

**DEVOLUTIVAS DAS SUGESTÕES SOBRE AS ALTERAÇÕES DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR – PLC,  
RELATIVAS AO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

<b>ORIGEM</b>	<b>QUESTIONAMENTO/SUGESTÃO</b>	<b>PARECER</b>	<b>NOTA TÉCNICA</b>
Documento	Solicita alterar de ZUPI para ZI a área ao lado da Petrobrás próxima ao Clube.	Atendido integralmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC – Projeto de Lei Complementar enviado ao Legislativo Municipal.	Ampliar a área de ZI até o limite do traçado da Via Cambuí, por medida de segurança adequando-se à curva de risco da Petrobrás.
Documento	Solicita ampliar a área de ZUPI próxima à gleba do antigo Pinheirinho que está como ZUS.	Atendido integralmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Foi ampliada a área de ZUPI para evitar a incompatibilidade do uso industrial com o uso residencial, mantendo a parte abaixo como ZUS.
Documento	Solicita alterar de ZUS para ZI as margens da Rodovia Carvalho Pinto na Zona Sul.	Atendido parcialmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Uma parte foi mantida como ZUS com baixa Taxa de Ocupação. Para preservar o Parque do Cerrado parte ficou como ZEPA1 e numa faixa de aproximadamente 500 m da Rodovia Carvalho Pinto ficou com ZUPI evitando o adensamento com o uso residencial.
Documento	Solicita alterar de ZUS para ZI as margens da Rodovia Carvalho Pinto na Zona Leste.	Atendido parcialmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Foi proposta uma faixa de aproximadamente 500 metros ao longo da Rodovia Carvalho Pinto, incluindo a rotatória da Rodovia dos Tamoios na Zona Leste, como ZI e ZUPI, a fim de evitar a expansão residencial às margens da rodovia.

Documento	Solicita deixar como ZI parte da ZEPTEC 3 às margens da Rodovia Carvalho Pinto.	Atendido parcialmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Foi alterado o trecho da Zona Especial do Parque Tecnológico Três (ZEPTEC 3) para Zona Industrial (ZI), a fim de evitar a expansão residencial à margem da rodovia.
Documento	Item 66 - Solicita deixar como ZI a área próxima à Rua Tecsat às margens da Rodovia Dutra, no Jd Limoeiro, que estava classificada como ZM3.	Atendido parcialmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	O vazio urbano classificado como ZM3, próxima ao Jd. Limoeiro, ao longo da Rodovia Presidente Dutra, foi alterado para ZUPI, para evitar a incompatibilidade do uso industrial com o uso residencial.
Documento	Solicita deixar como ZI a área no Jd Limoeiro próxima à Rua da Palha que está classificada como ZM3.	Atendido parcialmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A área foi classificada como ZM1 com o objetivo de não permitir o uso residencial multifamiliar vertical, pois esta área exige cuidados pela proximidade com a Zona Industrial.
Documento	Solicita deixar como ZI as áreas onde estavam localizadas a antiga Philips e a Tecsat, que na proposta estão classificadas como ZUPI.	Não atendido.	Foram mantidas como ZUPI, pois naquelas áreas já existem empresas de serviços instaladas com previsão de ampliação.
Documento	Solicita classificar como ZI a área da antiga fábrica da Rhodia em Santana.	Não atendido.	Foi mantida no PLC enviado ao Legislativo Municipal a classificação como ZUPI, para permitir ampliação da oferta de comércio e serviços em Santana, conforme reivindicação da Audiência Pública realizada na Zona Norte.
Documento	Solicita alterar de ZUPI para ZI as áreas onde estão localizadas as empresas da Polyform e J. Macedo, na Zona Norte.	Atendido integralmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	As áreas já estão ocupadas com indústrias consolidadas, e a medida visa assegurar a manutenção do parque industrial da zona norte.

Documento	Solicita alterar de ZI para ZUPI a área próxima à Embraer.	Atendido integralmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Pequeno trecho próximo à Embraer foi transformado em ZUPI, pois já existem projetos em aprovação para instalação de galpões comerciais.
Documento	Solicita alterar de ZEPA1 para ZR, uma área objeto de Ação Judicial próxima ao Parque da Cidade.	Atendido parcialmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Devido ao fato de existir uma ação judicial movida pelo proprietário, reconhecendo o laudo técnico do IPT que afirma que a área não se caracteriza como várzea, a mesma foi alterada para ZEPA2. Desta forma, será admitido o uso residencial unifamiliar, além de contribuir para a preservação do entorno do Parque da Cidade.
Consulta Pública e Audiência Pública	Solicitam alterar de ZM1 para CR2 algumas vias do Jd das Indústrias, tais como a Av. Campos Elíseos; Rua Nelson César; e Av. Doutor João Baptista Soares de Queiroz Jr. (conhecida como Ferradura).	Atendido integralmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A medida se justifica uma vez que a lei vigente já as classifica como Corredor de Uso, pois já existem diversos empreendimentos consolidados e em aprovação que não seriam admitidos em ZM1.
Consulta Pública e Audiência Pública	Solicitam alterar de ZM1 para CR2 a classificação da Av. Cassiano Ricardo no trecho entre a Av. Aclimação e Av. Benedito Matarazzo.	Atendido integralmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A medida se justifica, pois a avenida já possui atividades consolidadas de comércio e serviços e permitirá futuras ampliações.
Audiência Pública; Consulta Pública e e-mails.	Solicitam alterar as áreas classificadas como ZM1 localizadas no URBANOVA para ZM2 ou ZM3, para permitir ampliação dos usos de comércio e serviços.	Atendido parcialmente, conforme mapa do Anexo 4 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Na Zona de uso classificada como ZM1 que permite serviços e comércios foi incluído a categoria de uso NR2, sem verticalização.
Consulta Pública	Reclassificar a Rua Luís Martins no Bairro Esplanada de ZR para CR1.	Atendido integralmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Trata-se de uma correção técnica visando promover a continuidade do CR1 da Rua Brás Cubas.

Consulta Pública e Encontros	Solicitam que a lei de zoneamento reconheça os 19 (dezenove) núcleos urbanos, em São Francisco Xavier, em sua Zona Rural.	Atendido integralmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A medida se justifica por ser uma demanda dos encontros com a população de São Francisco Xavier e pelo fato de existirem estudos contratados pela Prefeitura, identificados pelo Instituto de Terras do Estado de São Paulo (ITESP), como áreas suscetíveis à regularização fundiária, que foram classificados como Núcleo Especial de Regularização Fundiária – NERF.
Documento	Solicita classificar como ZM3 ao invés de ZEPA2 a área próxima ao Res. Mantiqueira /Vila Cândida.	Não atendido.	Justifica-se por razões técnicas, para evitar adensamento de uso multifamiliar vertical e industrial próximos à área de Domínio de Curso D'Água em Área de Preservação Ambiental.
Consulta Pública e Audiências Públicas	Solicitam classificar a Rua Baklos no Jardim das Indústrias como CR2.	Atendido parcialmente, sendo classificado como ZM2, conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A medida se justifica em função de ser uma demanda de Audiência Pública, e na rua mencionada já existe preponderantemente as atividades de comércio e serviços.
Consulta Pública, Audiência Pública, E-mails e Encontros.	Alguns representantes de associações de bairro do Bairro Esplanada querem a ampliação do número de corredores comerciais e de serviços, enquanto que outros querem a permanência das regras dispostas na legislação vigente.	Atendido parcialmente, conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A partir de estudos da Secretaria de Planejamento Urbano através do IPPLAN buscou-se uma solução intermediária, ampliando comércio e serviços em alguns trechos de logradouros, particularmente naqueles que já existem os usos consolidados.

Documento	Solicita alterar de CR2 para ZM1 a classificação da Rua Porto Novo no Jardim Satélite.	Não atendido.	Trata-se de uma via que na lei vigente recebia duas classificações bem distintas. Com a manutenção da classificação como CR2, a via passa a receber um único zoneamento em ambos os lados.
Documento	Item 55 – Solicita que as áreas do Cajuru próximas à ZUPI, voltem para a classificação de ZEPA1 e ZEPA2.	Não atendido.	Através de vistorias técnicas nos locais não foram identificadas características que poderiam ser enquadradas como ZEPA1 e ZEPA2. Optou-se então para mantê-las como ZUS, onde se exige TOM de 0,50 e Taxa de Permeabilidade de 25%.
Documento	Item 56 – Solicita reclassificar área próxima à Petrobrás de ZM3 para ZUPI.	Atendido integralmente, conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Ampliar a área de ZUPI por medida de segurança adequando-se à área de risco da Petrobrás.
Documento	Item 62 – Solicita que a área localizada no Extremo Sul próximo do Jardim República e da Vila das Flores não fique classificada como ZM3.	Atendido parcialmente, conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Uma parte foi mantida como ZUS com baixa Taxa de Ocupação. Para preservar o Parque do Cerrado parte ficou como ZEPA1 e numa faixa de aproximadamente 500 m da Rodovia Carvalho Pinto ficou com ZUPI evitando o adensamento com o uso residencial.
Documento	Item 63 – Solicita que a área localizada no antigo Pinheirinho- Zona Sul passe a ser classificada parte como ZUPI e parte como ZM1.	Atendido parcialmente, conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Foi ampliada a área de ZUPI visando garantir áreas para expansão de indústrias próximas ao Condomínio Eldorado, compatibilizando o uso residencial na parte abaixo como ZUS, minimizando deslocamentos entre moradia, trabalho e serviços.

Documento	Item 64 – Solicita que a área da antiga fábrica Kanebo não fique classificada como ZM2	Não atendido.	As áreas foram mantidas com a classificação de ZM2, com o objetivo de desenvolver comércio e serviços naquela região e são regiões propícias para maior adensamento, em função da infraestrutura viária instalada.
Documento	Item 65 – Solicita que a área entre o Por do Sol e Jardim das Indústrias deixe de ser ZM3 em função do adensamento que pode ser gerado com a verticalização com o CAM igual a 3,0.	Atendido integralmente, conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A área foi classificada como ZM1 com o objetivo de não permitir o uso residencial multifamiliar vertical, pois esta área exige cuidados pela proximidade com a Zona Industrial.
Documento	Item 67 – Área do Seminário próximo Residencial Sunset manifesta contrário à classificação de ZM2.	Não atendido.	A classificação de ZM2 nesta área acompanha as características do entorno. A área estará bem servida de infraestrutura com a construção de vias na gleba nas adjacências, previstas no Sistema Macroviário do PDDI e também com a pavimentação da Rua Prof. João Batista Ortiz Monteiro em frente ao Seminário, bem como com a duplicação da Via Oeste.
Documento	Item 68 – Solicita que a área entre o Loteamento Royal Park e a Av. Benedito Matarazzo, circunvizinha ao anel viário não seja classificada como ZM2 e sim como área para indústria.	Atendido integralmente, conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A área atrás do loteamento Royal Park foi alterada para ZUPI, com o objetivo de evitar o uso residencial multifamiliar vertical próximo ao Anel Viário (via expressa) e a Rodovia Presidente Dutra.

Audiência Pública e Consulta Pública	Solicitam permitir o uso de comércio/serviço local (CR1) em diversas ruas, tais como: Laurent Martins, Prof. Roberval Froes (trecho), Irmã Maria Demétria Kfuri, Graça Aranha, Clóvis Bevilacqua (trecho), Presidente Wenceslau Brás, Humberto de Campos, Luiz Martins, Pascoal Moreira (trecho), Leopoldo Rossi, Benedito da Silva Ramos (trecho) e Vital Brasil, no Jardim Esplanada I e II.	Atendido parcialmente, conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Os estudos realizados pelo IPPLAN já indicavam a necessidade de alterar para CR1 algumas vias e se justifica com o objetivo de dar regularidade ao que já existe de comércio e serviços nestas ruas.
Audiência Pública e Documento	Solicitam manter a área do aglomerado urbano localizado no Banhado com o gravame de ZEIS.	Atendido integralmente, conforme mapa de ZEIS no Anexo 7 e no Anexo 6 mapa de zonas de uso como Zona Especial de Regularização Fundiária do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Tendo sido demanda das audiências públicas foram considerados os estudos da Procuradoria Municipal em conjunto com a Secretaria de Regularização Fundiária, mantendo no mapa 6 as áreas identificadas como ZERF - Zona Especial de Regularização Fundiária no caso das áreas urbanas, e no mapa 7 a identificação das ZEIS, garantindo assim o princípio da transparência.
Audiência Pública	Solicita que as áreas do lado do Loteamento fechado Apolo entre Av. 9 de julho e Av. São João não permitam as atividades de comércio/serviços, não sejam classificadas como Corredor de Uso Um (CR1).	Não atendido.	O trecho está fora do loteamento fechado. Há necessidade de permitir uso comércio/serviços, com o objetivo de reduzir deslocamentos e por que esta área está localizada na região central do município.

Audiência Pública	Solicitam que as áreas próximas à Estrada da Fazenda Ronda, em Eugênio de Melo, que estão classificadas como ZUPI passem para ZUS ou ZM3 e que os trechos identificados como cotas de inundação da várzea sejam incorporados com o novo zoneamento para permitir o uso e a ocupação.	Não atendido.	As áreas foram mantidas como Zona de Uso Predominantemente Industrial (ZUPI) para evitar o adensamento e especulação imobiliária na várzea e outras áreas foram mantidas como ZEPA1 em função de se enquadrarem na cota de inundação da várzea, não admitindo o uso residencial.
Audiência Pública e documento	Solicitam que as áreas do lado da Rodovia Dutra, áreas contíguas ao Distrito de Eugênio de Melo sejam classificadas como ZEPTEC3 e não como ZEPTEC2 como está no mapa proposto na consulta pública.	Atendido parcialmente, conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A ZEPTEC2 acima da Rodovia Presidente Dutra foi alterada parte para ZI e parte para ZUPI, com o objetivo de não exigir que os novos empreendimentos industriais, comerciais e de serviços fiquem condicionados a atender os critérios de enquadramento como empresas de base tecnológica, e que sejam apreciados pela Comissão Especial de Análise do Parque Tecnológico – CEAPTEC.
Audiência Pública	Solicitam que no Bairro Vista Verde sejam identificadas todas as ruas com comércio e que as mesmas sejam classificadas como Corredores de Uso Um (CR1).	Atendido parcialmente conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Foram ampliados os Corredores de Uso (CR1) e a ZM1, em especial na área de expansão do Vista Verde próximo ao Supermercado Nagumo e no Vista Verde parte mais central, próxima à Igreja Soledade, já existem Corredores de Uso (CR1) no bairro suficientes para atender a população.



Audiência Pública	Solicita que na Rua Ibaté, no Jardim das Indústrias, em especial na Quadra BQ não podem continuar sendo cota zero. Os vizinhos já construíram até mais de 2 pavimentos.	Atendido integralmente, conforme mapa do Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	No mapa de zonas de uso colocado em consulta pública já estava classificado como CR5, sendo admitido o gabarito máximo de 6,30m nesta via, o que permite dois pavimentos.
Audiência Pública e e-mail.	Solicitam que no Urbanova as áreas vazias fiquem classificadas como ZM2 ou aumentar o gabarito para mais pavimentos em áreas que podem receber comércio, evitando deslocamentos da população.	Atendido parcialmente conforme o Anexo 4 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A Zona de uso classificada como ZM1 passou a permitir adicionalmente os serviços e comércios enquadrados na categoria de uso NR2, sem verticalização. Essa medida tem como objetivo atender as necessidades apontadas nas audiências públicas, visando reduzir os deslocamentos da população local em busca de comércio e serviços de baixo e médio impacto.
Documento e Audiência Pública	Solicita que o lado oposto da Rua Luiz Jacinto em relação ao Banhado passe a ser classificada como ZM2 ou CR3.	Não atendido.	Em ambos os lados conforme o anexo 5 do PLC enviado ao Legislativo Municipal a Rua Luiz Jacinto está como CR5, não permitindo a atividade NR4, nem verticalização. Foi mantida a mesma regra da legislação vigente, em função de que as atividades NR4 e a verticalização com o uso ZM2 tem como características a geração de polo de tráfego, numa via de fluxo viário, em especial de coletivos de transporte urbano.

Consulta Pública e Documento	Solicita que a área da Fazenda São Pedro do Jaguari no Urbanova passe a permitir o uso multifamiliar residencial, deixando de ser classificada como ZEPA1.	Não atendido.	A área está localizada em ZEPA1, que não permite a categoria de uso residencial, em função do enquadramento da área como APA IV através de lei municipal, conforme mapa do anexo 20 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.
Audiência Pública	Solicita que a Av. Benedito Matarazzo fique classificada como CR5.	Não atendido.	O Corredor Dois (CR2) previsto no mapa da consulta pública foi extinto nos trechos da Av. Benedito Matarazzo no PLC enviado ao Legislativo Municipal e a mesma passou a admitir as categorias de uso das zonas defrontantes. Essa medida foi efetuada com o objetivo de simplificar a lei, uma vez que as zonas de uso nas adjacências da Av. Benedito Matarazzo já admitiam as categorias de uso previstas no CR2.
Encontro e Audiência Pública	Solicita que na Av. Borba Gato possa permitir a edificação de até um pavimento acima do nível da rua com 30% de TOM.	Não atendido. Mantém o que está previsto no art. 95 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A proposta sugerida deverá ser tratada e discutida por ocasião de elaboração de lei específica, visando estudar a questão da acessibilidade das edificações abaixo do nível da rua, combinando com a necessidade de preservação da qualidade paisagística do Banhado.

Consulta Pública e Documento	Solicita que a área próxima à Rua José Ayres de Paiva e Rua Milton Santos, próximo à Estrada Velha Rio-SP – Av. General Motors seja classificada como ZM3.	Não atendido.	Na área em questão foi mantido o zoneamento da proposta de lei, como ZUPI, para evitar o uso residencial no local destinado aos usos não-residenciais. A Av. General Motors permaneceu ZI, pois se trata de área destinada à instalação de indústrias.
Documento e Audiência Pública	Solicitam manter o Bairro Vista Verde como ZR; permitir verticalização dos 2 Centros Comerciais na Rua Argentina e na Rua Gustavo Rico Toro próximo à Casa do idoso e UBS; parte da Rua Brasília ficar como ZM1; classificar como ZEPA1 os fundos da Rua Venezuela; e todas as áreas verdes manchar como ZEPA1; não permitir bares e marcenarias em ZM1.	Parcialmente atendido, conforme PLC enviado ao Legislativo Municipal.	O bairro ficou como ZR. Mas foram ampliados os Corredores de Uso (CR1) e a ZM1, em especial na área de expansão do Vista Verde próximo ao Supermercado Nagumo. Já no Vista Verde parte mais central, próxima à Igreja Soledade, não houve alteração, pois já existem Corredores de Uso (CR1) no bairro suficientes para atender a população. Em relação ao enquadramento de bares em ZM1 e identificar as áreas verdes como ZEPA1 há inconveniência técnica para tanto. A atividade de marcenaria não é admitida em ZM1.
Documento	Solicita alterações do zoneamento, combinando os usos ZR e ZM1, para um vazio urbano no Urbanova, área próxima de um loteamento já aprovado.	Atendido integralmente.	O vazio urbano definido como Zona Mista Um (ZM1) na proposta, assim como parte da Zona de Uso Sustentável (ZUS) próxima ao Alphaville, foram alteradas para Zona Residencial (ZR), para manter a característica da região como residencial.

Documento	Solicita manter o Bairro Jd. Diamante como ZM1 ao invés de ZM3 como está na proposta da consulta pública.	Atendido integralmente, conforme PLC enviado ao Legislativo Municipal.	O Jardim Diamante foi alterado para Zona Mista Um (ZM1), para adequação à área de risco da Petrobrás, evitando também a verticalização no entorno da empresa, como medidas de segurança.
Documento e Audiências Públicas.	Aguardar a revisão do PDDI em 2016, antes de alterar a Lei de Zoneamento.	Não atendido. Será mantida a proposta de alteração da Lei de Zoneamento.	As alterações propostas não implicam em alterar o PDDI vigente, pois dos 93 (noventa e três) artigos do PDDI apenas 2 (dois) artigos estão sendo readequados, e as outras 5 (cinco) alterações são para correção da descrição perimétrica e mapas do PDDI. Todas as revisões da lei de zoneamento (LC 165/97 e LC 428/10) realizadas até o presente momento também promoveram alterações pontuais no PDDI. Há decisão do Supremo Tribunal Federal de que essas alterações pontuais são regulares e legais.
Abaixo-assinado	Sugere a atividade NR4 com ruído noturno em ambos os lados da Rua da R. Luiz Jacinto, Centro.	Não atendido. Foram mantidos os critérios semelhantes à LC 428/2010.	Em ambos os lados conforme o anexo 5 do PLC enviado ao Legislativo Municipal à Rua Luiz Jacinto está como CR5, não permitindo a atividade NR4. Foi mantida a mesma regra da legislação vigente, em função de que a atividade sugerida tem como característica a geração de polo de tráfego, numa via de fluxo viário, em especial de coletivos de transporte urbano.

Audiência Pública	Propõe a inclusão das Ecovilas.	Não atendido. Há necessidade de aprofundar mais este tema, à luz da legislação federal PMCMV, portaria nº 194, de 30 de abril de 2013 - Anexo I - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Programa Nacional de Habitação Rural - PNRH.	A matéria exige regulamentação específica, em especial a identificação de quais zonas serão admitidas, inclusive na macrozona rural. Deverá ser debatida e prevista em futuras leis específicas.
Documento	Retirar o Inciso I do Art. 117 para permitir a instalação de Indústrias classificadas como I-F - de risco ambiental alto.	Não atendido. O artigo será mantido, mantendo a proibição de novas instalações de indústrias de risco ambiental alto no município.	Para a instalação de novas indústrias classificadas como I-F será necessário um estudo profundo sobre a qualidade ambiental do município, em especial no que se refere a qualidade do ar e dificuldades de dispersão dos poluentes atmosféricos num relevo de vale.No Parágrafo único do Artigo 117 do PLC enviado ao legislativo Municipal já está prevista a ampliação ou alteração do processo produtivo de indústrias regularmente existentes, após o cumprimento das diretrizes e exigências específicas dos órgãos competentes.
Documento	Rever Art. 119 para incluir algumas atividades de comércio e serviços, classificadas como NR5 na ZI - Zona Estritamente Industrial.	Não atendido. O artigo será mantido, sem revisão.	Na ZI somente é admitida a atividade industrial, não permite atividades de serviços e comércio como o NR5. No entanto, na ZI permitirá atividades ligadas à cadeia produtiva principal.

Documento	Retirar Art. 131 - sobre a necessidade de empreendimentos com exigência de EIA/RIMA indicarem ao município as compensações ambientais proporcionais aos seus impactos.	Não atendido. O artigo será mantido, semelhante à forma como estava anteriormente previsto no art. 197 da LC 428/2010.	Esta disposição não prejudica as regras determinadas pela legislação federal, busca garantir que os recursos provenientes das compensações ambientais venham para o município, que na maioria das vezes é a parte mais afetada com os impactos.
Documento	Corrigir o Anexo 7 passando parte da REVAP de ZUPI para ZI.	Atendido integralmente, conforme PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A Secretaria de Planejamento Urbano ampliou a área de Zona Industrial (ZI) ao lado da Petrobrás, até o limite da Via Cambuí, por medida de segurança, respeitando a curva de risco da Petrobrás.
Documento	Rever a área e testada mínima dos terrenos localizados no CR4 - principalmente em função dos lotes ao longo da Av. Gov. Mário Covas Jr terem testada menor do que o previsto no anexo.	Não atendido.	Existem lotes cadastrados com áreas de terrenos com testadas inferiores ao estabelecido nos Anexos 5, o que torna possível a implantação de serviços e comércios menos restritivos como os classificados em NR1.(vide artigo 221 do PLC de 13 de outubro de 2015).
Documento	Retirar a atividade classificada como choperia do Corredor - CR1.	Atendido integralmente. O texto proposto já contemplava tal demanda, conforme Anexo 4 do PLC enviado ao legislativo Municipal	A atividade de choperia é classificada como NR2, não sendo permitida no CR1.

Documento e Encontros em SFXavier.	Rever Art. 132 § 3º que não permitia a implantação de atividades quando a cota de nível do terreno for superior à curva de nível de 1.400,00 m.	Atendido parcialmente.	Podem existir áreas acima desta cota de nível que apresentem configuração viável para implantação de atividades agroindustriais que eventualmente possam ser permitidas, após análise técnica e prévia do órgão ambiental competente.
Documento e Encontros em SFXavier.	Inclusão de espécies vegetais exóticas não invasoras nas APAs - Anexo 13 da proposta.	Atendido parcialmente, por similaridade.	No Anexo 13 do PLC enviado ao Legislativo Municipal já estão previstas as atividades agrícolas que já contemplam a demanda apontada.
Documento e Abaixo-assinado.	Redução da área mínima do lote de 1.500,00 m <sup>2</sup> para 1.000,00m <sup>2</sup> e aumento da Taxa de Ocupação máxima de 0,30 para 0,50 para loteamento em Zonas de Chácaras.	Atendido parcialmente.	Com a redução da área mínima do lote de 3.000,00 m <sup>2</sup> da LC 428/10 para 1.500,00m <sup>2</sup> nesta proposta de lei complementar, foi necessário manter a TOM em 0,30; para compensar essa medida, aumentou-se o CAM para 0,60.

Audiência Pública e Documento	SFXavier: permitir construções em parcelas inferiores ao módulo rural; proibir construções em encostas com declividades superiores às indicadas no Código Florestal.	Atendido parcialmente, artigo 132 § 4º do PLC enviado ao legislativo Municipal.	Os índices urbanísticos foram ajustados ao que permite o Plano de Manejo da APA ESTADUAL. Foram levados em consideração os estudos da Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo - ITESP, vinculado à Secretaria de Justiça e Cidadania do Governo de São Paulo, sendo identificado no mapa do Anexo 6 os Núcleos Especiais de Regularização Fundiária - NERF visando estudos para regularizar 18 núcleos rurais com características urbanas em SFXavier. Nos anexos da ZUSFX 1 e ZUSFX 2, as dimensões dos lotes em áreas urbanas foram ajustadas às necessidades locais por moradia, comércio, indústria e serviços. A Taxa de Ocupação Máxima será de 0,65 ou 0,80; uma vez que os lotes contam com dimensões menores em áreas urbanas do distrito. Quando a construção estiver na cota superior à curva de nível 1.400m (um mil e quatrocentos metros), dependerá de análise prévia do órgão ambiental competente.
-------------------------------	--	---	---



Audiência Pública e Documento	Necessidade de identificar as ZEIS no mapa 6 e deixar claro quais são os loteamentos irregulares susceptíveis de regularização fundiária através de ZEIS. Manter o gravame da área do Banhado ocupada pelos moradores do Nova Esperança.	Atendido integralmente, conforme mapa de ZEIS no Anexo 7 e no Anexo 6 mapa de zonas de uso, como Zona Especial de Regularização Fundiária do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Foram considerados os estudos da Procuradoria Municipal em conjunto com a Secretaria de Regularização Fundiária, mantendo no mapa 6 as áreas identificadas como NERF - Núcleo Especial de Regularização Fundiária nas áreas rurais e ZERF - Zona Especial de Regularização Fundiária no caso das áreas urbanas, e no mapa 7 a identificação das ZEIS, garantindo assim o princípio da transparência.
Documento e Encontro por segmento.	Art. 95 - Ampliar a ACC do item 1 para análise de PGT - Polo Gerador de Tráfego no Anexo 16 dos atuais 500m <sup>2</sup> ou 300 pessoas para 750m <sup>2</sup> ou lotação de 450 pessoas, no caso de atividades de Igrejas e templos.	Não atendido.	Foi dado o mesmo tratamento de outras atividades que implicam em aglomerações de público e veículos, tais como atividades culturais, entretenimentos e centro de eventos, características relevantes para o enquadramento como Polo Gerador de Tráfego -PGT.
Documento e Encontro por segmento.	Alterar o "Anexo 8", na classificação NR2, no item 6, previsto no art. 107, para incluir atividades de unidades terapêuticas, casa de passagem, moradia assistida, entre outras.	Não atendido.	A redação proposta no PLC enviado ao Legislativo Municipal, no Anexo 7 já contempla as demais atividades sugeridas pelo critério de similaridade.

Documento	Inclusão em ZERF e ZEIS de índices urbanísticos de diversas categorias de usos para atender os moradores locais.	Atendido parcialmente.	Está previsto no PLC enviado ao Legislativo Municipal a criação da ZME - Zona Mista Especial, definindo índices urbanísticos para as categorias de uso, residencial, comercial e de serviço para os assentamentos que foram objeto de regularização fundiária oriundas de ZERF e ZEIS.
Documento e Encontro por segmento.	Incluir inciso V no artigo 167, referente a isenção da cobrança da OODC para as organizações religiosas e os templos de qualquer culto.	Atendido integralmente, conforme PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Justifica-se a inclusão do inciso VI, conforme art. 170 no PLC enviado ao Legislativo Municipal, uma vez que estas entidades e entes já possuem imunidade em relação a impostos municipais.
Documento	Alterar o Inciso I do artigo 153 (Balão de retorno) para viabilizar a aprovação de um empreendimento com características acima dos que foram previstos.	Não atendido.	Inconveniência técnica para permitir empreendimentos com características acima daqueles já previstos em vias com balão de retorno.
Documento e Audiências Públicas.	OODC - discorda da proposta e propõe medidas para reduzir os impactos, e exclusão do Anexo 16 do EPCA.	Atendido parcialmente.	A implantação gradativa do instrumento OODC se justificou em função da atual conjuntura econômica. No entanto, a exclusão do Anexo 16 não será possível pois inviabiliza a implantação da OODC.

Documento	Artigo 10 - incluir possibilidade de dispensa de faixa não edificável mediante parecer fundamentado nos casos de loteamento.	Atendido integralmente nas Disposições Especiais previstas no art. 158 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Não há objeção técnica para tal disposição.
Documento	Artigo 12 - aceitação da área total de APP como áreas verdes e de lazer públicas, quando estas ultrapassarem os 10% exigidos na proposta	Não atendido.	Inconveniência técnica de aceitação de área total de APP para substituir os percentuais mínimos na proposta. Somente os percentuais que ultrapassarem os mínimos exigidos podem ser considerados para recebimento como APP, em conformidade com os arts. 12, 14 e 15 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.
Documento	Artigo 36 - das Garantias: aceitar a hipoteca sobre o imóvel que está sendo loteado.	Não atendido.	Inconveniência técnica de aceitação face à possibilidade do imóvel hipotecado ser comercializado pelo loteador.
Documento	Artigo 55 - Alterar para diferenciar as exigências em relação do processo de desmembramento do processo de loteamento.	Não atendido.	Não há interesse na referida dispensa para não se perder a clareza e a objetividade das regras nos processos de desmembramento.

Documento	Artigo 58 sugere a exclusão do inciso II que trata da exigência de destinar para área institucional 5% do total da área a ser desmembrada.	Atendido integralmente, conforme PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Compatibilizado com o artigo 105 do PLC enviado ao Legislativo Municipal, pois não é necessário a destinação por ocasião do desmembramento, mas será exigência no momento de aprovação do empreendimento.
Documento	Artigo 79 - excluir a exigência de cota mínima de terreno por unidade habitacional.	Não atendido. Mantido no art. 80 do PLC enviado ao Legislativo Municipal	Este parâmetro é necessário para o controle do adensamento decorrente do uso RMH em ZM1.
Documento	Artigo 84 - remoção de dispositivo que trata de autorização do órgão ambiental para movimentação de terra em ZEPA 2.	Atendido parcialmente. Está previsto no art. 223 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Justifica-se por ser uma determinação de caráter geral, válida para todas as zonas e categorias de uso.
Documento, Audiências Públicas e Encontros por segmentos.	Artigo 94 inciso II - permitir construção de edificação acima do nível da rua na Av. Manoel Borba Gato, para atender as exigências legais de acessibilidade.	Não atendido. Mantém o que está previsto no art. 95 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A proposta sugerida deverá ser tratada e discutida por ocasião de elaboração de lei específica, visando estudar a questão da acessibilidade das edificações abaixo do nível da rua, combinando com a necessidade de preservação da qualidade paisagística do Banhado.

Documento, Audiências Públicas e Encontro por segmento.	PGT: falta regulamentação, como vagas para estacionamento, processo de análise e aprovação.	Atendido parcialmente. Está previsto nos arts. 161 a 163 do PLC enviado ao legislativo, as principais regras sobre o PGT. Demais procedimentos operacionais serão regulamentados por Decreto do Executivo Municipal.	Estes parâmetros são necessários para viabilizar a aprovação e implantação de projetos classificados como PGT e de padronizar os critérios técnicos na análise de impactos de PGTs.
Documento	Artigo 105 - excluir a exigência de destinação de 5% para área de uso público na aprovação de RMV, em glebas superior a 20.000m <sup>2</sup> .	Não atendido. Mantido conforme art. 105 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	É necessária a reserva de área pública para o adensamento previsto na categoria de uso RMV em área de terreno ou gleba igual ou superior a 20.000,00 m <sup>2</sup> .
Documento	Artigo 112 corrigir redação § 2º para diferenciar de uso MCS.	Não atendido. Mantido conforme art. 112 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Não há necessidade de fazer a diferenciação pois o que importa é a regra para classificar como NR1 e NR2 as atividades com metragem inferior a 2.500 m <sup>2</sup> .
Documento	Artigo 136 - fixar o recuo frontal em 5m para até 8 pavimentos e 7m para mais que 8 pavimentos.	Não atendido. Mantido conforme art. 136 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Inconveniência técnica, em função da mudança dos critérios para definição do gabarito de altura e controle da Taxa de Ocupação Máxima.
Documento	Artigo 143 - recuos em subsolos aflorados acima de 2m em relação à via pública	Não atendido. Mantido conforme art. 143 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Trata-se de parâmetro necessário para o controle da ventilação, insolação, impermeabilização e estética urbana.

Documento e Encontro por segmento.	Artigo 147 - excluir § único que trata das sacadas e varandas com ACC quando acima de 25m <sup>2</sup> .	Não atendido. Mantido conforme art. 147 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Inconveniência técnica, uma vez que já foram revistas as áreas a serem consideradas como Área Construída Computável - ACC.
Documento	Artigo 149 - incluir que a taxa de ocupação também possa ser sobre a área do terreno original.	Não atendido. Mantido conforme art. 149 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Inconveniência técnica, uma vez que já foi considerado no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento sobre a área do imóvel original, que garante o direito de seu potencial construtivo adquirido.
Documento e Audiências Públicas e Encontro por segmento.	Item 1 - Proposta da Lei de Zoneamento sem a prévia elaboração de um Plano Diretor é um equívoco técnico incomensurável.	Não atendido. Nosso entendimento é que não há equívoco técnico incomensurável. A proposta está de acordo com o Plano Diretor vigente - LC 306/2006.	As alterações propostas não implicam em alteração do PDDI vigente, pois dos 93 (noventa e três) artigos do PDDI apenas 2 (dois) artigos estão sendo readequados, e outras 5 alterações se justificam para correção da descrição perimétrica e mapas do PDDI. Note-se que todas as revisões da lei de zoneamento (LC 165/97 e LC 428/10) realizadas até o presente momento também promoveram algumas alterações pontuais no PDDI. Há decisão do Supremo Tribunal Federal de que essas alterações pontuais são regulares e legais.

Documento	Item 2 -No art. 2º não menciona às diretrizes instituídas pelo PDDI.	Atendido com nova redação do art. 2º do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	O texto proposto no PLC enviado ao Legislativo Municipal é coerente com as disposições do Capítulo I da LC 306/2006.
Documento	Item 4 - Art. 100 - reescrever, pois o COMPHAC não tem atribuição de estabelecer parâmetros urbanísticos.	Atendido integralmente, conforme art. 100 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Ajuste técnico de redação.
Documento	Item 5 - Inciso I, do Art. 5º - suprimir expressão "antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas"	Não atendido. Mantido conforme art. 5º do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A decisão é prevista na Lei Federal nº 6766/79. Existem técnicas de engenharia para o controle do escoamento das águas pluviais e da drenagem urbana.
Documento	Item 6 - Art. 104 parágrafo único - RMV de interesse social não está claro e leva à subjetividade.	Atendido integralmente. Alterado conforme art. 104, parágrafo único do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Necessário como ajuste técnico de redação.

Documento	Item 7 - Art. 105 - esclarecimento que a área destinada ao uso público deve ser doada ao município.	Não atendido. Mantido conforme art. 105 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Inviabilidade jurídica para fazer a alteração proposta.
Documento	Item 8 - Art. 132 § 2º : Especificar parâmetros para zona rural.	Não atendido. Mantido conforme art. 132 do PLC enviado ao Legislativo.	O anexo 13 do PLC já estabelece os índices urbanísticos máximos para a Zona Rural , sendo que os demais ficarão sujeitos aos órgãos competentes, possibilitando análise específicas, respeitando as exigências ambientais.
Documento	Item 9 - Art. 136: Recuos de acordo com a fórmula, não limitar o H/6 em 15m.	Não atendido. Mantido conforme art. 136 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Esta solicitação atingirá os recuos de prédios com mais de 30 pavimentos, que já são regradados pelo Código Brasileiro da Aeronáutica e legislação infra legal.
Documento	Item 10 - Artigo 138 § 1º - suprimir. Retirar o limite máximo de 15m no recuo entre blocos.	Não atendido. Mantido conforme art. 138 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Esta solicitação atingirá os recuos de prédios com mais de 30 pavimentos, que já são regradados pelo Código Brasileiro da Aeronáutica e legislação infra legal.



Documento	Item 11 - Art. 142 § único inciso II - exigir recuo frontal especial nos casos de ampliações e mudanças de uso.	Não atendido. Mantido conforme art. 142 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A exigência de recuo frontal especial na maioria das vezes é prevista para eventuais duplicações de avenidas e ruas, que em regiões já consolidadas dependem do potencial de transformações urbanísticas e que em algum momento podem ser reavaliados.
Documento	Item 12 - Art. 144 - ocupação do recuo urbanístico para fins de equipamentos de acessibilidade.	Não atendido. Mantido conforme art. 144 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Não há necessidade de linha de corte para as edificações já construídas. O importante é assegurar a acessibilidade a qualquer tempo. Os novos empreendimentos não são aprovados sem a garantia da acessibilidade.
Documento	Item 13 - Art. 147 - redação confusa	Não atendido. Mantido conforme art. 147 do PLC enviado ao Legislativo.	As áreas úteis das unidades e áreas de uso comum serão definidas no Código de Obras.
Documento	Item 14 - Art. 150 - Inciso II - referência equivocada à Portaria Federal nº 629/GM5.	Atendido integralmente, conforme redação dada ao art. 160 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Ajuste técnico de redação.

Documento	Item 15 - Art. 162, § 3º - incluir no texto: após oitiva do COMPHAC	Não atendido. Mantido conforme art. 165 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Na regulamentação poderá ser prevista a oitiva do COMPHAC, embora esta exigência já seja modus operandi do Direito de Preempção para imóveis relacionados no inciso III do art. 165 - em ZEPH do PLC enviado ao Legislativo Municipal.
Documento	Item 16 - corrigir a omissão na redação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, quando trata da Outorga Onerosa do Direito de Construir - Art. 163	Atendido integralmente, conforme art. 166 do PLC enviado ao legislativo.	Necessário para o ajuste técnico de redação.
Documento	Item 17 - Solicita justificativa de memória de cálculo do EPCA	Não atendido. Não há relação com o texto do PLC. As informações podem ser acessadas junto ao Processo Administrativo nº 47.853/14.	Não se aplica no texto do PLC enviado ao Legislativo Municipal.

Documento	Item 18 - Art. 165 - propõe monitoramento da OODC através de relatório anual.	Não atendido. Alterada a redação conforme art. 168 no PLC enviado ao Legislativo.	Os estudos do impacto na infraestrutura são realizados por consultorias especializadas, como a realização de pesquisa de OD do sistema de transporte entre outros. São trabalhos que tem alto custo financeiro e que são realizados para um horizonte de 10 anos. O monitoramento do EPCA será feito periodicamente e tornado público os estoques existentes, essa periodicidade depende da evolução das aquisições de potencial construtivo adicional, que poderá ocorrer a qualquer momento. É melhor que se divulgue a cada momento do que se espere um ano para a divulgação.
Documento	Item 19 - alterar redação do inciso II do art. 167 para isentar da OOD o uso residencial unifamiliar até 250m <sup>2</sup> de área construída.	Não atendido. Mantido conforme art. 170, inciso II do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A decisão é de que seja garantida a isenção da OODC para o uso residencial unifamiliar independentemente da área construída, mantendo-se o princípio de isonomia.

Documento	Item 20 - Suprimir o inciso IV do art. 167 que isenta de contrapartida financeira as construções até 600 m².	Não atendido. Mantido conforme art. 170, inciso IV do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Ao isentar da OODC todas as edificações até 600 m², pretende-se incentivar os micro e pequenos negócios, pois o eventual impacto na infraestrutura já está sendo previsto. A Lei Geral da MPEs prevê a possibilidade de dar tratamento diferenciado para micro e pequenas empresas.
Documento	Item 21 - § 2º do art. 168 - publicar mensalmente no BOM, os estoques e empreendimentos com endereço.	Não atendido. Mantido conforme art. 171, § 2º do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A publicação deverá ocorrer sempre que um determinado empreendedor adquirir potencial construtivo adicional através da OODC, publicar mensalmente conforme sugerido, acarreta atraso na divulgação que tem que ser em tempo real, contribuindo com o planejamento dos investimentos privados.
Documento	Item 22 - nova redação ao art. 169 para melhor entendimento -	Atendido parcialmente. Alterado conforme art. 173 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Necessário para propiciar maior entendimento e clareza às disposições.
Documento	Item 23 - Art. 170 - contradição com o que dispõe o art. 82 do PDDI.	Não atendido. Alterado conforme art. 174 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Não há contradição, pois a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 veio para regulamentar os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, devendo ser harmonizado com as disposições do PDDI.

Documento	Item 24 - Art. 174 - incluir parágrafo único para exigir que os empreendedores convoquem por edital com antecedência de 15 dias a audiência pública para apresentar o EIV à comunidade diretamente afetada.	Não atendido. Mantido conforme art. 180 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A exigência proposta deverá ser objeto de discussões no momento de elaboração de lei específica ou regulamentação infra legal. Existem outros mecanismos de divulgação da audiência que podem ser mais eficazes e eficientes do que a simples publicidade em jornal que, muitas vezes, os interessados não tem acesso.
Documento	Item 25 - art. 183 redação muito confusa	Atendido integralmente conforme art. 188 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Maior compreensão em relação ao disposto no artigo, seus incisos e parágrafos.
Documento	Item 26 - Várias alterações pontuais do PDDI que justificaria revisar o PDDI e não fazer a revisão da lei de zoneamento neste momento.	Não atendido.	As alterações propostas não implicam em alterar o PDDI vigente. Dos 93 (noventa e três) artigos do PDDI apenas 2 (dois) artigos estão sendo readequados, outras 5 (cinco) alterações são para corrigir erros materiais de descrição perimétrica e mapas do PDDI. Todas as revisões de lei de zoneamento realizadas até hoje fizeram algumas alterações pontuais no PDDI. Há decisão do Supremo Tribunal Federal de que essas alterações pontuais não são irregulares.

Documento	Art. 197 - Composição do CMDU desproporcional, propõe 7(sete) representantes do Poder Executivo, 7 (sete) da Sociedade Civil organizada e 7 (sete) de Associações de Bairro.	Não atendido.	Foi alterada a redação conforme art. 201 do PLC enviado ao Legislativo Municipal ampliando a quantidade para 20 (vinte) representantes da Sociedade Civil organizada, 20 (vinte) do Executivo Municipal e 3 (três) do Legislativo Municipal, mantendo o caráter consultivo do CMDU.
Documento	Item 28 - Art. 5º - acrescentar as restrições do artigo 52 - loteamento de chácaras referente às declividades.	Atendido parcialmente conforme inciso III do art. 5º do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Ajuste técnico de redação para fazer a referência em relação aos loteamentos de Zonas de Chácaras conforme o art. 53 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.
Documento	Item 29 - Art. 5º - acrescentar o inciso VI para garantir proteção ao Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico do município.	Não atendido.	A legislação vigente nas 3 (três) esferas de governo já protegem o Patrimônio Paisagístico, Histórico, Cultural e Arqueológico.
Documento	Item 30 - Art. 18 - transferência de 80% da Área institucional de ZR e ZCH poderá ensejar ADIN	Não atendido. Foi mantido a redação da Consulta Pública conforme art. 19 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	O disposto no art. 19 tem sido uma prática em legislações de outros municípios, objetivando assegurar que o município receba a doação de áreas institucionais nas regiões de maior necessidade, possibilitando ampliar a oferta de equipamentos públicos à população.

Documento	Item 31 - Art. 52 inciso I - melhorar redação	Não atendido. Foi mantida a redação da Consulta Pública conforme Inciso I do art. 53, do PLC enviado ao legislativo Municipal.	A redação que trata o referido inciso apresenta clareza.
Documento	Item 32, 46 e 47 - Art. 52 - redução da área mínima do lote e testada para ZCH. Intensificação da urbanização, fracionamento do solo.	Não atendido. Foi mantida a redação da Consulta Pública conforme o art. 53, do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	A área mínima exigida de 1.500m <sup>2</sup> para os lotes em Zona de Chácara já é superior em aproximadamente 10 vezes, em relação a área mínima exigida de 160m <sup>2</sup> para os lotes em zona urbana . Na zona urbana admite-se até 0,80 de Taxa de Ocupação Máxima enquanto na Zona de Chácara essa mesma taxa é de 0,30, ou seja, a edificação somente poderá ocupar 30% da área do lote, justamente para possibilitar maior permeabilidade do solo. Outro aspecto é que em Zona de Chácara não é possível o uso Residencial Multifamiliar, que contribui para reduzir a intensificação da urbanização.
Documento	Item 33 - Art. 63 - proibir desdobro em ZCH	Não atendido.	O disposto no caput do art. 63 da minuta da Consulta Pública mantido no art. 64 do PLC enviado ao Legislativo Municipal impede que loteamentos aprovados a partir de 15 de dezembro de 1997 venham a ser desdobrados.

Documento	Item 34 e 77 - Art. 68 e 161 respectivamente - a multa deverá ser proporcional às áreas do parcelamento.	Não atendido.	Na LC 428/10, conforme ANEXO III a multa estava compreendida numa faixa de variação sem definir em quais situações seria aplicado o menor e o maior valor, gerando subjetividade e direcionamentos na aplicação. Não tem sido a prática da maioria dos municípios a adoção da proporcionalidade sugerida. Requer estudos mais aprofundados.
Documento	Item 35 - definição de ZUS e zoneamento incoerente na gleba vazia do Urbanova.	Não atendido, pois não houve sugestão. Foi apresentada apenas crítica em relação ao conceito de ZUS, em relação às categorias de uso permitidas e índices urbanísticos utilizados.	Na LC 428/2010 as áreas (Glebas vazias) de que trata a manifestação apresentada, estavam classificadas como ZQA e pela aplicação do art. 143 já possibilitava a ocupação com até 3,0 de CAM. Os índices e categorias de uso estavam em aberto para qualquer definição do Executivo. Na minuta da Consulta Pública e no PLC enviado ao Legislativo Municipal foram estabelecidos claramente o CAM em 3,0, a TOM de 0,50 com exigência de Taxa de Permeabilidade mínima de 25%, justamente para manter a coerência com a característica da Zona de Uso Sustentável - ZUS (vide artigos 81, 88 e ANEXO 04 do PLC enviado ao Legislativo Municipal).



Documento	Item 36: Art. 83 - Especificar as atividades na ZEPA 1	Atendido integralmente, uma vez que as especificações estavam contidas no Anexo 4 da proposta colocada na consulta pública.	As atividades e parâmetros da ZEPA 1 estão estabelecidos nos Anexos 4 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.
Documento	Item 37: Art. 86 - ZERF este artigo estava sem definição de índices urbanísticos.	Atendido parcialmente, conforme artigos 73, inciso IV e 76, inciso VII e Anexo 04 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Cada área a ser regularizada dependerá das condições reais da ocupação e deverá ser analisada pela SPU e SRF. Para as áreas já regularizadas foi estabelecida a Zona Mista Especial - ZME com categorias de uso e índices urbanísticos já definidos conforme Anexo 04 do PLC enviado ao Legislativo.
Documento	Item 38: Art. 92 inciso IV - definição de CR4 tem parâmetros que não estão definidos para garantir a fluidez viária.	Atendido integralmente, conforme Inciso II do art.93 da consulta pública.	As características com parâmetros que garantam a fluidez viária estão previstas no inciso II do art. 94 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.
Documento	Item 39: Art. 93 inciso II - incluir o termo tecnicamente viável.	Atendido integralmente, conforme PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Não há objeção técnica em incluir o texto sugerido. Desta forma, no Inciso II do art. 94 do PLC enviado ao Legislativo Municipal já foi incluído o termo "tecnicamente viável".

Documento	Item 40: Art. 95 falta efetuar a regulamentação do PGT	Atendido parcialmente, conforme art.161 ao 163 e Anexo 16 do PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Foram incluídos critérios mínimos, mas determinantes para a regulamentação futura de PGTs, através de decreto do Executivo Municipal.
Documento	Item 41: Necessidade de anexo referente às vagas de estacionamento não PGT.	Não atendido.	Será disciplinado através do Projeto de Lei Complementar que tratará do Código de Obras, que será apresentado em breve ao Legislativo Municipal.
Documento	Item 42: regulamentar a transferência do direito de construir para bens imóveis preservados por lei municipal.	Não atendido.	Será regulamentado por legislação específica, conforme previsto no art. 72 § único da LC 306/2006 que trata do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI do Município de São José dos Campos.

Documento	Item 43, 44, 48, 49, 50, 51, 54, 57, 59 e 60: manifestações contrárias às políticas de definição de CAM e eliminação do limite de pavimentos.	Não atendido, pois não apresentaram sugestões de alteração ou inclusão de dispositivos.	Embora a proposta tenha aumentado em algumas áreas, o CAM para 3,0; 3,5 e 4,0, estas alterações não repercutirão em prejuízo da mobilidade urbana e aumento do adensamento nos níveis colocados pela manifestação da entidade. A eliminação do nº de pavimentos da atual legislação, está vinculada ao fato de que o limite de altura das edificações no município é regulamentada pelo Comando da Aeronáutica - COMAR, além disso, estabeleceu-se maiores distâncias entre os blocos edificados, como também maiores recuos frontais, à medida que o gabarito de altura aumente. Outro mecanismo de controle da verticalização, que não foi considerado pela manifestação dos autores, é o EPCA determinado no Anexo 17 - mecanismo de controle de estoque de potencial construtivo, que não vai permitir grandes transformações urbanísticas, em áreas sem a infraestrutura urbana e viária que as suporte. Os estudos específicos sobre verticalização encontram-se no processo administrativo interno que trata este PLC.
-----------	---	---	---

Documento	Item 45: diminuição do perímetro da ZEPH - próximo ao Parque da cidade	Não atendido, pois não apresentaram sugestões de alteração ou inclusão de dispositivos.	A parcela do solo que foi diminuída da Zona de Uso de Proteção do Patrimônio Histórico - ZEPH, contígua ao Parque da Cidade é de propriedade privada, pela proposta apresentada essa mesma área passará a ser classificada como ZEPA1 - que permitirá apenas as atividades agrícolas, pecuária e florestal, bem como, parques ecológicos com índices e parâmetros a serem definidos pelo município. Portanto, não há prejuízo com relação à vulnerabilidade das áreas adjacentes ao Parque da Cidade.
Documento	Item 52: faixa de ZI junto a Rod. Carvalho Pinto	Atendido integralmente, conforme o PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Foi modificado no mapa de zoneamento Anexo 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal, com o objetivo de dedicar mais áreas para receber empreendimentos estritamente industriais.

Documento	Item 53: Art. 204: Excluir a ZEPTEC 2 da análise da CEAPTEC.	Não atendido.	Houve redução das áreas classificadas como ZEPTEC 2 por motivos técnicos, mas o fundamental é que as áreas identificadas no mapa 6 do PLC enviado ao Legislativo Municipal, garantem a possibilidade de expansão futura do Parque Tecnológico com empresas caracterizadas como de Base Tecnológica - EBTs, somente estas passarão pela apreciação da CEAPTEC. Para aprovação de empreendimentos na grande maioria do perímetro do Parque Tecnológico (áreas classificadas como ZEPTEC3 e ZUPI), não serão necessários a aprovação pela Comissão Especial de Análise do Parque Tecnológico.
Documento	Item 58: manifestações contrárias às políticas de definição de CAM 3,0 e eliminação do limite de pavimentos e parâmetros da ZUS	Não atendido, pois não apresentaram sugestões de alteração ou inclusão de dispositivos.	Na minuta da Consulta Pública e no PLC enviado ao Legislativo Municipal foram estabelecidos claramente o CAM em 3,0, a TOM será de 0,50 com exigência de Taxa de Permeabilidade mínima de 25%, para justamente manter a coerência com a característica da Zona de Uso Sustentável - ZUS (vide artigos 81, 88 e ANEXO 04 do PLC enviado ao Legislativo Municipal).

Documento	Item 69: área defronte ao Parque Residencial Aquarius contígua à Av. Cassiano Ricardo, conhecida como área da WTC. Critica o CAM de 3,5; alerta para verticalização e pede mais áreas para fazer um parque público. Cobra transparência em relação à contrapartida a ser exigida.	Não atendido. Não faz proposta, apenas tece críticas em relação à proposta do zoneamento daquela área.	A proposta de PLC alterou o art. 56 da minuta da Consulta Pública para determinar no art. 81 do PLC enviado ao Legislativo Municipal que a TOM - Taxa de Ocupação Máxima para os futuros loteamentos será de 0,50, ou seja, as edificações projetadas horizontalmente somente poderão ocupar 50% da área do lote. Além disso no art. 22 exige que os lotes a serem ocupados não tenham somente o uso residencial e exige também a apresentação pelo empreendedor de um Plano de Ocupação a ser analisado pela Secretaria de Planejamento Urbano. Nesta gleba em particular há incidência da macroestrutura viária, composta de 3 (três) vias para fazer a ligação da Av. Cassiano Ricardo com a Via Oeste, conforme definido no PDDI. A Lei de Zoneamento não tem como função determinar as contrapartidas do empreendimento. Isso será feito no momento que for apresentado o projeto pelo interessado, a partir da análise dos impactos e de suas medidas mitigadoras.
-----------	---	--	--

Documento	Item 70: incluir no texto definição de Sistema de Lazer.	Não atendido.	Os responsáveis pela elaboração de projetos conhecem e sabem que Sistema de Lazer são os espaços livres de uso público que desempenham funções recreativas, esportivas e de lazer. Essa definição poderá ser feita pelo decreto regulamentador da lei.
Documento	Item 71: incluir no Art. 15 a expressão: ...." em especial a acessibilidade universal".	Atendido parcialmente.	NO PLC enviado ao legislativo Municipal em seu art. 16 foi incluído a expressão "em especial a acessibilidade". Não há objeção técnica em efetuar esta alteração.
Documento	Item 72 e 79 - Art. 20 - Acrescentar § 2º referente a inscrição de configuração de lote de no mínimo 7m X 20m.	Não atendido.	A proposta de PLC enviada ao Legislativo Municipal define no parágrafo primeiro do art. 21, a exigência mínima de testada de 5 metros para os lotes em esquina. Nos demais casos, o Anexo 4 e 5 do mesmo PLC, define que os lotes terão configuração mínima de 8 x 20m ou 7 x 25m.
Documento	Item 73: limitação do gabarito de 9,30m em dois pavimentos	Atendido integralmente, conforme PLC enviado ao Legislativo Municipal.	Não houve objeção técnica em atender. A sugestão foi contemplada conforme o § 3º. do art. 150 do PLC enviado ao legislativo Municipal.

Documento	Item 74: Suprimir o art.63 - recomenda que o desdobro seja possível somente para os loteamentos aprovados anteriores a 15/12/1997 e para o uso multifamiliar.	Não atendido.	A sugestão é incompreensível.
Documento	Item 75: Suprimir os incisos II a expressão "croqui ou ..." dos artigos 66 e 67	Não atendido.	A medida visa desburocratizar e não impor custos adicionais aos requerentes, sendo que o documento exigido "croqui" permite a análise pretendida.
Documento	Item 76: Exigir dos loteadores a pavimentação asfáltica como obra de infraestrutura básica.	Atendido parcialmente.	No § 2º do art. 31 do PLC enviado ao Legislativo Municipal está prevista como obra de infraestrutura básica a pavimentação. Não é possível determinar que tenha de ser a pavimentação asfáltica, afinal existem outros tipos de pavimentação que podem atender perfeitamente a exigência em condições mais ambientalmente sustentáveis.



Documento	Item 78: Art. 186 - incentivos urbanísticos não devem ser limitados a grandes obras, mas estendido às diversas camadas da população. Alguns incentivos deveriam ser obrigatórios.	Não atendido.	Os incentivos urbanísticos previstos nos artigos de 186 ao 191 do PLC enviado ao Legislativo Municipal são facultativos como forma de melhorar a qualidade das construções, é um primeiro passo, para no futuro tornar-se obrigatório. Estes incentivos serão regulamentados por decreto do Executivo Municipal. Os incentivos urbanísticos não estão limitados às grandes obras, mas servem para todas aquelas superiores a 600 m <sup>2</sup> de área construída.
-----------	---	---------------	---

Documento	Item 80: Solicita Plano de Drenagem Municipal como condição necessária para fazer a revisão da lei de zoneamento.	Não atendido.	O município já possui o Mapa de Macrodrenagem desenvolvido pelo IPT - Instituto de Pesquisa e Tecnologia em 1999 e contido no mapa 6 do PDDI - LC 306/2006. Desta forma atendendo às diretrizes gerais da política da macrodrenagem urbana previstas no art. 65 do PDDI e de acordo com o art. 66 criou-se neste PLC enviado ao Legislativo Municipal a Zona de Uso Sustentável - ZUS , com TOM de 0,50 e Taxa de permeabilidade de 25%. Ademais, em toda a história do município nunca foi feito um plano de drenagem como condição para elaboração das leis de zoneamento do município. Plano é ação governamental e não uma regra obrigatória de zoneamento.
-----------	---	---------------	---

Consulta Pública	Falta no anexo 1 a definição de CENTRALIDADES	Não atendido.	Pela leitura dos artigos 207 e 208 é possível compreender que as Centralidades Urbanas são porções do território que pelas suas características podem ser vistas ou induzidas como centros de comércio, serviços e indústrias de baixo impacto, onde já existe uma concentração de pessoas com habitação fixa. Tais centralidades podem receber tratamento urbanístico especial, inclusive com incentivos fiscais, se fortalecerem como pequenas e médias “cidades”, reduzindo os deslocamentos dos munícipes em busca de serviços públicos ou privados aos grandes centros já consolidados.
Documento	Diversas sugestões de alteração do texto apresentado em consulta pública abordaram, na sua maioria, os artigos sobre parcelamentos e loteamentos.	Muitas sugestões estavam contempladas no texto da minuta colocada em consulta pública; outras não foram atendidas por contrariar a Lei Federal nº 6766/1979 e algumas delas foram indeferidas por razões técnicas.	A entidade participou de vários encontros e audiências públicas, sendo que durante estas oportunidades foram esclarecidas a maioria das dúvidas e sugestões.

<p>E-mail da Consulta Pública</p>	<p>Diversas sugestões de inclusão de artigos e dispositivos foram apresentadas por uma empresa tendo como foco principal viabilizar instalações de tubulações para uso de energia renovável, entre outras.</p>	<p>A grande maioria das sugestões estava contemplada no PLC enviado ao Legislativo Municipal.</p>	<p>As sugestões indeferidas foram motivadas em função de que muitas são matérias que poderão ser tratadas no Código de Obras e outras não atenderam os aspectos técnicos e legais pertinentes à lei de Zoneamento.</p>
-----------------------------------	--	---	--