

**Reuniões**  
**Câmara Técnica**  
**CMDU e COMAM**

**Reunião 1**

Data: 02/04/2019 - COMAM

Pauta: Definições para as reuniões

1. Áreas verdes em loteamentos
2. Área de Preservação Permanente – APP
3. Área de Controle de Impermeabilização – ACI
4. Movimentação de terra
5. Macrodrenagem
6. Plano de Mudanças Climáticas
7. Revisão de taxa de ocupação – 0,65%
8. Coeficiente de aproveitamento – PDDI

**Reunião 2**

Data: 04/04/2019 - COMAM

Pauta: discussões das definições estabelecidas na pauta anterior

1. Movimentação de terra para áreas com declividade superior a 30%, com adoção de técnicas de corte e aterro
2. APP – avaliar se o novo Código Florestal possibilita o uso dos 5% de área verde + ACI à luz da Resolução SMA 072
3. Redução das exigências de viários em loteamentos para a área necessária à implantação das vias, sem a obrigatoriedade dos atuais 25%
4. Permissão para a utilização da reserva de água para reuso
5. Fechamento de sacadas
6. Ventilação de área de serviço e wc

**Reunião 3**

Data: 09/04/2019 - COMAM

Pauta: continuidade das discussões da reunião anterior

1. Para loteamentos com declividade superior a 30% permitir correções na gleba, sem contudo executar “bota fora”
2. Macrodrenagem
3. APP; ACI; ZDCA
4. Arborização em conjuntos residenciais multifamiliares horizontais – RHs

#### **Reunião 4**

Data: 16/04/2019 - COMAM

Pauta: continuidade das discussões da reunião anterior

1. Limite de número de unidades em conjuntos residenciais multifamiliares
2. Área mínima dos lotes para conjuntos residências multifamiliares verticais – RVs
3. Áreas públicas nas ZRs, fora dos limites do fechamento
4. Áreas públicas nos RHs
5. Áreas públicas nos condomínios de lotes

#### **Reunião 5**

Data: 22/04/2019 – CMDU

Pauta: definições para as próximas reuniões

1. Loteamentos
2. Índices urbanísticos
3. Redução da área mínima dos lotes
4. Testada mínima de 7,00m
5. Macro viária – muitas vezes maior do que 30% da área das glebas
6. Declividade de vias – principalmente entre vias coletoras
7. Prazos de análise com cronograma definido
8. Muros em vielas
9. Entregas parciais de loteamentos
10. Outras opções de garantia para loteamentos
11. Sobrevalorização das garantias
12. Subvalorização dos lotes
13. Áreas verdes em APP
14. Como recompor as APPs sem uma superocupação das áreas com excesso de indivíduos arbóreos

## **Reunião 6**

Data: 24/04/2019 - CMDU

Pauta: continuidade das discussões da reunião anterior

1. Loteamentos – caução de lotes com proibição na lei municipal para a comercialização dos lotes
2. Proibição de estacionar nas vias
3. Educação de regras de estacionamento e trânsito em geral, nas escolas – ensino médio principalmente
4. Quadras com extensões maiores nos loteamentos, porém com vielas e áreas verdes inclusive
5. Planejar as vias dos loteamentos sem que as vias locais tenham transporte público
6. Para imobiliárias há relatos de dificuldade de ocupação dos imóveis por falta de vagas de estacionamento
7. Corredores de ônibus sem vagas de estacionamento no recuo frontal dos imóveis
8. Sem vielas sanitárias nos loteamentos; vielas com larguras superiores a 15m por ex.

## **Reunião 7**

Data: 29/04/2019 - CMDU

Pauta: continuidade das discussões anteriores – condomínio de lotes

1. Vagas de estacionamento
2. Desmembramento de glebas em áreas entre 20mil m<sup>2</sup> e 100mil m<sup>2</sup> - eliminar certidão de desmembramento, com emissão direta do desmembramento
3. Eliminar os 5% de área institucional em desmembramento e os 10m<sup>2</sup>/UH
4. Incluir na diretriz do loteamento a possibilidade de implantação de equipamentos públicos
5. Permitir a transferência de áreas institucionais para outros locais, mensurando a demanda com as Secretarias de educação e saúde – incluir o termo “poderá” ou outro termo
6. Mapeamento de áreas públicos para medição da real necessidade de cada loteamento
7. Em casos de instalação de equipamento público “creche” priorizar o morador da região

8. Aprimoramento dos sistemas de controle de núcleos urbanos informais – “loteamentos clandestinos”
9. Aumento do número de UH para mais de 300 unidades, com equipamento público já incorporado
10. Eliminação do percentual de lotes comerciais
11. Cobrança de IPTU somente após a emissão do TVO – hoje é a partir do registro do loteamento
12. Isenção do IPTU durante o período de obras
13. Tempo de análise dos diversos projetos

## **Reunião 8**

Data: 30/04/2019 – COMAM

Pauta: continuidade das discussões da reunião anterior

1. Usos permitidos pelo novo Código Florestal
2. Cerrado –tipos de ocupação
3. Áreas de recarga de aquífero
4. Ministério da Defesa – DCTA – permuta áreas de cerrado inclusive
5. Definições a partir do plano de macrodrenagem
6. Parâmetros de ocupação
7. Percentual de permeabilidade e ocupação das glebas
8. Especificar o mapa de recarga de aquíferos sobre as manchas de zoneamento e macrozonas do PDDI

## **Reunião 9**

Data: 06/05/2019 – CMDU e COMAM

Pauta: continuidade das discussões das reuniões anteriores

1. Macrodrenagem – alterações na ZDCA – ACI?
2. Delimitação dos prazos para análise dos loteamentos para os demais projetos, além do projeto urbanístico
3. Prazos para os técnicos “externos” na apresentação dos projetos de loteamentos
4. 1º CRIA tem exigido GRAPROHAB para os casos de supressão de árvores
5. Pavimentação – exigências de CBR (índice de suporte Califórnia)
6. Dimensões mínimas para atender desenho universal
7. Permitir desdobro para lotes aprovados anteriormente à 1997
8. Testada mínima de 7m com recuo de 1,5m em um dos lados, com a área mínima de 150m<sup>2</sup> para o lote
9. Permissão de instalação de abrigo desmontável somente em parte do lote
10. Dispensa de 5% de área permeável nos lotes, por já estar previsto na aprovação do loteamento

11. Laudo de inspeção predial? Falta método de controle
12. Aplicação da outorga onerosa para possibilitar o fechamento de sacada

## **Reunião 10**

Data: 08/05/2019 – CMDU e COMAM

Pauta: condomínio de lotes; RHs, abrigo desmontável em comércio

1. Incluir mezanino na mesma condição das sacadas, com aplicação da outorga onerosa
2. Condomínio de lotes – adotar os princípios do RH – e aplicar somente em lotes, não em glebas
3. Rever “cota parte” do RH
4. Caso a UH no condomínio de lotes possuir garagem e área de lazer “resolvidos” na UH, manter área mínima
5. Área de lazer na UH vs. Área de lazer coletiva
6. Instituição do condomínio simples
7. Definir 100m<sup>2</sup> como cota parte no RH
8. TVO semelhante ao loteamento para o condomínio de lotes e só após ter a liberação dos lotes para construção
9. Loteamentos de acesso controlado deverá ter aderência dos compradores
10. Abrigo desmontável – limite de 80% da ocupação do lote
11. Abrigo desmontável – pé direito maior que 3m para galpões, mercados etc.
12. Abrigo desmontável – ser permitido em comércio

## **Reunião 11**

Data: 13/05/2019 – CMDU e COMAM

Pauta: loteamento com controle de acesso – associação de moradores; espaços de guarita; áreas públicas; manchas de zoneamento; usos mistos; mapa do PDDI e mapa de zoneamento atual

1. Loteamento fechado
2. Constituição da primeira associação de moradores
3. Fechamento de sacada; aplicação das tolerâncias de 5%; seguro
4. Consolidar zonas mistas – R1-RV-RH-CS comércio de baixo impacto
5. Macrozona de consolidação – explorar o potencial máximo com os usos possíveis
6. Macrozonas de estruturação vs. Centralidade – zona leste
7. Corredores de uso – manter equilíbrio de usos mas não proibir o uso residencial

8. Conexão maior entre a macrozona de estruturação e macrozonas de uso controlado
9. EIV para RV e RH com permissão de números de unidades superior a 300UH

## **Reunião 12**

Data: 15/05/2019 – CMDU e COMAM

Pauta: minuta da lei; mapas; tabela de classificação de comércio; índice de vagas

1. Lei fundo de quintal – manutenção da permissão de uso de 30% do imóvel e manutenção da permissão de uso por profissional liberal de 20% de imóvel residencial limitado a 60m<sup>2</sup>
2. Alteração das ZRs do Jd das Indústrias, Jd Satélite (BNH) e Bosque dos Eucaliptos – conforme definição das macrozonas do PDDI
3. Zonas mistas – inclusive no Jd Esplanada
4. Conversão da ZIs em ZUPI e ZUD
5. Rever as ZIs em glebas, onde não haja plantas industriais instaladas – exceto as margens da Rodovia Carvalho Pinto
6. “Eliminar” manchas de zoneamento onde a restrição ambiental ou de patrimônio histórico já está definida em lei
7. Permitir os usos CS1-2-3-4 em ZIs
8. Rever a ZQA

Reuniões dos dias 22 e 24 suspensas, em função de convocação da coordenação à Receita Federal e compromissos dos conselheiros

## **Reunião 13**

Data: 27/05/2019 – CMDU e COMAM

Pauta: vaga de estacionamento, vagas de visitantes, nº de unidades em RV e RH, mapas

1. Vagas não se tornarem um limitador do número de unidades
2. Redução do número de vagas de visitantes de 10% para 5% das vagas (10% se torna muito no período de 2ª à 6ª feira e pouco para final de semana)
3. Vagas nos comércios estão “ociosas” no Jd Aquarius
4. Por deliberação/convenção do condomínio (2/3) poderia ser admitido o compartilhamento das vagas de estacionamento
5. Proibir vagas nas centralidades
6. Vedação a anexação de lotes de zonas mista/corredores com lotes em ZR
7. Retirar área mínima dos lotes para RV e RH
8. Simplificar o cálculo de vagas, sem utilização de fórmula “exponencial”

9. Farmácias e “drive-thru” tem demandas específicas de vagas
10. Os 10% de vagas de visitantes acabam sendo isolados por correntes, não garantindo seu livre acesso
11. Se forem disponibilizadas vagas de visitantes, estas não podem ser isoladas “por correntes”
12. Por que o limite em 300 Unidades Habitacionais ?
13. Mais de 300 U.H. populares, com manifestação das Secretarias de Saúde e Educação, com a entrega de equipamentos e aplicação de medidas mitigadoras, resultando em “abatimento” no valor da Outorga Onerosa; até o limite do “faixa 2” (vinculando à renda familiar – em SJCampos valores aproximados de 230mil reais, renda média de 4 à 5 salários mínimos)

## **Reunião 14**

Data: 29/05/2019 – CMDU e COMAM

Pauta: mapas; ruas em “cul de sac” (ruas “sem saída”), estudo de áreas de fraturas

1. Definição da área de lazer “proporcional” à tipologia dos apartamentos
2. Usos em ‘cul de sac”, manutenção da área construída atual de 250m<sup>2</sup> para os comércios, revisão da área mínima para RH e possibilidade de implantação de RV1; em todas as análises de Relatório de Impacto de Trânsito – RIT- os horários de pico concentram 25% dos movimentos de veículos (saída pela manhã e retorno no final da tarde); exemplificando com RV1 de 60 unidades habitacionais tem-se 15 veículos no horário de pico
3. Recarga de Aquífero
4. Estudo de áreas de “fraturas” – análise mais detalhada por parte por técnicos da SEURBS
5. Área de Controle de Impermeabilização – ACI- já exige 5% a mais de área permeável
6. Zona de Domínio de Curso D’água - ZDCA
7. Aproximadamente 50% do abastecimento do município oriundo de poços artesianos
8. 30% da área de Cerrado já tem garantida sua proteção
9. Proteção e Manutenção dos mananciais

## **Reunião 15**

Data: 05/06/2019 – CMDU e COMAM

Pauta: zoneamento rural (atividades permitidas); núcleos urbanos na zona rural; continuidade das apresentações temáticas; Vila Bethânia.

1. Vila Bethânia – imóveis com alto custo por m<sup>2</sup>
2. Centralidade do Parque Industrial – de acordo com análise preliminar dos integrantes da sociedade civil não geraria aumento do número de unidades em relação ao número de unidades possível hoje; custo médio dos terrenos de R\$ 1.500,00/m<sup>2</sup>; condomínio com custo médio de R\$6,00/m<sup>2</sup>;
3. Vila Ema apresenta semelhantes custos
4. Área de lazer com índice de 1/15m<sup>2</sup> a cada 10m<sup>2</sup> de área útil, atendendo aos pequenos empreendedores, objetivando inclusive a renovação dos bairros onde o RV1 será permitido
5. Reuso de água pode não se efetivar em função do custo do m<sup>3</sup> da água fornecida pela Concessionária – SABESP- ainda apresentar um valor muito baixo.
6. Zonas mistas “subdimensionadas”
7. Centralidades mantiveram o “mesmo padrão” da Lei Complementar 428/10 (atual LPUOS)
8. Redução no índice de 10% para vagas de visitantes
9. Jardim das Indústrias – maior diversidade de comércio sem adensamento populacional não ocorrerá; viabilização do RV1
10. Nas vias “transversais” às vias em “cul de sac” permitir o RV1
11. Zona rural e estradas municipais – não permitir atividades classificadas como CS2 e CS3
12. Núcleos urbanos na zona rural – adotar parâmetros de ZM5
13. Jardim da Granja, Jardim Uirá e Avenida dos Astronautas – ZM4 e Corredor 3 irão restringir a ocupação de áreas que poderiam dar maior suporte ao desenvolvimento do Aeroporto da cidade
14. Como será permitido o desdobro no ZM5, permitir desdobro nas demais zonas de uso também

## **Reunião 16**

Data: 12/06/2019 – CMDU e COMAM

Pauta: mapas; itens iniciais da apresentação temática efetuada ao CMDU e COMAM

1. Referenciar as rodovias e rios no mapa de zoneamento
2. Aumentar a resolução do mapa disponibilizado na web
3. Diferenciar de forma mais clara as cores das zonas de uso e corredores
4. Conferência do arquivo entregue às entidades referente à proposta para a Orla do Banhado
5. Registrar a possibilidade de área de lazer para o RH dentro da própria unidade, podendo ser somada às demais áreas para atingir o mínimo exigido
6. Definir quais são as obrigações em cada fase, para o recebimento dos loteamentos.



7. Avaliar uma maior redução do número de zonas de uso
8. Como fica a testada para fachada ativa nos casos de lotes em esquina?
9. Fachada ativa – não ter o acesso à edificação seccionada por bolsões de estacionamento e circulação de veículos; a existência de carros na fachada restringe a permeabilidade visual da fachada

## **Reunião 17**

Data: 17/06/2019 – CMDU e COMAM

Pauta: documento da ARES – Jardim Esplanada; Corredores de uso e Mapa

1. Corredores no Jardim Esplanada; tendência de uso misto no Jardim Esplanada; Por que não ZM1?
2. CR1 – contorna ZR; CR4 – via expressa, anel viário; CR5 – orla do banhado; CR 2 e CR3 – usos mais diversos e verticalização
3. Fachada ativa – artigo 222 – diferenciar o texto “contido” nos 10m, demonstrando sua distribuição de forma mais clara
4. Incluir as siglas nas manchas do zoneamento
5. CR1 e CR4 ex. Rua Roberval Froes e Av. Eduardo Cury
6. CR1 – Rua Francisco Ricci – terreno com inclinação acentuada
7. Rua Gustavo Rico Toro – corredor ?
8. Hachura de faixa “non aedificandi” – região central do banhado, onde hoje já não é permitido edificações
9. ZPE1 – Urbanova e Zona Leste – 30% de destinação comercial
10. ZUPI do Parque Tecnológico x ZM4 do Jardim São José 2 –criar um “amortecimento” entre elas?
11. ZM5 – por que não permitir lotes de R1?; artigo 80