



## Câmara Municipal de São José dos Campos

Rua Desembargador Francisco Murilo Pinto, n. 33  
Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP  
CEP 12209-535 - Tel.: (12) 3925.6566  
Email: presidencia@camarasjc.sp.gov.br

OFÍCIO Nº 6900

São José dos Campos, 8 de outubro de 2019.

Ao Senhor  
Amauri Ferraz Cordeiro  
Ipiranga Produtos de Petróleo S.A

**Assunto: Devolutiva de manifestação contida no Ofício datado de 6 de setembro de 2019.**

Prezado Senhor,

A Câmara Municipal de São José dos Campos agradece sua sugestão referente ao Projeto de Lei Complementar nº 11/2019. A participação popular é de suma importância em discussões de projetos que determinarão o crescimento da cidade pelos próximos anos.

Em resposta à sua solicitação, encaminhamos resposta técnica elaborada pela Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade da Prefeitura:

### RESPOSTA

Antes de procedermos a análise técnica sobre as argumentações referentes ao zoneamento proposto para a **área da REVAP e das empresas do entorno**, necessário se faz discorrermos sobre o processo de construção da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, que teve início durante o período de discussões do Plano Diretor (de outubro/2016 a novembro/2018), que totalizaram 116 reuniões gerais, das quais 54 reuniões públicas (Oficinas e Audiências), que contaram com a presença de aproximadamente 2.500 participantes e de 175.000 acessos ao site do PDDI, e formalizadas 1.238 sugestões colhidas da sociedade, setor produtivo, instituições várias e colegiados. Neste contexto, cabe destacar que não houve manifestação oficial da Petrobrás referente aos anseios da Refinaria Henrique Lage, durante o período de discussão da proposta de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, nem mesmo junto aos Conselhos Municipais, em especial ao Conselho Municipal de Desenvolvimento



## Câmara Municipal de São José dos Campos

Rua Desembargador Francisco Murilo Pinto, n. 33  
Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP  
CEP 12209-535 - Tel.: (12) 3925.6566  
Email: presidencia@camarasjc.sp.gov.br

Urbano (CMDU), do qual o CIESP é membro titular; ou ainda durante as 12 (doze) Audiências Públicas e o período regimental de contribuições das mesmas, que se encerrou em 22 de julho de 2019, que resultaram em 668 sugestões protocoladas e 362 contribuições orais. Recebemos um ofício da REVAP questionando sobre o Zoneamento proposto que foi protocolado além do prazo regimental de contribuição junto ao processo.

Quanto ao questionamento citado no mandado de segurança 10265553-24.2019.8.26.0577 acerca deste tema, inicialmente se faz necessário identificar que há um erro crasso quanto à identificação das atividades das empresas instaladas na região da Refinaria Henrique Lage, ao enquadrar todas as empresas lá instaladas como empresas de produção de combustível e que absurdamente confunde atividades industriais com as de comércio e serviço.

O processo industrial encontra-se delimitado na área da refinaria, onde se propôs as categorias ZUPI1 e ZUPI2, que conforme exemplificado abaixo visam contemplar os processos produtivos industriais e de exercício regular das atividades complementares da Refinaria Henrique Lage, esta classificada na proposta como indústria I4.

As demais empresas elencadas na citação, tem suas classificações estabelecidas na proposta, arts. 150 a 159 e anexo XI, como CS3, ou seja, base de armazenamento e distribuição de derivados de petróleo e engarrafadoras de GLP, sendo que parte das áreas onde estas empresas encontram-se instaladas temos na proposta do projeto de lei a Zona de Uso ZUD, conforme art. 113 e anexos VI e VII, onde se verifica a possibilidade de instalação, exercício e ampliações futuras destas atividades, de forma análoga ao preconizado na legislação vigente, sem qualquer risco de impedimentos.

Feita a constatação acima, passamos a tratar das considerações apresentadas pela Refinaria Henrique Lage e pelas empresas instaladas em seu entorno, sobre as disposições do Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo na área de propriedade da empresa e em seu entorno imediato, cujos esclarecimentos técnicos são apresentados a seguir:

### **Da classificação Industrial:**

De acordo com a classificação industrial proposta no artigo 160 e no Anexo XIII – Classificação das Categorias de Uso Industrial, as indústrias estão graduadas conforme o potencial de incomodidade em 04 (quatro) níveis: I1, I2, I3 e I4.

A indústria I4 somente é admitida no Município em caso de ampliação, conforme



## Câmara Municipal de São José dos Campos

Rua Desembargador Francisco Murilo Pinto, n. 33  
Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP  
CEP 12209-535 - Tel.: (12) 3925.6566  
Email: presidencia@camarasjc.sp.gov.br

dispõe o artigo 164 do projeto de lei. Esta situação é análoga à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente, a LC 428/10, que a classifica como indústria nível F, admitindo sua ampliação por força de seu artigo 185.

O projeto de lei, por meio de seu Anexo VI – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, admite a ampliação da indústria I4 em ZUPI1, nos termos do artigo 164. No entanto, o referido anexo não relaciona a I4 dentre as atividades admitidas em ZUPI2.

O projeto de lei, em seu artigo 113, que estabelece as zonas de uso, define nos incisos IX, X e XI, as zonas industriais do Município. Sendo elas:

IX - Zona de Uso Diversificado – ZUD: constitui-se de áreas destinadas à localização de atividades comerciais, de serviços, institucionais e industriais, que visam garantir a proteção das áreas circunvizinhas, admitindo-se os usos de comércio, de serviços e institucionais de baixo a alto nível de impacto urbanístico e ambiental, o uso industrial de baixo a médio potencial de incomodidade e as atividades geradoras de ruído noturno;

X - Zona de Uso Predominantemente Industrial Um – ZUPI1: compreende plantas industriais existentes no Município, sendo destinada à manutenção da atividade industrial, admitidas as atividades comerciais e de serviços complementares ao processo industrial;

XI - Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois – ZUPI2: constitui-se de áreas destinadas à localização de atividades comerciais, de serviços e institucionais de baixo a alto nível de impacto urbanístico e ambiental, o uso industrial de baixo a médio-alto potencial de incomodidade e as atividades geradoras de ruído noturno;

O quadro abaixo apresenta as atividades admitidas nas zonas industriais, ZUD, ZUPI1 e ZUPI2:



## Câmara Municipal de São José dos Campos

Rua Desembargador Francisco Murilo Pinto, n. 33  
 Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP  
 CEP 12209-535 - Tel.: (12) 3925.6566  
 Email: presidencia@camarasjc.sp.gov.br

Zoneamento	Categorias de Uso Permitidas	Índice Básico	Índices Máximos				Índices Mínimos			
			CAM		Gabarito de altura (m)	TO	Lote		Recuos (m) (*)	
			CAB	(MC)			(ME e MOC)	Área (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Frontal
ZUD	CS / CS1-A / CS1-B / CS2 CS4-A / CS4-B I1-A / I1-B / I2	1,30	4,00	2,00	-	0,80	250,00	10,00	5,00	1,50
	CS3 ICL / ICD / ICJ						500,00	15,00		
ZUPI 1	I1-A / I1-B / I2 / I3 I4 <sup>(6)</sup>	1,30	4,00	2,00	-	0,80	250,00	10,00	5,00	1,50
ZUPI 2	CS / CS1-A / CS1-B CS2 / CS4-A / CS4-B I1-A / I1-B / I2 / I3	1,30	4,00	2,00	-	0,80	250,00	10,00	5,00	1,50
	0,65 <sup>(7)</sup>					500,00				20,00

### Da área industrial de propriedade da REVAP:

O atual projeto de lei classificou a propriedade da REVAP com dois zoneamentos; tendo sido proposto ZUPI1 na área fabril da empresa; e ZUPI2, na área que abrange o Clube dos Empregados da Petrobras – CEPE, o Instituto Federal de São Paulo – IFSP (Campus SJC), e os terrenos vazios localizados entre o Córrego do Alambari e o traçado da Via Cambuí, atualmente em implantação. O limite entre os zoneamentos ZUPI1 e ZUPI2, no interior da propriedade da REVAP, coincide com o curso do Córrego Alambari.

A ZUPI 1 proposta na área fabril da REVAP visa manter sua conformidade com a legislação, na medida que admite sua ampliação nos termos do artigo 164. A diferença entre a atual ZI e a ZUPI1 proposta, é a possibilidade da indústria estabelecer dentro de seus limites fabris, áreas voltadas para serviços inerentes ao seu processo industrial, condição que atualmente não é admitida em ZI, o que tem criado dificuldades para as indústrias. Cabe ressaltar que a ZUPI1 não admitirá serviços que não estejam relacionados ao processo industrial existente.

A ZUPI 2 proposta para a área do Clube dos Empregados da Petrobras - CEPE, do Instituto Federal de São Paulo - IFSP (Campus SJC), e para os terrenos vazios da REVAP, separados da área fabril pelo Córrego do Alambari, visa tão somente adequar o zoneamento ao uso existente, e proporcionar maior diversidade e potencial de usos para



## Câmara Municipal de São José dos Campos

Rua Desembargador Francisco Murilo Pinto, n. 33  
Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP  
CEP 12209-535 - Tel.: (12) 3925.6566  
Email: presidencia@camarasjc.sp.gov.br

os terrenos vazios da REVAP, lindeiros à Via Cambuí. A Via Cambuí proporcionará acesso fundamental ao desenvolvimento das regiões leste e sudeste, e melhor integração das localidades do Cajuru e do Putim/Pernambucano com a região Centro, podendo a vir se constituir em grande eixo industrial, comercial e de serviços, potencialmente favorecidos pelo zoneamento ZUPI2.

A Via Cambuí constitui grande fator transformador para a região em tela, exigindo a nova percepção urbanística e de desenvolvimento da cidade trazidas na proposta.

### **Do zoneamento de entorno da REVAP:**

Em relação aos apontamentos feitos ao Zoneamento proposto nas áreas de entorno da Petrobrás, apresentamos as seguintes considerações:

#### ✓ Do zoneamento industrial proposto

O projeto de lei apresentado pela Prefeitura prevê uma faixa de contorno à propriedade da REVAP constituído em grande parte pelo zoneamento ZUD de forma a garantir uma transição de usos de maior incomodidade estabelecidos ou previstos na ZUPI1 e na ZUPI2, para as moradias e os núcleos populacionais existentes nas adjacências. O zoneamento ZUD tem por conceito, mitigar ou garantir uma transição entre zonas industriais de maior incomodidade e as zonas mistas ou residenciais.

Desta forma a ZUD foi estabelecida para os terrenos situados fora da propriedade da REVAP, localizados ao longo da Via Cambuí, na faixa de alta tensão situada entre a refinaria e o loteamento residencial Vista Verde e para os terrenos situados entre a Estrada do Cajuru e o Córrego do Cajuru. Também foi prevista ao sul da empresa, uma faixa de ZUPI 2 entre os limites da REVAP e a faixa de ZUD, para garantir um maior potencial de uso industrial desses terrenos. A ZUPI2 e a ZUD propostas ao sul da propriedade da REVAP, que não admitem o uso residencial, abrangem as curvas de risco individual do Estudo de Análise de Riscos da REVAP.

#### ✓ Do zoneamento misto e residencial proposto

O zoneamento proposto para os bairros e glebas vazias existentes nas imediações da REVAP buscou manter as mesmas características de uso e ocupação atuais, a saber:

- No loteamento Residencial Vista Verde foi mantida a condição de zona residencial unifamiliar ZR, para quase a totalidade do bairro. As áreas comerciais existentes



## Câmara Municipal de São José dos Campos

Rua Desembargador Francisco Murilo Pinto, n. 33  
Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP  
CEP 12209-535 - Tel.: (12) 3925.6566  
Email: presidencia@camarasjc.sp.gov.br

foram mantidas como zona mista ZM1 que não admite a verticalização para fins residenciais. A verticalização somente foi admitida em trecho da Rua Gustavo Rico Toro e da Av. Benedito Friggi, ao lado do Jd. Rodolfo. Partes desses terrenos já são passíveis de verticalização. O projeto de lei procurou somente potencializar áreas infraestruturadas da Cidade em consonância com as disposições do Plano Diretor (LC 612/18), em especial quanto ao adensamento populacional do Jardim Motorama, classificado no referido Plano Diretor, como Centralidade local.

- Com relação ao Jd. Diamante e ao Jd. Americano e Jd. Três José, que atualmente constituem zonas de usos mistos, ZUC6 e ZUC7 respectivamente, e que admitem a verticalização e uma grande diversidade de usos; o projeto de lei manteve essa condição mista por meio da ZM4, porém com maior controle da verticalização, na medida em que estabeleceu coeficiente de aproveitamento básico e máximo 1,3 para o Jd. Americano e Jd. Três José, diferente do atual CA 2,0; e estabeleceu o CA máximo para o Jd. Diamante de 2,0, similar ao previsto na lei vigente hoje.
- Quanto aos loteamentos Campos de São José e Setville, os mesmos estão consolidados ou em processo de consolidação e também se beneficiam da expectativa de desenvolvimento pela proximidade da Via Cambuí, tendo, em razão das características da população e dos bairros, sido mantida a condição de Zona Mista Verticalizável para fins residenciais e comerciais, **ZM4 e ZM3**, respectivamente, estas alinhadas ao conceito do Plano Diretor, de se buscar o melhor aproveitamento das áreas com maior infraestrutura urbana, para criação de centros regionais de comércio e serviços.
- O projeto de lei previu para a Via Cambuí, a classificação de Corredor Quatro (CR4), por tratar-se de via de integração regional; a mesma foi equiparada as vias que compõe o anel viário. No entanto, o projeto de lei em seu artigo 238 estabelece que quando os Corredores de Uso percorrerem as zonas industriais, prevalecerá o uso das mesmas. Desta forma, o trecho da Via Cambuí que atravessa os limites da REVAP atenderá os parâmetros de ZUPI2 e ZUD.
- Cabe ressaltar que todas as localidades e bairros mencionados nesse item, não são atingidos pelas curvas de risco individual do Estudo de Análise de Riscos da REVAP.

**Da faixa não edificável ao longo de dutos de transporte de material inflamável**



## Câmara Municipal de São José dos Campos

Rua Desembargador Francisco Murilo Pinto, n. 33  
Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP  
CEP 12209-535 - Tel.: (12) 3925.6566  
Email: presidencia@camarasjc.sp.gov.br

A empresa REVAP questiona a exigência no projeto de lei da faixa não edificável de 15m de largura ao longo da faixa de domínio dos dutos de transporte de material inflamável, uma vez que a lei federal deixa tal restrição a critério do licenciamento ambiental.

Ocorre que tal exigência já consta da legislação municipal vigente, e foi mantida no projeto de lei, na medida em que, evita-se a aprovação de lotes ou a implantação de empreendimentos contíguos às mesmas, fato relevante para o ordenamento territorial urbano, possibilitando ainda que as mesmas possam compor o sistema viário dos novos parcelamentos do solo, corroborando para melhor mobilidade na Cidade, bem como possibilitar melhores condições para gerenciamento de riscos em eventuais crises.

### **Do licenciamento ambiental**

No que concerne à realização de audiência pública, esclarece-se que o Art. 251 do projeto de lei de parcelamento, uso e ocupação do solo encontra-se em consonância com a Lei Orgânica de São José dos Campos que em seu Art. 235 define:

“Art. 235 As atividades consideradas modificadoras do meio ambiente, assim definidas em normas federais, somente serão exercidas ou implantadas no Município após Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), sendo necessária, ainda, a realização de audiência pública, para a qual devem ser especialmente convidadas as entidades de defesa do meio ambiente.”

O Art. 252 do projeto de lei por sua vez, encontra-se coerente com o Decreto Federal nº 4.340/2002, estabelecendo que as medidas compensatórias e seus respectivos recursos devem ser aplicados na implantação e melhorias de unidades de conservação no município.

Quanto à disposição da Lei n. 13.668/2018 sobre a destinação e aplicação dos recursos de compensação ambiental aplica-se tão somente às unidades de conservação instituídas pela União geridas pelo Instituto Chico Mendes, conforme explicita o caput de seu art. 14.

“Art. 14-A. Fica o Instituto Chico Mendes autorizado a selecionar instituição financeira oficial, dispensada a licitação, para criar e administrar fundo privado a ser integralizado com recursos oriundos da compensação ambiental de que trata o art. 36 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, destinados às unidades de conservação instituídas



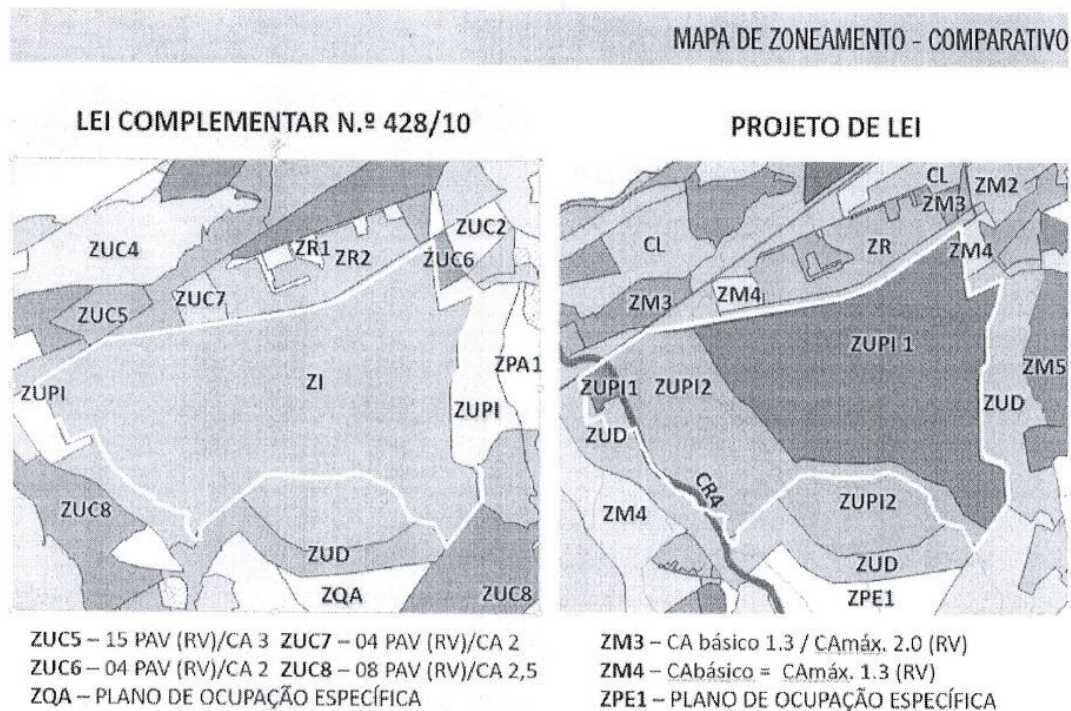
## Câmara Municipal de São José dos Campos

Rua Desembargador Francisco Murilo Pinto, n. 33  
Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP  
CEP 12209-535 - Tel.: (12) 3925.6566  
Email: presidencia@camarasjc.sp.gov.br

pela União.”

O município de São José dos Campos, por sua vez, possui Unidades de Conservação de Uso Sustentável e de Proteção Integral municipais cujos recursos oriundos de compensação ambiental a serem aplicados para essa finalidade são geridos pelo Fundo Municipal de Conservação Ambiental - FUMCAM instituído pela Lei Municipal nº 4.618/1994. Ressalta-se ainda que, conforme estabelece o § 2º do art. 36 da Lei nº 9.985/00, compete ao órgão ambiental licenciador definir as unidades de conservação a serem beneficiadas.

Sendo assim, entende-se que não aplicabilidade na sugestão de texto proposta para fins da gestão municipal de recursos de compensação ambiental a que se refere o projeto de lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.



### Comentários Finais

Diante de todo exposto, entendemos que o zoneamento ZUPI1 proposto para a área fabril da REVAP e **ZUPI2** para área correspondente ao Clube dos Empregados da Petrobras - CEPE, ao Instituto Federal de São Paulo - IFSP (Campus SJC), e aos terrenos





## Câmara Municipal de São José dos Campos

Rua Desembargador Francisco Murilo Pinto, n. 33  
Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP  
CEP 12209-535 - Tel.: (12) 3925.6566  
Email: presidencia@camarasjc.sp.gov.br

vazios da REVAP, se adequam a situação da empresa na atualidade. Isto não impede futuros ajustes no zoneamento, em caso da apresentação de projetos específicos para ampliação das atividades industriais da empresa, fora do perímetro de abrangência da **ZUPI1**.

Com relação ao zoneamento proposto para o entorno da REVAP, o mesmo está adequado às curvas de risco individual do Estudo de Análise de Riscos da REVAP, bem como as características de uso e ocupação dos bairros existentes, e as diretrizes de ordenamento territorial, estabelecidas pelo Plano Diretor (LC 612/18).

As questões de licenciamento ambiental e a exigência da faixa não edificável de dutos, foram propostas por força do interesse do Município.

A proposta contemplou o desafio em compreender o novo momento de desenvolvimento urbanístico regional, potencializado pela Via Cambuí, maior obra viária da história de São José dos Campos e que certamente promoverá modificações que foram tema de muitas discussões na consolidação da proposta.

Sendo o que se apresenta para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

Vereador ROBERTO DA PENHA RAMOS  
Presidente