicada da SMMA, observou-se que as mudanças pretendidas em sua maioria são alterações de zona rural (ZAA) para zona urbana (ZOC).

As zonas rurais do município possui diversas razões para sua manutenção, devendo serem preservadas pelo fato de que são áreas que por muitas vezes se localizam próximas a áreas de mananciais (regiões onde a fonte de água doce é captada para consumo humano) e em áreas de preservação permanente (área protegida, coberta ou não por vegetação com função de preservar os recursos hídricos, a paisagem e a estabilidade geológica).

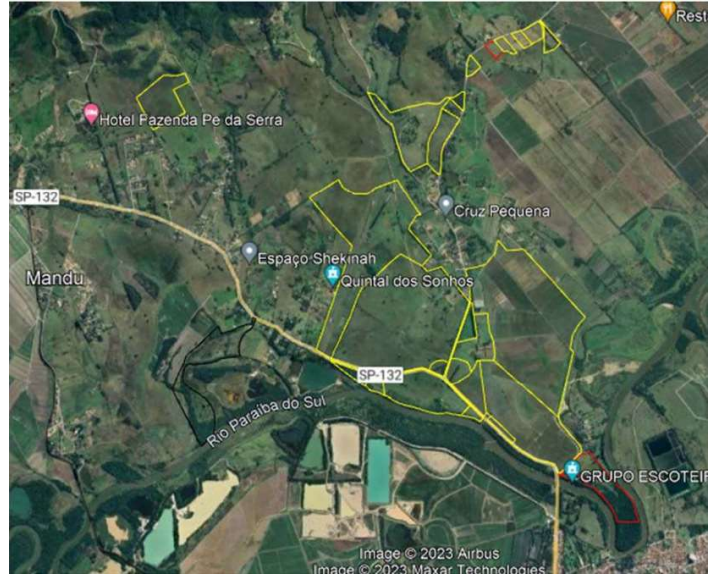
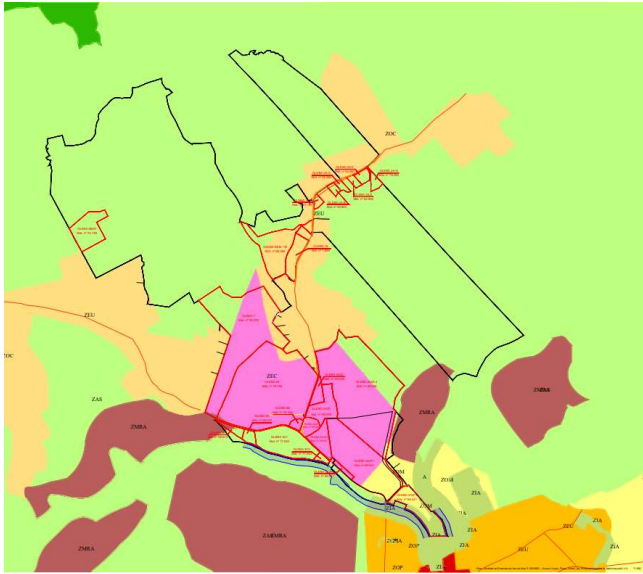
Visto que na ZAA é proibida a ocupação e o parcelamento do solo em carácter urbano, esta SMMA entende ser inviável a aprovação da solicitação de forma tempestiva, anterior a estudos específicos de alteração do Plano Diretor em seu consenso geral.





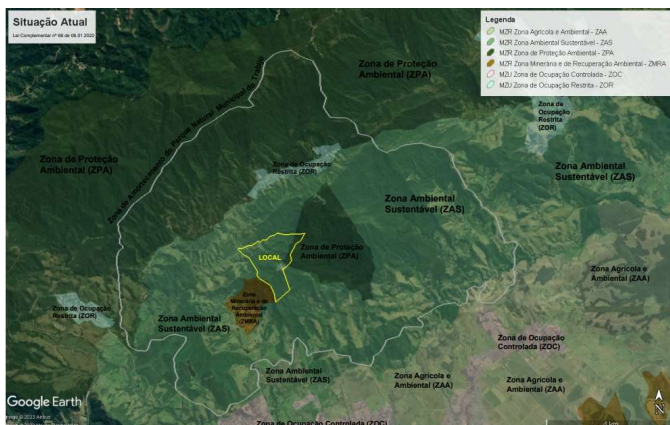
MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA  
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE MEIO AMBIENTE

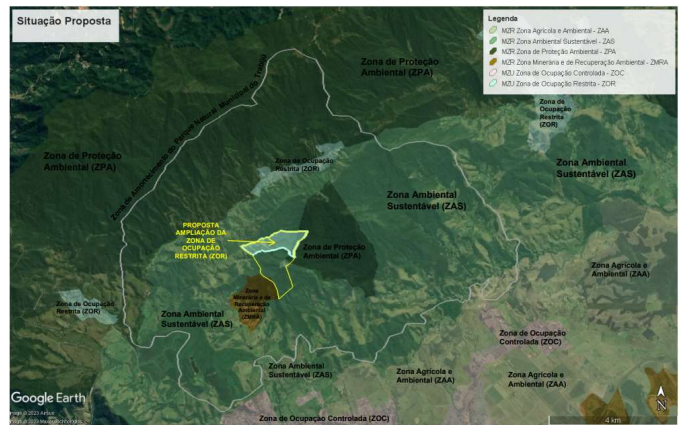


Protocolo-2137-2023-Smatos Arquitetura

Considerações: A área solicitada pelo requerente possui especial interesse ambiental devido estar adjacente a região de APA, além de fazer divisa imediata com a Unidade de Conservação Municipal “Parque Natural Municipal do Trabiju”, desobrigando a forma merecendo especial tratamento no sentido de realizar a manutenção da conservação de seu estado mais primitivo. Paralelo a isto o requerente indica em seu posicionamento que sua intenção de uso é direcionado para a realização de eco-turismo na área, o que já é permitido com o atual zoneamento, a alteração requerida somente viabilizaria o loteamento do local em sistema de chácaras, o que entendemos não estar alinhado com os interesses coletivos da sociedade para o local, visto que os interesses ambientais já mencionados.



Situação atual



Situação pretendida

Protocolo-64380-2023-Piorino Empreendimentos Imobiliários Ltda

Considerações: A área alvo da solicitação está compreendida em áreas adjacentes objeto de alguns processos de regularização fundiária em diversas etapas de análise. Desta forma, o entendimento desta SMMA é de que novas alterações para ampliação das ocupações nesta região não devem ser estimuladas anteriormente a conclusão destas regularizações, visto que as ocupações irregulares dificilmente possuem infraestrutura adequada de saneamento básico.



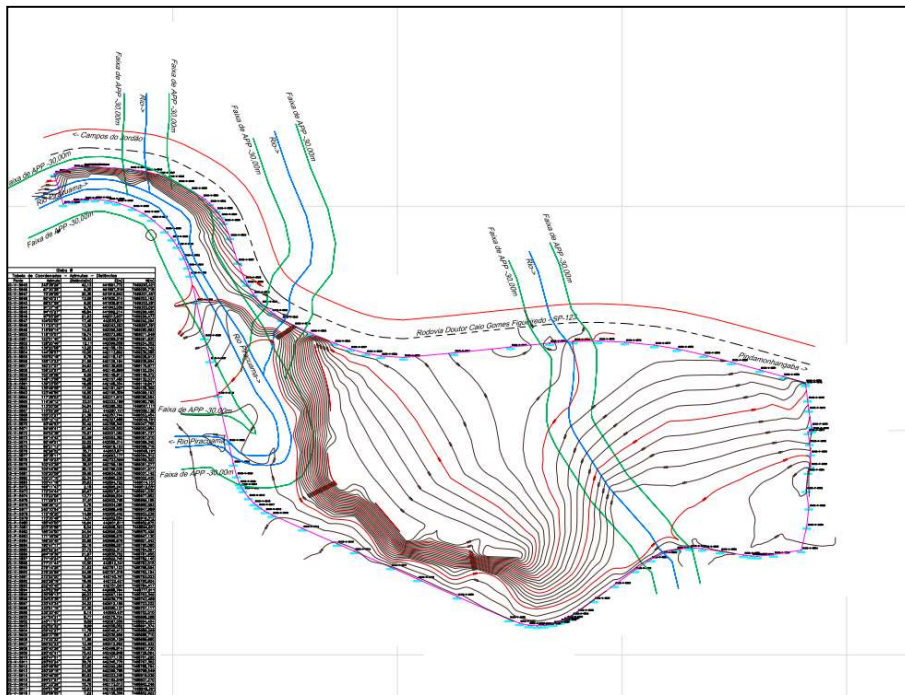




MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA  
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE MEIO AMBIENTE

As zonas rurais do município têm de ser preservadas pelo fato de que são áreas que por muitas vezes se localizam próximas a áreas de mananciais (regiões onde a fonte de água doce é captada para consumo humano) e em áreas de preservação permanente (área protegida, coberta ou não por vegetação, com função de preservar os recursos hídricos, a paisagem e a estabilidade geológica), além de que áreas encharcadas e com declividade acima de 30% devem ser proibidas as ocupações.



Planta Planialtimétrica ilustrada apresentada pelo requerente

Protocolo-70431-2023-José Francisco Donizeti Pereira

Considerações: A propriedade requisitada para alteração trata-se de gleba mínima rural que possui parte de sua área designada como ZAA e parte incluída na recém expandida zona urbana como ZOC, feita sob a necessidade de inclusão das áreas que passam por processos de regularização fundiária serem incluídas dentro da MZU, desta forma o entendimento desta SMMMA é de que não é de interesse ambiental a expansão desta região de ZOC de forma a alterar as concepções iniciais do Plano Diretor





**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE**  
**DEPARTAMENTO DE MEIO AMBIENTE**

de forma a atender interesses individuais em detrimento ao processo coletivo de construção do interesse realizado durante os processos de elaboração da atual legislação.



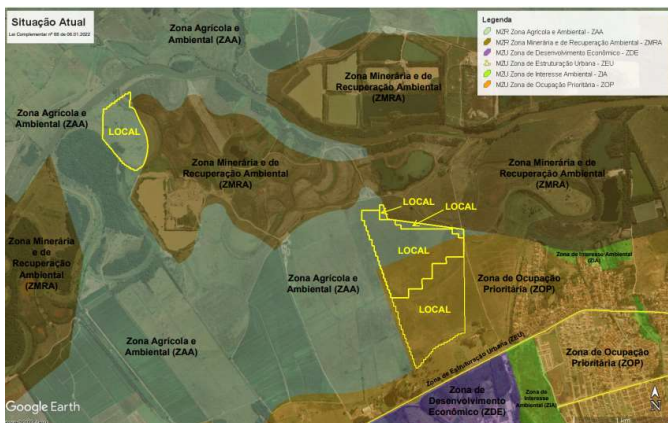
Situação atual



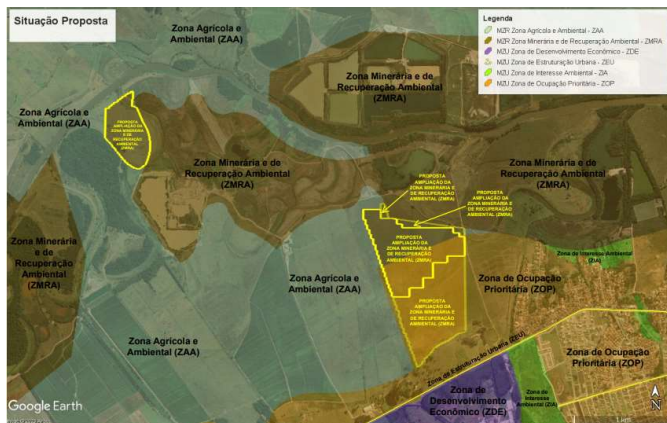
Situação pretendida

**Protocolo-70922-2023-Leroy Teixeira Moura**

Considerações: Conforme entendimento geral, nos posicionamos que conforme estabelecido durante as discussões para a elaboração do mapeamento do zoneamento do atual Plano Diretor, as zonas minerárias do Município de Pindamonhangaba são aquelas resultantes da sobreposição das regiões já destinadas anteriormente pela legislação municipal de 2006 e das regiões indicadas para tal segundo estudos elaborados pelas equipes técnicas sob gestão do governo do Estado de São Paulo, desta forma, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente entende como regra geral que as zonas minerárias municipais não devem sofrer alterações em seu zoneamento anteriormente a elaboração de novas diretrizes técnicas do Estado de São Paulo sobre o assunto, visto que a municipalidade não possui estudos próprios para direcionar tais decisões, que poderiam acarretar diversos danos a população, conforme atualmente foi possível acompanhar pelos noticiários as ocorrências similares na cidade de Maceió.



Situação atual



Situação pretendida

**Protocolo-70929-2023-Leroy Teixeira Moura**

Considerações: Conforme entendimento geral, nos posicionamos que conforme estabelecido durante as discussões para a elaboração do mapeamento do zoneamento do atual Plano Diretor, as zonas minerárias do Município de Pindamonhangaba são aquelas resultantes da sobreposição das regiões já destinadas anteriormente pela legislação municipal de 2006 e das regiões indicadas para tal segundo estudos elaborados pelas equipes técnicas sob gestão do governo do Estado de São Paulo, desta forma, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente entende como regra geral que as zonas minerárias municipais não devem sofrer alterações em seu zoneamento anteriormente a elaboração de novas diretrizes técnicas do Estado de São Paulo sobre

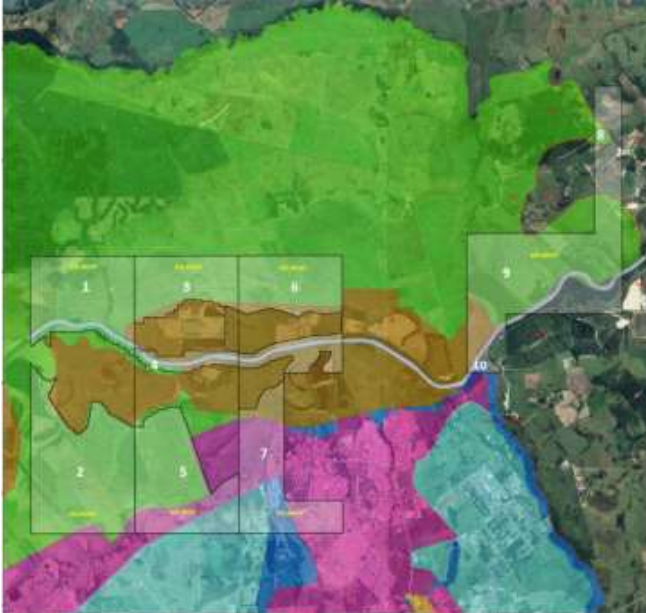




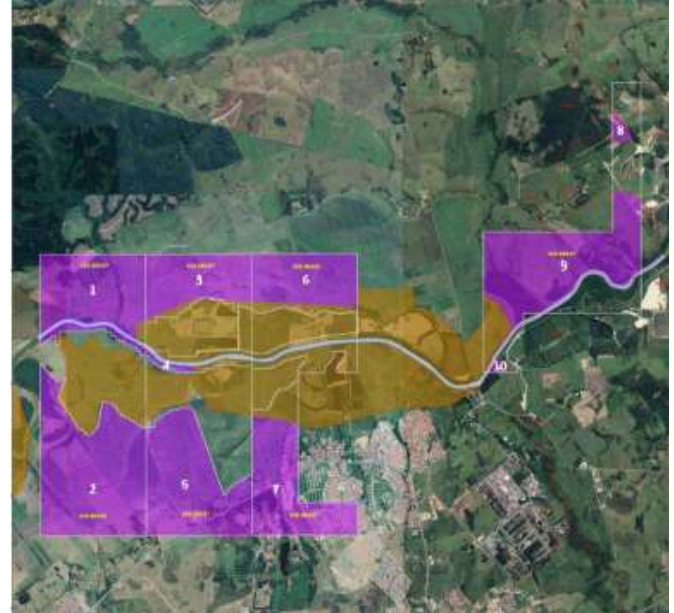
**MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

**SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE**  
**DEPARTAMENTO DE MEIO AMBIENTE**

assunto, visto que a municipalidade não possui estudos próprios para direcionar tais decisões, que poderiam acarretar em diversos danos a população, conforme atualmente foi possível acompanhar pelos noticiários as ocorrências similares na cidade de Maceió.



Situação atual



Situação pretendida

Propostas SMOP

**ZEU - Rod.Ver.Abel Fabricio Dias**

Considerações: Como não compete aplicação da ZEU sobre áreas de ZIA, entendemos como pertinente sua aplicação.

**ZEU - Rod.Amador Bueno da Veiga**

Considerações: Não este considerações ambientais envolvidas na alteração proposta.

**ZEU - R Alvaro P Madureira\_R Eliana M S Peixoto**

Considerações: Não este considerações ambientais envolvidas na alteração proposta.

**ZEU - Est. Mun.do Atanázio**

Considerações: Não este considerações ambientais envolvidas na alteração proposta.

**Loteamento Maricá**

Considerações: Trata-se de correção necessária, não existindo considerações ambientais envolvidas na alteração proposta.

**Loteamento Jardim Regina**

Considerações: Trata-se de correção necessária, não existindo considerações ambientais envolvidas na alteração proposta.

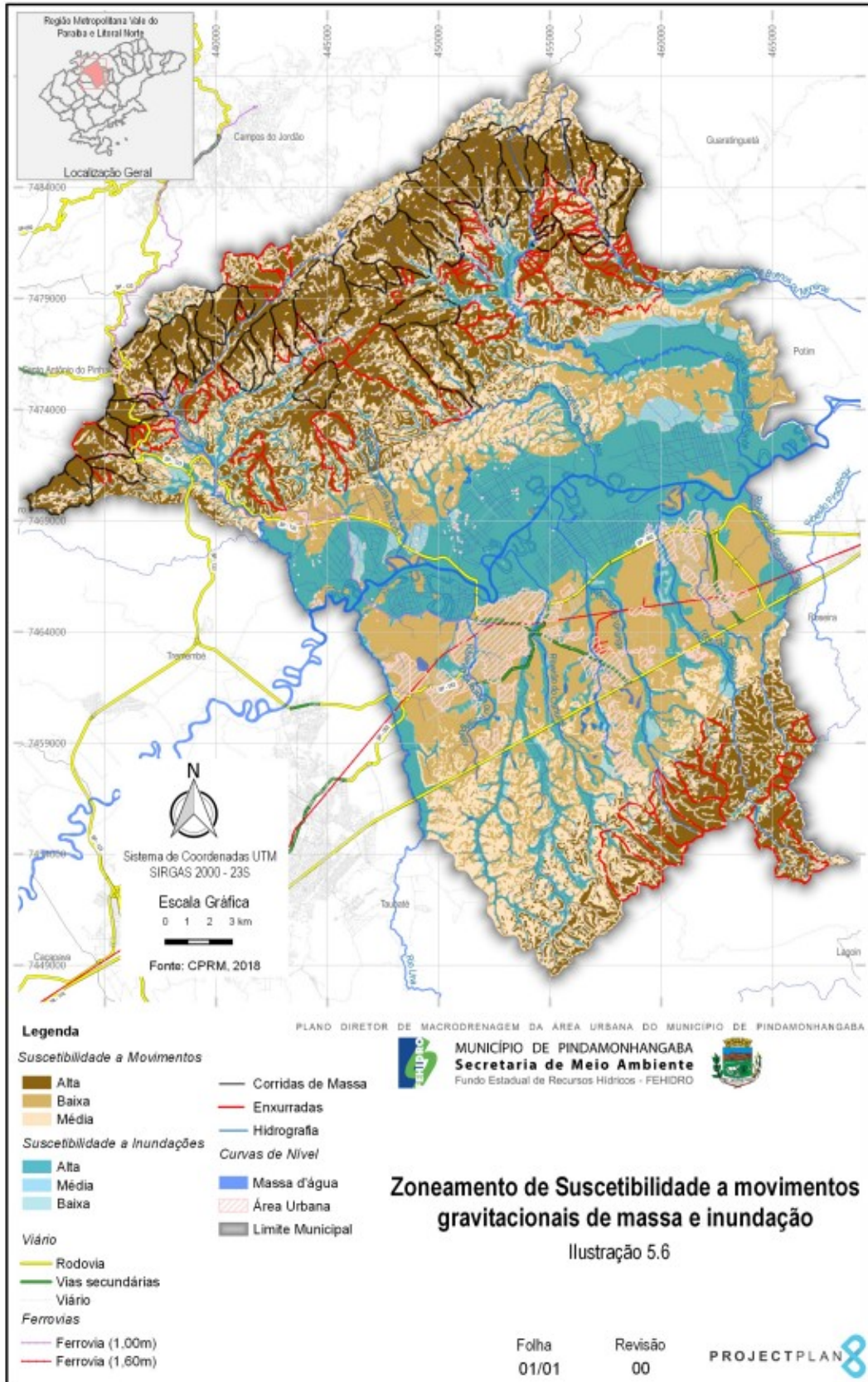




MUNICÍPIO DE PINDAMONHANGABA  
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE  
DEPARTAMENTO DE MEIO AMBIENTE

ANEXO I





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9EDB-D2A3-0938-E561

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ RAFAEL RIBEIRO CAVALCANTE DE SOUZA (CPF 335.XXX.XXX-83) em 26/02/2024 16:41:12 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ JOSUE BONDIOLI JUNIOR (CPF 072.XXX.XXX-70) em 27/02/2024 08:31:05 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ ELIS CAROLINA DE MORAES BARBOSA (CPF 323.XXX.XXX-41) em 27/02/2024 15:26:50 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ MARIA EDUARDA ABREU SAN MARTIN (CPF 221.XXX.XXX-63) em 04/03/2024 16:39:48 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://pindamonhangaba.1doc.com.br/verificacao/9EDB-D2A3-0938-E561>