

# ATA DE REUNIÃO

---

*Composição do Grupo Gestor do,  
Conselho Gestor de Unidade de  
Planejamento e do Conselho Municipal  
de Desenvolvimento Territorial (CMDT)*

Aos dias vinte e dois de abril, às 15:00 hs, realizou-se reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial – CMDT. Via videoconferência pelo canal e meio de comunicação “Zoom”, com a presença de Silvio Manoel do Nascimento – representando a Sociedade Civil e Instituições como Presidente CMDT, Dr. Luiz Rodolfo da Silva representante do Gabinete do CMDT, Martin Von Simson representando a Sociedade Civil e Instituições da Sociedade Civil do CMDT, Jaques Lamac, Catalina Valdes, Cristia, Giovana Andrade, Lais A.S. Magalhães e Valdir P. Ramos Filho, representando as Associações dos Bairros e Núcleos de Planejamento Ana Chata, Centro, Quilombo e AMA Serrano.

O Presidente do Conselho inicia a reunião colocando sobre o processo da primeira pauta ao qual trata da volta da discussão sobre parâmetros e índices do viário. Trabalhos e tema este aprovado e promulgado pela Câmara Municipal no final do ano de 2020, processo este desenvolvido juntamente com a Engenharia (Engenheiros Civil Roberto e Manoel) e Secretário de Obras (Engenheiro Civil Gilson dos Santos) na época e que, logo após a aprovação do Projeto da Lei e sua implantação, os mesmos questionaram e protocolaram novo documento para revisão justificando estarem em desacordo com os parâmetros e índices deliberados.

Após a fala do Presidente, iniciou-se a leitura e discussão das pautas que foram:

**1 – Apresentação Projetos, pesquisas e levantamentos ajuste índices e parâmetros Anexo 11 (critérios sistema viário); 2 – Complementação e ajustes Art. 142 de “Loteamento Ecológico” para “Condomínio Ecológico”, parágrafo segundo – Zoneamentos como Corredores Rurais, Especiais e Zona de Proteção (ZP) – Anexo 7; 3 – Complementar e aumentar a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS CDHU Barra Funda;**

**Pauta 1.** – Silvio do Nascimento inicialmente coloca que, ainda temos o pensamento “rodoviarista” e moderno na gestão Pública por parte da Engenharia. Ao qual não cabe no caráter e contexto da região e da cidade. Motivo este que desde o início dos ajustes no Plano Diretor e no sentido de diminuir o impacto nos meios rurais e ambientais de novas criações e implantações de estradas, ruas e acessos.

O Presidente pergunta se o Manoel está presente na reunião “online” para apresentar e justificar a solicitação das alterações a todos presente, mas não está presente.

Logo Silvio do Nascimento apresenta os novos parâmetros para o Anexo 11 que trata das larguras das vias, que ficaram da seguinte forma solicitadas pelos Engenheiros são:

*Largura Mínima Total: 3,00 (pedestres e ciclovia) / 12,50m (local) / 16,00m (coletoras) / 19,50m (arteriais) / 21,00m (municipais).*

*Largura Mínima Leito Carroçável: N/A (pedestres e ciclovia) / 7,50m (local) / 11,00m (coletoras) / 11,00m (arteriais) / 15,00m (municipais).*

*Largura Mínima Calçada: N/A (pedestres e ciclovia) / 2,00m (local) / 2,50m (coletoras) / 3,00m (arteriais) / 3,00m (municipais).*

Silvio do Nascimento esclarece que os números acima descritos, ele teve que negociar para não voltarmos nesta discussão e tema, pois os mesmos queriam valores maiores, uma vez que foi amplamente e discutida com todos do Conselho, reuniões e técnicos da Prefeitura.

Pergunta se haveria alguma dúvida ou questão a ser colocada para esclarecimentos. Em seguida Silvio do Nascimento apresenta a segunda pauta.

**Pauta 2.** – Silvio do Nascimento fala da importância e URGÊNCIA da regulamentação e controle do uso e ocupação do solo em zonas ambientais e que, estão sendo ocupadas irregularmente e sem controle, principalmente nos limites e divisas do município.

Silvio do Nascimento inicialmente trata da palavra “Loteamento” em que, loteamento entende-se no conceito Urbano que, *loteamento é basicamente uma área dividida em lotes, com ruas e infraestrutura em geral delimitadas pela prefeitura. O desmembramento, por sua vez, é uma subdivisão de lotes em 2 ou mais partes, desde que não gere a necessidade de modificação ou ampliação das vias já existentes\**; são áreas que podem ser efetuadas divisão fundiária com elementos físicos como, muros e outros. O conceito cabe e vale em áreas urbanas, não ambientais e rurais.

Silvio do Nascimento explica que, historicamente, o conceito das palavras, “condomínio ecológico, vilas ecológicas e eco-vilas”, conforme citação também pelo Valdir, existe há tempos, desde a década de 60 do século passado e não há não temos legislações específicas que trata com profundidade este tema no Brasil. Fala que em algumas regiões do Brasil existem sociedades organizadas e comunidades que trabalham e se organizam de forma sustentável. O Presidente cita uma matéria e texto encaminhado nos grupos dos “WhatsApp” que trata de exemplifica os “adjetivos” da palavra ecológico.\*\*

Silvio do Nascimento fala que, conforme descrito no Plano Diretor, “Loteamento Ecológico”, é confuso e contraditório pois possibilita e dá brechas para divisão fundiária em lotes pequenos e ocupação irregular em zonas ambientais confrontando com a Legislação Federal, Código Florestal 12.651/2012.

Silvio do Nascimento propõe no Projeto e trabalhos o ajuste para “Condomínio Ecológico”, uma vez que Condomínio, pela Legislação Federal (6766/79), o condomínio não é muito bem definido e conceituado, sendo que a responsabilidade da implantação e construção da infraestrutura e serviços locais, é de responsabilidade do empreendedor, incorporador e “terrenista” local. Silvio do Nascimento coloca que, desta forma, a responsabilidade por parte do Poder Público em levar infraestrutura em lugares distantes, não será necessária e que assim criaremos ferramentas para cobrar, controlar e responsabilizar o proprietário da área.

Reforça que mesmo na GRAPROHAB, estabelece e define o Condomínio de uma forma simplista e que, o processo de aprovação neste órgão é menos burocrático.

Coloca que há um vetor de crescimento e ocupação nas Zonas de Preservação (ZP), exemplo este na divisa de São Bento do Sapucaí e Campos do Jordão ao qual já existem várias casas, divisão fundiária e até um “Museu do Carro”, que soa muito estranho e esquisito nesta região.

Descreve que, tempos atrás passou e visitou a área e viu de perto as construções com características urbanas e visuais e estilos que nos confunde e remete na sua localização e dúvida se já estamos em Campos do Jordão ou no Município de São Bento.

Complementa esta questão que, há fuga de receita para o Município vizinho, uma vez que há infraestrutura urbana no local, (água, esgoto, rede elétrica, vias pavimentadas e coleta de lixo e esgoto). Esta discussão é antiga.

Logo Silvio do Nascimento lê o Projeto e material trabalhado e pesquisado para todos da reunião ítem a ítem:

*Complementar e aprimorar o Art. 142, §2º Zona de Preservação (ZP) Corredores Rurais e Especiais: Ajustar e complementar o segundo parágrafo no Art. 142, sobre regulamentarmos de uma forma mais restritiva a definição do Conceito Loteamento Ecológico para Condomínio Ecológico e seus índices em que a ocupação o uso e ocupação do solo nos municípios seja mais controlada para o Município dividindo e ajustando as receitas e responsabilidades.*

*§2º. O uso da ocupação do solo para fins de Condomínio Ecológico, em área de ZP, Corredores Rurais e Especiais deverão atender e dar solução com o mínimo impacto ambiental a partir dos Projetos, parâmetros e índices especificados abaixo, são eles:*

- 1 – Não permitir o Parcelamento do Solo em ZP, Corredores Rurais e Especiais.*
  - 1.1 - Parcelamento do solo é permitida somente em áreas Urbanas, Urbanizadas, Expansão Urbana e Macro Zona Urbana com infraestrutura urbana.*
  - 2 – Densidade máxima por unidade habitacional de 2,5hab;*
  - 2.1 – A ocupação máxima nos Zoneamentos de Proteção (ZP), Corredores Rurais e Especiais deverão obedecer a densidade de 0,02 hab/m<sup>2</sup> ou seja, 700hab./ Gleba = 30.000m<sup>2</sup>.*
  - 3 – Fossas Biodigestores ou estação de tratamento de esgoto a partir de 300hab por gleba;*

- 3.1 - A fossa biodigestor deverá ser responsável por tratar os efluentes que são despejados pela descarga através de diferentes processos que, devolverá para o solo a água tratada e que não deverá oferecer risco de contaminação para a natureza e área.
- 4 – Drenagem e permeabilidade do solo;
- 4.1 – Os Zoneamentos deverão apresentar Projetos de Drenagem que permitam o escoamento de água através dele, superficial e outras técnicas.
- 5 – Tratamento Paisagístico;
- 5.1 - Os Projetos deverão especificar os procedimentos técnicos a serem adotados para elaboração do paisagismo, como preservação e manutenção do existente e a serem implantados. O objetivo é integrar a ocupação à paisagem, restabelecendo o equilíbrio espacial e ambiental em função da preservação histórica do meio ambiente natural x meio ambiente construído.
- 6 – Viário, pavimentação drenante, ciclovias e priorizar o pedestre;
- 6.1 – Apresentar Projetos Viários dos leitos carroçáveis dos carros em que, os revestimentos deverão ser drenantes no mínimo, 20% (vinte por cento) de sua superfície por metro quadrado.
- 6.2 – Apresentar Projetos Viários considerando a faixa e larguras para as ciclovias.
- 7 – Técnicas construtivas e obras secas;
- 7.1 – Apresentar Projetos que deverão considerar e adotar técnicas para reduzir impactos na natureza, tendo como resultado uma construção mais sustentável. Com menos consumo de água e desperdício de material atendendo a NBR 15.575.
- 8 – Construções soltas do solo;
- 8.1 – As edificações deverão estarem implantadas e montadas sobre pilotis, não interferindo nas águas e drenagem superficiais natural.
- 9 – Sistema energético (solar) auto suficiente e independente de Concessionárias;
- 9.1 – Os Projetos deverão adotar energia fotovoltaica, energia limpa diretamente convertida em energia elétrica. Ao qual deverá depender o máximo 40% (quarenta por cento) da Concessionária da região.
- 10 – Estação Tratamento Resíduos (lixo);
- 10.1 – Apresentar Projeto de tratamento dos resíduos sólido conforme Lei 12.305/2010.
- 11 – Reserva Legal mínima conforme Lei e Código Florestal 12.651, de 25 de maio de 2012.
- 12 – Sem divisões fundiárias por muros ou construções similares, dividir no máximo com cercas viva e tratamento paisagístico;
12. 1 – Conforme Lei de Loteamento e parcelamento do solo, 6.766/79, e item primeiro 1, a divisão fundiária físicas é permitida em Zoneamento Urbano. Nas Zonas de Preservação (ZP), Corredores Rurais e Especiais será permitida a divisão de áreas adjacentes com cercas vivas (vegetais) e ou tratamento paisagístico.

Lê a todos sobre a complementação e ajuste no anexo 7, que são, as Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação e Área Construída Máxima para cada Gleba e Módulo ao qual complementa nas Observações o item 14. Silvio fala que estes novos índices e parâmetros valerão somente para o Zona de Preservação ao qual já existe uma ocupação e construções consolidadas, criando assim a partir desta regulamentação e Projetos, controle e melhor regramento.

Silvio do Nascimento reforça dizendo que, em Zonas de Biodiversidade (ZcBio), Zona de Conservação Hídrica (ZCH), MONA Pedra do Baú e Rural, não valerão.

Foram colocadas várias questões sobre o processo de controle, diretrizes prévias por parte da SABESP caso queiram levar água até o local sobre o impacto da ocupação de novas construções e empreendimentos colocando em risco o potencial dos recursos hídricos.

Silvio do Nascimento fala que os trabalhos são para começarmos a termos mais controles e colocarmos regras e que, novas questões e proposituras surgirão assim que implantarmos e ajustarmos o Plano Diretor. E que, este é o início do processo para darmos início a melhor definição do conceito como “Condomínio Ecológico”, não “Loteamento” como descrito no nosso Plano Diretor ao qual define e não regra de forma eficiente como colocados inicialmente na discussão da pauta.

Silvio do Nascimento finaliza esta pauta, colocando que levará a pauta do Condomínio Ecológico para o Conselho Ambiental Municipal – COMDEMA e Conselho de Turismo - COMTUR, para discussão e aprovação. Sendo muito importante a participação destes Conselhos neste Projeto.

Silvio do Nascimento, passa a palavra ao Dr. Luiz Rodolfo para tratar e apresentar a pauta três.

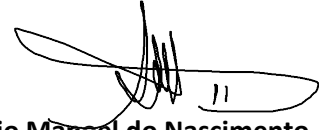
**Pauta 3.** – Dr. Luiz Rodolfo, explica que esta pauta, surge da cobrança, regularização e complementação de uma área e construções consolidadas próximas a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS CDHU Rancho Fundo, por parte do Ministério Público e que, há uma ação judicial para com a Prefeitura.

Explica onde a área fica a partir do slide compartilhado desenvolvido para complementação do Anexo 08.

Dr. Luiz Rodolfo avisa e solicita licença a todos após fala que terá que sair da reunião para entrar em outra na Prefeitura

Sem mais pautas, temas e questionamentos por parte dos participantes, Silvio do Nascimento encerra e finaliza a reunião sendo que o “time” já tinha excedido pelo aplicativo Zoom e que, poderia a qualquer momento fechar o encontro.

Informado na reunião que a lista de presença transporece o aval das disposições desta ata, não havendo oposição.



**Silvio Manoel do Nascimento**

Presidente do Conselho CMDT

**Notas:** \*Fonte: <https://www.dicio.com.br/loteamentos/> - acesso em 04/05/2021

\*\*Fonte: <https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/arquitextos/21.241/7780>

- Acesso em 11/07/2020