



RESPOSTA A ORGANIZAÇÃO “VIRANDO SUSTENTÁVEL DE SÃO BENTO DO SAPUCAÍ” SOBRE DÚVIDAS LEVANTADAS NO MATERIAL E TRABALHOS APRESENTADO AO CMDT, COMDEMA DO AJUSTE E COMPLEMENTAÇÃO DOS ÍNDICES E PARÂMETROS DO LOTEAMENTO ECOLÓGICO PARA CONDOMÍNIO ECOLÓGICO

26 de maio de 2021

O Conselho Municipal Desenvolvimento Territorial – CMDT, do Município de São Bento do Sapucaí, conforme **Decreto N. 3.402/13 de maio 2019**. Regulamentado pelo disposto nos **artigos 317,318, 319 e 320 da Lei Municipal 1841 / 2016 – Plano Diretor**, vem por meio deste responder as dúvidas colocadas pela organização “Virando Sustentável de São Bento do Sapucaí”. Segue abaixo:

1. Quais as necessidades e/ou demandas coletivas que justifiquem este projeto de lei complementar ao Plano Diretor?

A Necessidade parte do **setor da Engenharia da Prefeitura Municipal** ao qual cobra do **CMDT** há tempos, definição do que é e que se trata o Loteamento Ecológico, não conseguem e não sabem o que aprovar ou não aprovar dos Projetos protocolados junto ao órgão público.

E conforme descrito e explanado em reunião do **CMDT (ver ATA 22/04/2021) e COMDEMA (ver ATA 10/05/2021)**, o 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**.

A palavra “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.

2. No Plano Diretor, Art. 92 a Zona de Preservação III – Pedra do Baú– tem as seguintes diretrizes: "A Pedra do Baú e seu entorno são entendidos como o maior bem natural do município, devendo sua vista ser preservada, sem interferência de construções ou coisas alheias à paisagem natural". Nenhuma das três Zonas de Preservação (ZP) fazem parte do artigo 142 do Plano Diretor do Município, mas aparecem no Projeto de Lei de forma que já tivessem sido incluídas (ver Anexo 1). Pedimos esclarecimentos sobre este fato.



a. Qual é o motivo de incluir as três Zonas de Preservação (ZP) no Art. 142?

Há um vetor de crescimento e ocupação em direção nas **Zonas de Preservação (ZP)**, exemplo este na divisa de São Bento do Sapucaí e Campos do Jordão ao qual já existem várias casas e divisão fundiária



Imagem registro divisão fundiária em direção ao MONA e Zona de Preservação (ZP). Fonte: cadastro municipal 2020.





CONSELHO MUNICIPAL DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT SBS



Fotos tiradas do local: 11/2020.

b. Qual é o benefício desta inclusão das ZP para o município?

Há fuga de receita para o Município vizinho, uma vez que há infraestrutura urbana no local, (água, rede elétrica, vias pavimentadas e coleta de lixo). Esta discussão é antiga e o Poder Público Municipal não consegue controlar ou regulamentar.

c. Quais outros artigos e parágrafos do Plano Diretor serão afetados por essa complementação prevista no artigo 142, e quais eventuais adequações se fazem necessárias?

Somente o **Artigo 142** e o **Anexo 07**. Os ajustes necessários já estão propostos e complementados no material apresentado e explanado nas reuniões.



PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA RURURBANA (1)												
Categorias de uso permitidas	Taxa de Ocupação (TO)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Área Construída máxima (m²)	Altura máxima (metros) / Nº de pavimentos (3)	Dimensões Mínimas do Lote		Taxa de Permeabilidade (%) (2)	Recuos Mínimos (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo			Área (m²)	Textada (m)		Frontal	Lateral (a 2º par)	Fundos
ZONA RURAL												
R1, CS, CS1, CS2 e CS3	0,05	-	0,1	-	500,00m² para cada módulo de 30.000,00 m²	10 m / 2 pav (3)	30.000	20	50% (12)	10	3,0	6,0 (5)
Indústrias (I1, I2) (11)	0,1	-	0,1	-	(13)	15 m / 3 pav (3)	30.000	20	50% (12)	10	3,0	6,0 (5)
AGRO	VER NOTA 1 (OBSERVAÇÕES)											
ZONA DE PRESERVAÇÃO (ZP) – I, II e III												
RC e CS (14)	0,15 (14)	-	0,1 (14)	0,3 (14)	Calculo da TO / CA para cada módulo de 30.000+2 (14)	10 m / 2 pav (3)	30.000	20	85% (14) (9) (12)	10	1,5	6,0 (5)
OBSERVAÇÕES												
(1)	Na Macrozona Rururbana, quando o imóvel tiver atividade que se enquadre em AGRO (agrossilvipastoril, conforme Art. 230) com finalidade econômica – comprovadamente por apresentação do Cadastro Ambiental Rural (CAR) e do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), a área onde ocorrer a atividade deverá atender as medidas de manejo e necessidades específicas da área apontadas pela Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente, preservando-se as nascentes e corpos d'água, sem prejuízo do atendimento à manutenção de Reserva Legal prevista na legislação federal vigente (Artigo 12 da Lei Federal nº 12.851/2012 e alterações). As edificações e telheiros de suporte às atividades agrossilvipastoril não terão limitação de área construída, desde que sejam respeitados a Taxa de Ocupação máxima (TOMax) e a altura máxima das edificações. As edificações destinadas às demais categorias de atividade deverão seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo para a respectiva categoria em que se enquadra, considerando-se a área remanescente do imóvel (ou seja, descontando as áreas destinadas às atividades AGRO) para cálculo da Taxa de Ocupação (TO) e do Coeficiente de Aproveitamento (CA).											
(2)	É obrigatória a recomposição florestal dos imóveis rurais, da reserva legal e das áreas de preservação permanente (APP) definidas pelo Código Florestal em vigor, a ser realizada mediante o plantio, em cada ano, de pelo menos um trinta avos da área total a ser recomposta, nos termos do disposto no artigo 99 da Lei Federal nº 8.171, de 17 de janeiro de 1991. A definição de áreas verdes e permeáveis não desobrigam o proprietário do atendimento à legislação municipal, estadual e federal vigente, especialmente quanto às restrições de uso nas APPs, nas áreas de Reserva Legal e demais instrumentos da política para a preservação e restauração da vegetação nativa previstos na legislação competente.											
(3)	A cota mais alta das edificações é mensurada incluindo as obras de caixa d'água, casa de máquinas, platibanda, estacionamentos, telhado e outras obras acessórias ou afins. Os dois critérios (altura máxima da edificação e número máximo de pavimentos) deverão ser observados concomitantemente.											
(4)	Os lotes resultantes de desmembramento no Corredor Rururbano, no Corredor Especial e no Corredor Rural deverão atender à profundidade máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) contados a partir do limite da faixa de domínio das estradas.											
(5)	Recuo de fundos obrigatório de 6,0m (seis metros) para residências que não estão ligadas a rede de tratamento de esgoto e precisam instalar fossa séptica. Os imóveis ligados à rede de esgoto poderão ter edificações junto às divisas laterais e de fundo do imóvel.											



	<p>desde que:</p> <ul style="list-style-type: none">a) A altura da edificação junto às divisas seja menor do que 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), considerando-se calha d'água, telhado, cumeeira.b) A edícula tenha profundidade máxima de 5,00m (cinco metros), considerando uma linha paralela à divisa de fundos do lote;c) A edícula deverá estar distanciada em pelo menos 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da construção principal, considerando a distância entre paredes. <p>A edícula poderá estar ligada à edificação principal por pequeno telheiro ou abrigo desmontável com largura máxima de 2,0m (dois metros).</p> <p>Poderá haver edificação na lateral do imóvel, desde que também seja respeitada a distância máxima de 5,0m (cinco metros) em relação à divisa lateral do terreno e a altura máxima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), conforme estabelecido para a edícula de fundos.</p> <p>Quando houver configuração em U, conformado pela edícula lateral, de fundos e a construção principal, deverá haver um espaço livre aberto mínimo em que seja possível circunscrever um círculo com diâmetro de 3,00m (três metros).</p> <p>Em qualquer dos casos de construção junto à divisa do lote as águas de chuva deverão ser encaminhadas ao próprio terreno, sendo proibido lançar águas pluviais sobre os terrenos vizinhos.</p>
(6)	A testada dos lotes poderá ser de 15,00m (quinze metros) no caso de lotes resultantes de loteamento que não tenham acesso direto pelo Corredor (Rururbano, Especial ou Rural).
(7)	Para lotes resultantes de desmembramento e desdobro, o tamanho mínimo de terreno é de 5.000,00m ² (cinco mil metros quadrados).
(8)	Para lotes resultantes de Loteamento Ecológico ou Condomínio Urbanístico, permitido tamanho mínimo de 1.000,00m ² , devendo atender aos critérios constantes nos Anexos 14 e 15 do Plano Diretor.
(8)	60% de área permeável, devendo 40% da gleba ser composta por vegetação nativa.
(9)	Obrigatório que toda a área permeável seja vegetada com espécies nativas.
(10)	São considerados Corredor Rural <u>apenas as estradas vicinais públicas inseridas em Zona Rural</u> . Os imóveis com frente para as estradas vicinais públicas em Zona de Preservação (ZP) ou em Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCBio) deverão atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para a respectiva zona, sendo vetado o parcelamento do solo para fins urbanos nesses locais. Os usos mencionados no Decreto Federal nº 62.504, de 8 de abril de 1968, que não se enquadrarem nas categorias listadas serão admitidos no Corredor Rural deverão atender aos critérios urbanísticos estabelecidos para indústrias 11 e 12.
(11)	Desde que as atividades sejam realizadas de modo artesanal (Art. 85).
(12)	Obrigatório que pelo menos 20% do total da gleba seja Reserva Legal, nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012. As APPs só poderão ser computadas na Reserva Legal se não houver conversão de novas áreas para uso alternativo do solo, atendidos os demais requisitos dispostos no artigo 15 da citada lei e posteriores alterações.
(13)	A área construída total será limitada pela Taxa de Ocupação (TO) do imóvel, considerando-se tanto construções fixas, quanto telheiros para seu cálculo. Pérgolas e estruturas temporárias não serão consideradas nesse cálculo.
(14)	Residências Coletivas (RC) e os índices e parâmetros (TO e CA) adotados não serão permitidos em Zonas de Biodiversidade (ZCBio), Zona Conservação Hídricas (ZCH), MONA, Pedra do Bôu e Zona Rural.



3. Existem estudos de impacto ambiental para a implantação de condomínios ecológicos em zonas de preservação?

Os estudos de Impacto e **Licenciamento Ambiental como AIA (Avaliação de Impacto Ambiental) RIMA (Relatórios Impacto Meio Ambiente) e EIA (Estudo de Impacto Ambiental)** deverão ser cobrados e analisados no processo de cada projeto e aprovado pela **CETESB**, conforme descrito na solicitação das Diretrizes Prévias **Artigo 88 parágrafo quinto do Plano Diretor e GRAPROHAB**.

4. Quais são os ganhos esperados da alteração proposta do termo "loteamento ecológico" para "condomínio ecológico"?

a. Quais definições determinam os dois conceitos e qual a respectiva base legal?

A **Lei Federal** e que regulamento a implantação e desenvolvimento dos Loteamentos e Parcelamento do Solo é **6.766/79**. Para Condomínios, Vilas, Ecovilas Ecológicas, não há uma regulamentação específica.

b. Há estudos de impacto desta alteração para o meio ambiente?

Ver resposta item 3 acima.

c. Quais as implicações esperadas para a evolução físico-territorial e sociodemográfico para o município?

Melhor controle e regulamentação do uso e ocupação do solo, implantação de novas construções, habitações e empreendimento respeitando e equilibrando o homem com a natureza, sem descaracterizar e destruir a paisagem e o meio ambiente, pelo Plano Diretor e ferramentas desenvolvidas.

d. Quais são as necessidades e justificativas para esta mudança?

Ver resposta item 2.a e b acima.

5. Há estudos sobre o impacto social e econômico esperado com uma possível aprovação deste projeto de lei complementar? Entre impactos indiretos podemos considerar, por exemplo, o deslocamento de populações para suprir a demanda de serviços por esses condomínios.

A mobilidade nestas áreas já existe e está consolidadas há muito tempo (ver fotos e imagens das ocupações existentes). A proposta é justamente regular novos acessos seguindo os índices e parâmetros conforme **Anexo 11 do Plano Diretor**. Não há estudos específicos socioeconômicos desta área uma vez que já existem infraestrutura de serviços em alguns pontos comerciais em função das habitações e a proposta não é incentivar e sim regulamentar melhor este vetor de crescimento.

6. Existem estudos hídricos, de saneamento e de susceptibilidade de acidentes que indiquem a viabilidade de projetos de condomínio ecológico nas áreas previstas para sua implantação?

O regramento e definição do Condomínio Ecológico não altera e não muda sobre a ocupação em áreas ambientalmente sensíveis, **Código Florestal (Lei N. 12.651 / 12)** e em áreas de risco.



CONSELHO MUNICIPAL DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT SBS

Na possibilidade e intenção da implantação do Condomínio, deverá apresentar o Estudo Preliminar para análise no momento da solicitação das Diretrizes Prévias conforme o Artigo 88 do Plano Diretor.

7. Quais os parâmetros de uso e ocupação do solo para cada área em que o Projeto de Lei incorrerá (ZP, corredores, etc.)? Em que se baseia essa mudança dos parâmetros e quais os cálculos que foram usados?

a. Quantos hab/m²?

No **Anexo 07** não define habitação / m², ou seja, sua densidade.

b. Uma gleba de 30.000m² é prevista para quantas famílias/casas?

Conforme o **Anexo 07** acima, no ítem Categoria de Uso Permitido, temos uso de **Residências de Uso Coletivo, RC e Comércio e Serviços, CS**, não define quantas famílias por casas por gleba.

c. Qual a área construída máxima prevista?

Ver **Anexo 07** acima no índice do **Coefficiente de Aproveitamento – CA, básico e máximo.**

d. Quais as categorias de uso permitido em cada área?

Ver resposta no **ítem 7.b** acima.

e. Resumindo: Em quais anexos do Plano Diretor precisam ser feitas adequações e quais seriam elas?

Ver resposta no **ítem 2.c** acima.

8. O que se entende por Residências Coletivas (RC)? Qual a definição e qual o conceito? (Anexo 7 (14))

O Plano Diretor no **Artigo 74, parágrafo 2, ítem II, define o conceito RC Residências Coletivas**, tais como condomínios disciplinados pelo artigo 1.331 do Código Civil em vigor.



CONSELHO MUNICIPAL DESENVOLVIMENTO TERRITORAL – CMDT SBS

9. O projeto de lei complementar prevê no 1º parágrafo o ajuste do Anexo 11, que determina os Critérios para o Sistema Viário do município, com a seguinte justificativa: "Visto que o crescimento da rede viária será possível através de loteamentos urbanos, será necessário vislumbrar o aumento do tráfego de veículos. Para tanto se faz necessário prever melhores condições de tráfego para caminhões de lixo, pipa, circulação de automóveis e estacionamentos". Porém, os ajustes sugeridos no projeto de lei prevêem estreitar as medidas mínimas das Estradas e Vias do município em até 10 metros. Isso parece contraditório. Qual seria a explicação para isso? Esta mudança atende às normas da legislação vigentes?

Sim, conforme resposta da **questão 5**, o **Anexo 11** já ajustado (ver Lei Complementar 2.194 de dezembro 2020) e atualizado, reduz os índices e parâmetros máximos para não incentivar a ocupação em áreas ambientais e da Macro Zona Urbana existente adequando ao seu contexto e realidade.

10. Pelo dito anteriormente, o texto sugere que haverá um aumento de demanda por infraestrutura fora dos próprios condomínios particulares como por exemplo ruas de acesso e ciclovias, quem deveria arcar com os custos da criação e manutenção desta infraestrutura? Seriam as próprias incorporadoras e empreiteiras, ou está se pensando em socializar essas despesas à custa da coletividade, dos cidadãos são-bentistas?

Em qual momento o texto “sugere” o aumento da demanda para as questões colocadas acima? Caso necessite, deverá contemplar no **Plano Diretor Estratégico – PDE** do Município e, dentro do Condomínio é de responsabilidade do proprietário os acessos, ruas e ciclovias.

11. No mesmo Anexo 11 está previsto uma mudança da declividade mínima e máxima das estradas e vias, porém sem uma definição clara sobre o percentual de declividade. Esta mudança atende às normas da legislação vigentes?

Conforme **Lei Complementar 2.194 de dezembro 2020**, o texto ajustado não define porcentagem de declividade e inclinações, justamente e em função de não haver grandes movimentações de terra e “cicatrices” na paisagem e meio ambiente.

12. Existem projetos de condomínio ecológico programados para serem realizados a curto e médio prazo em nosso município, que tornam necessário um projeto para uma regulamentação com estudos de impacto neste momento, antes da elaboração e aprovação do plano de manejo da MoNA? Os projetos são previstos para quais bairros? Por que propor uma mudança na lei ao invés de analisar caso a caso, como manda a diretriz estabelecida no Plano Diretor?

Ver resposta no item 01.



13. O termo “condomínio ecológico” derivado deste projeto de mudança de nomenclatura propõe uma regularização de desmembramentos irregulares dentro das ZP? Adiantando-se ao Plano de Manejo do Mona Pedra do Baú, torna as futuras Zonas de Amortecimento em áreas de adensamento demográfico, com características urbanas?

A mudança do termo Loteamento para Condomínio não trata de imóveis ou propriedades irregulares nestas áreas. Os parâmetros e proposta e definição do Condomínio Ecológico, não submete ou sugere características urbanas e regulamenta justamente as áreas de amortecimento próximos ao **MONA Pedra do Baú** e outras como **Zona de Conservação Hídrica, - ZCH e Zona de Conservação Biodiversidade – ZCBio.**

14. Uma das justificativas desse PL é a existência de situações de condomínios irregulares. Quantos são, onde se localizam e o que impede uma fiscalização e regularização destes casos? Entende-se que a melhor maneira para evitar tais ocupações ilegais seja a prevenção, ou seja, penalidades severas com efeito inibidor para os proprietários e para quem pretende conceber e construir as casas. Supondo que arquitetos, imobiliários e construtoras têm obrigação de conhecer a legislação urbanística local, quais penalidades existem, sobretudo para arquitetos e construtoras, em caso de construções ilegais realizadas por eles?

As penalidades são aplicadas e definidas pelo **Poder Municipal** através das seus **Secretarias (Ambiental, Obras e Jurídico)**, Autarquias (**Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA**) e outros como **CETESB** e outros. Há construções e ocupações irregulares, divisão fundiária (ver resposta **ítem 2.a**) e vetor de ocupações com áreas que não atendem a Gleba mínima.

15. Como está pensado o trâmite do projeto de lei complementar até a deliberação final na Câmara Municipal, considerando os dispositivos do § 4o do Art. 40 do Estatuto da Cidade referente à necessidade de ampla participação da comunidade e da sociedade civil organizada em caso de leis complementares que alteram substancialmente o que foi determinado no Plano Diretor?

O processo dos trabalhos de pesquisa, levantamento para se tornar **Lei Complementar (LC) ao Plano Diretor**, deve passar pelos **Conselhos** importantes do Município, através de reuniões abertas a sociedade civil, convidados pelo chamamento público, interessados do protocolo da solicitação, discutido e ser deliberado pelo Conselho responsável. Encaminhado à **Câmara Municipal dos Vereadores** como **Projeto de Lei (PL)** para apresentação, leitura técnica, discussão dos Vereadores em sessões e **Audiência Pública**. Após as etapas concluídas, os Vereadores votam para ser promulgada como **Lei Complementar** de ajuste no **Plano Diretor Municipal**. Conforme o do **Estatuto da Cidade** e **Ministério das Cidades**.



CONSELHO MUNICIPAL DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT SBS

Unidos, Sociedade Civil, Poder Público, na defesa de uma política pública de Planejamento Ambiental, Urbano Solidário e inclusivo, Conselho Municipal Desenvolvimento Territorial – CMDT, responde as questões colocadas pela organização “Virando Sustentável”.

Agradecemos a oportunidade e o apoio da organização para desenharmos juntos uma Cidade e Município integrando o homem e natureza de forma inteligente e sustentável.

Atenciosamente

Silvio Manoel do Nascimento – Arquiteto Urbanista
Presidente Conselho Municipal Desenvolvimento Territorial – CMDT 2020 / 2021