



## Audiências Públicas 2025

### **Justificativa**

A política de ordenamento territorial definida no Plano Diretor de São José dos Campos, Lei Complementar n. 612, de 2018, busca priorizar a ocupação de áreas providas de infraestrutura, de modo a conter o espraiamento urbano, evitar maiores deslocamentos da população e propiciar melhor qualidade de vida.

Para realizar os objetivos do Plano Diretor e alcançar o cenário desejado na Cidade, torna-se necessário a aplicação de instrumentos da política urbana, estabelecidos no Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001). Para tanto, foi instituído na legislação de São José dos Campos, o Coeficiente de Aproveitamento Básico e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo e regulamentada a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), e os Fatores de Planejamento (Fp) e de Sustentabilidade (Fs).

O Fator de Planejamento (Fp) varia em função do modelo de desenvolvimento urbano pretendido, servindo como indutor de atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade urbana. Enquanto que o Fator de Sustentabilidade (Fs) oferece soluções que contemplam benefícios de caráter difuso, que atingem não somente o empreendimento, mas também a sociedade.

Decorridos quase 7 anos da edição do Plano Diretor atual (LC 612/18), e 6 anos da vigência da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LC 623/19), observou-se algumas condições específicas na dinâmica da Cidade, que demandam ajustes pontuais, com o objetivo de fortalecer os objetivos do desenvolvimento urbano sustentável previstos no Plano Diretor, e uma maior atratividade de investimentos qualificados na Cidade.

Desta forma, são propostos 2 (dois) projetos de lei complementares à política urbana do Município. O primeiro projeto de lei, trata do aperfeiçoamento da cobrança da contrapartida de planejamento urbano sustentável do Plano Diretor; enquanto que o segundo, propõe ajustes de parâmetros urbanísticos na Lei de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

A proposta que aperfeiçoa a cobrança da contrapartida de planejamento urbano sustentável, visa um reequilíbrio na referida cobrança decorrente do reflexo das condições econômicas e tributárias no município; incluindo novas opções de estratégias sustentáveis para aplicação nos empreendimentos imobiliários, resultante da crescente relevância da sustentabilidade no ambiente urbano. Tal propositura está alinhada ao Manual de Estratégias Sustentáveis instituído em São José dos Campos.

Associado ao ajuste da contrapartida de planejamento urbano sustentável, está sendo proposto ainda o instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU), instituído pela Estatuto da Cidade, e que tem por finalidade possibilitar a alteração de uso de determinados imóveis e localidades, que não mais se adequa a dinâmica e aos anseios da Cidade; oportunizando novas formas de gestão do território,



mediante contrapartidas financeiras destinadas ao Fundo Municipal de Habitação (FMH) e o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMD), corroborando para uma cidade socialmente e economicamente mais justa.

O aperfeiçoamento de parâmetros urbanísticos propostos para a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, objetivam maior segurança jurídica, coerência conceitual e maior atratividade de investimentos qualificados, e restringe-se ao corpo textual da lei, não abrangendo alterações de mapa na distribuição das zonas de uso no território joseense.

**SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE**