



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

### ATA DA REUNIÃO - CONSELHO GESTOR DO PLANO DIRETOR

**Data: 28 de março 2018 – Horário: 18h30**

**Local: Auditório do Térreo – Paço Municipal**

#### Membros Representantes presentes:

Nome	Entidade	Membro
Maria de Fátima Gilberti	ATUS-SFXAVIER	Titular
José Lincoln Trigo Delgado de Almeida	GCE	Titular
Fernando Alves de Christo	JUVENTUDE LIXO ZERO	Suplente
Guido Santos de Almeida Junior	UNIVAP	Titular
Marta Rizzi Daniel	OAB	Titular
Maria Rita Singulano	CREA	Titular
Walter Brant Zaroni de Paiva	AEA	Titular
Carlos Roberto Wandenkolk da Cunha	CRECI	Titular
Nilson Franco Martins	AABE ESPLANADA	Titular
Arlindo Aparecido Regis de Oliveira Junior	DEFENDEM SÃO JOSÉ	Titular
Daniela do Amaral Moretti	DEFENDEM SÃO JOSÉ	Suplente
Angela Aparecida da Silva	CMP	Titular
Gabriel Alves da Silva Junior	NÚCLEO REG. PD PARTICIPATIVO	Titular
Weber Souza Lima Rios Pereira	ARES ESPLANADA	Titular
Ângela Aparecida L. de Paiva Fernandes	AELO	Titular
Fabiana Vieira Dias Alves	ACONVAP	Titular
Gianfranco Asdente Baradel	SINDUSCON	Suplente
Marcelo Pereira Manara	Poder Público (SEURBS)	Titular
Paulo Eduardo Oliveira Costa	Poder Público (SEURBS)	Suplente
Oswaldo Vieira de Paula Junior	Poder Público (SEURBS)	Titular
Maria Angélica Braga Avelar Silva	Poder Público (SEURBS)	Suplente
Rodolfo Marcos Venâncio	Poder Público (SEURBS)	Titular
Dolores Moreno Pino	Poder Público (SEURBS)	Suplente
Ronaldo Gonçalves Madureira	Poder Público (SEURBS)	Titular
Andrea Sundfeld	Poder Público (SEURBS)	Suplente
Paulo Roberto Guimarães Junior	Poder Público (SEURBS)	Titular
Daniel Rodrigues Mello	Poder Público (SG)	Titular
Luigi Betoncini	Poder Público (SG)	Suplente
Marcelo Santos Leandro	Poder Público (SGHO)	Titular
Geraldo da Silva Pinheiro Junior	AGENVALE	Suplente



**Lista de Convidados e Ouvintes**

Daniela Oliveira Buonomo	Poder Público (SEURBS)	--
Eliana Pinheiro Silva	Poder Público (SMC)	--
Elaine Nanni	Poder Público (SEURBS)	--

1 **Abertura:** aos vinte e oito dias do mês de março de dois mil e dezoito, o presidente do Conselho  
2 Marcelo Pereira Manara deu início a reunião cumprimentando a todos os presentes: Bom, novamente  
3 boa noite, obrigado a presença de todos aí, dando início a mais uma reunião do Conselho Gestor do  
4 plano diretor, reunião hoje bastante importante, bastante especial, porque conforme colocado em pauta  
5 temos um assunto estratégico de extrema importância que trata exatamente da apresentação da  
6 proposta da equipe de coordenação do plano diretor da Prefeitura e que depois o Oswaldo vai fazer  
7 uma apresentação desse contexto, lembrando que essa reunião nós dividimos elas em dois tempos,  
8 apresentando hoje pra que todos possa levar pra casa o material, vai ser distribuído o CD e aí no dia,  
9 semana que vem nos reunimos aqui novamente, já todos tendo mais tempo pra analisar, pra discutir  
10 com os seus pares para que possamos aí sim fazer um debate tá. A pauta hoje consiste então na  
11 aprovação da ata da reunião, eu acho que a, a Angela tinha feito uma, uma sugestão de modificação  
12 que foi feita, todos receberam a ata? Alguém tem alguma consideração agora a fazer? Ah, tá ok  
13 Edinho, tá ok, vou até aproveitar Angela, não é justificando, mas, nessa semana não sei, a empresa lá  
14 deve ter colocado alguém novo alguma coisa que... depois a Tamires teve que fazer um trabalho de  
15 recheagem toda, então algumas coisinhas de nome pode ter pulado, mas tá registrado aí pra aceitação  
16 do nome completo, tá ok? Tá. Anderson: (Fala distante do microfone). **MARCELO MANARA:** Tá,  
17 eu não entendi Anderson. Poderia dar um microfone por favor pra gravação? É, é com relação a ata?  
18 Tá, não, deixa eu só encerrar a questão da ata porque nós estamos só na aprovação, então podemos  
19 considerar aprovada né, ninguém tem mais nenhuma consideração a fazer, com a observação da  
20 conselheira Ângela, então a, a ata está aprovada, tá? Pois não, pode passar ali o microfone, por favor?  
21 Ah, tá ok. Então o conselheiro Gabriel manifesta abstenção na aprovação da ata por não ter  
22 participado da reunião passada. **OSWALDO VIEIRA:** É o seguinte, é, a gente... **MARCELO**  
23 **MANARA:** O senhor pode falar o nome aqui pra mim? Boa noite, eu sou da Associação do  
24 Esplanada, e é...a gente tem recebido e vamos receber mais documento da Prefeitura em relação a  
25 elaboração desse plano diretor, documentos eletrônicos e a gente gostaria de saber se a possibilite,  
26 possibilidade, desculpa, desses documentos ser pesquisável, ou seja, poder fazer, copiar colar por  
27 exemplo desse documento? Muitas vezes eles vêm em forma de imagens que não permite fazer, que  
28 não tem esses recursos, seria uma facilidade pra nós. **MARCELO MANARA:** Tá, tá registrado, vou  
29 ter... é, é vai em PDF né. Tá, na medida do possível nós, vê se é possível oferecer em outra, né, em  
30 outro... então vamos só pra continuar, é... nós vamos verificar e na reunião do dia quatro eu lhe  
31 respondo, tá ok? Obrigado, bom, dando sequência temos informes gerais, nós recebemos uma  
32 solicitação assinada pela Ângela, um ofício, deixa eu pegar aqui, um ofício de 26 de março da  
33 conselheira Ângela Silva representante dos Movimentos Populares com algumas questões e também  
34 da Defensoria Pública no dia 27 mais ou menos na mesma linha, quando da discussão do cronograma,  
35 tá Ângela, porque são assuntos que... os dois ofícios, fazem menção a questão do cronograma que é o  
36 próximo assunto aí. E na reunião passada, nós recebemos do Senhor Nilson, da Associação de Amigos  
37 de Bairro da Esplanada e Adjacências um ofício com vaias contribuições já em termos de conteúdo  
38 para o plano diretor, então a partir de hoje que nós estamos disponibilizando né, a proposta, então  
39 todas as contribuições como a de vocês já estão aqui devidamente protocoladas e serão analisadas e no  
40 correr do nosso caminho de questões, então nós vamos discutindo ele ponto a ponto, tá ok?  
41 Recebemos hoje duas solicitações, uma também da AABE com relação a uma proposta de alteração  
42 do cronograma, né, alguns pontos e também na mesma linha da AEA, então recebemos esse protocolo  
43 hoje, então são quatro ofícios com questões colocadas sobre a aprovação do cronograma, então com  
44 meu próximo item em pauta eu vou propor o seguinte: Para que nós possamos avaliar esses dois



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

45 novos ofícios com as sugestões trazidas, considerando que nós teremos já a próxima reunião dia  
46 quatro, eu proponho que nós façamos a aprovação do cronograma na reunião do dia quatro e nesse  
47 ínterim, antes do dia quatro nós já disponibilizaremos, a análise sobre essas questões colocadas pra  
48 que todos recebam e todos possam, é... conhecer o teor dos ofícios e das solicitações, tá ok? Alguém  
49 se manifesta em contrário a isso? É, foi, foram protocolados dois documentos hoje, não, não, nós  
50 vamos apresentar a proposta. Estou fazendo aprovação do cronograma, tá, e... Não estou falando só do  
51 item em pauta, que é aprovação do cronograma que era a pauta de hoje em razão da contribuição de  
52 duas entidades aqui com novas sugestões e propostas pra que nós possamos analisar com o calendário  
53 na mão pra ver o impacto disso, das sugestões que dia que cai, fazer uma análise da, da, da, da  
54 contribuição e mais do que isso, disponibilizar pra todos, para que todos saibam o que a ata  
55 sugerindo, que a ata tá sugerindo, ok? A Defensoria também encaminhou. É que a Defensoria e a, o  
56 movimento... o representante dos movimentos populares, a Ângela, já tinham encaminhado antes,  
57 então nós poderíamos né, é... discutir isso. Sim é, já encaminhei os quatro pra lá, é, tá ok? Agora  
58 vamos disponibilizar então a a... uma cópia pra vocês em CD, da proposta e aí enquanto distribuí, o  
59 Oswaldo já pode começar a fazer a apresentação, ok? Uma questão de utilidade pública pessoal na  
60 verdade, não é pública. Na última reunião ninguém achou um óculos aqui não? É o meu, estou  
61 enxergando absolutamente nada. **OSWALDO VIEIRA:** Gente, boa noite né, a intenção aqui é  
62 disponibilizar a mídia pra vocês e que vocês possam se ater, se aprofundar na própria discussão da  
63 proposta com mais tempo, porque nós temos um cronograma proposto inicialmente que prevê várias  
64 fases, fases de reuniões públicas, fase de audiências, encontro com os conselhos, tal, mas a intenção  
65 hoje já é distribuir o material com consistência pra que desde esse momento ele já possa ir a crivo da  
66 sociedade e isso antecipe todas as informações que a prefeitura já produziu pra que todos tenham  
67 acesso dela e tenham o tempo suficiente pra discussão, como nosso cronograma inicialmente leva até  
68 agosto, quer dizer, distribuindo hoje ainda em março né, final de março, tem todos esses meses que  
69 vão percorrer a etapa das reuniões públicas, as oficinas, depois as etapas das audiências e na medida  
70 que o documento fica público a partir da reunião com vocês na próxima semana e o documento for a  
71 público, toda a população já passa a ter conhecimento e já pode encaminhar sugestões pra que a gente  
72 já antecipe e então a intenção aqui, já mostrar com a, uma proposta já consistente com todas as etapas,  
73 então assim, o nosso entendimento que é uma proposta inicial que vai embasar mediante a  
74 metodologia que a câmara técnica que defini de apresentação de conteúdo, de que forma nós vamos  
75 passar o conteúdo pra essa população através das reuniões públicas, colhidas as sugestões das reuniões  
76 públicas com a devida temporalidade, vai gerar um documento que a prefeitura entende que aí é uma  
77 proposta final, que vai ser submetida de novo as audiências públicas e depois das audiências públicas,  
78 aí gera um projeto de lei, então é uma proposta que ainda vai caminhar até o formato de um projeto  
79 de lei, durante todos esses meses mediante todas as etapas que nós vamos cumprir, então esse é o  
80 caminho, até um protocolo da câmara entendendo que a câmara ainda é um outro espaço de discussão,  
81 então o que a gente apresenta aqui é uma proposta que a Prefeitura desenvolveu, com a leitura técnica  
82 e a leitura comunitária pra que todos aí possa se debruçar sobre a cidade que nós técnicos nesse  
83 momento entendemos e as diretrizes que nós estabelecemos. Vamos lá. Bom, pra fazer essa proposta  
84 que nós vamos estar trazendo aqui, nós usamos algumas premissas, o diagnóstico e da leitura técnica  
85 né, comunitária, que nós resgatamos aqui. Um dos Slides que nós trouxemos aqui é como que a  
86 cidade hoje [o bom era o vermelhinho, não tem né? Bom, vamos lá.] Como que a cidade hoje ela tá  
87 organizada, hoje a gente tem em São José dos Campos nós temos três realidades na cidade, esse  
88 material vai ser todo disponibilizado pra vocês também por e-mail depois dessa apresentação. Nós  
89 temos uma cidade consolidada que tem o centro, a região aqui da Vila Ema, Vila Adyanna, Aquárium,  
90 região do Jardim das Indústrias, vem toda pra Zona Sul, a parte da Zona Oeste com a orla nova, a  
91 região da Zona Norte aqui em Santana, Vila Industrial, alô, Vila Industrial, então toda essa parte é uma  
92 mancha continua, depois onde a gente tem uma série de obstáculos como o próprio CTA e da REVAP  
93 e uma série de vazios urbanos que permeiam essa cidade desassociando uma malha urbana continua  
94 de alguns loteamentos regulares, regulares e dos loteamentos irregulares hoje chamados núcleos



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

95 informais urbanos pela lei do REURB, então essa cidade é uma cidade espaiada e fragmentada, uma  
96 área contínua, mais infra estruturada, vazios urbanos, áreas regulares, áreas irregulares. Tudo isso  
97 dentro de um perímetro urbano e num perímetro rural, em áreas muitas vezes com topografia mais  
98 acidentada nós temos também ocupação urbana irregular, chamado núcleo, a região do Freitas a  
99 região do Buquirinha, do Costinha, do Bonsucesso, do Jaguari, entrando para o Tamoios, Capuava  
100 que estão fora do perímetro, isso é uma primeira premissa importante, e nós temos uma grande  
101 mancha, hoje mais infraestruturada, o que que é? Com mais escolas, creches, com mais UPAS, UBS,  
102 de uma região menos infraestruturada, isso é uma ferramenta importante pra gente construir uma  
103 compartimentação que nós vamos propor. Vamos lá. Outro dado super importante pra entender é o  
104 que está havendo com a população, como é que a população...como é que a população está se...é,  
105 como é, onde é que ela tá ocupando e como é que ela está se comportado no território urbano, então a  
106 gente percebe o seguinte, que na cor azul é a cor que a gente está com mais população, a gente está  
107 com maior concentração de população; nos azuis mais escuros, então o que aconteceu? Cajuru,  
108 Campos São José, a região do Putim vem crescendo, isso é do diagnostico, tá? A região sul do campo,  
109 Campos dos Alemães, República... né, Bandeirante, Morumbi, são áreas mais adensadas, hoje na  
110 cidade, está tendo mais população condensada, está tendo mais incremento de população, enquanto  
111 que nessas áreas em branco, [pode ir Marcelo, é o vermelho né, ah é, tá com distorção...? É que eu não  
112 estou enxergando aqui de perto], bom vamos lá: então essas áreas do centro, mais centralizadas dentro  
113 desse raio está perdendo população, então bairros como Vila Maria, Monte Castelo que é aqui ao lado,  
114 Jardim Paulista, Vila Ema, Vila Adyanna, essas áreas vem perdendo população e são áreas que tem  
115 mais infra estrutura, enquanto áreas mais distantes como Novo Horizonte como eu falei que são mais  
116 distantes, Cajuru e Campo São José vem ganhando população, isso indica o quê? Que essa cidade está  
117 se perifizando e se distanciando dos melhores serviços que ela oferece, então esse é um dado  
118 importante junto com a questão dos vazios da fragmentação da cidade. Vamos lá. Só pra gente  
119 entender também que pela fundação CEAD o nosso incremento populacional nos próximos dez anos  
120 que a vigência do plano diretor tá na ordem de 60 mil habitantes relacionado a uma média de  
121 moradores da cidade hoje que é de três ponto três a composição familiar ela é menor nas áreas mais  
122 centrais e ela é maior nas áreas mais periféricas mas na hora que a gente tira a média da em torno de  
123 3.3, ou seja, nós estamos falando de 20 mil famílias, então a gente tem muita terra tem uma cidade  
124 grande com perímetro e temos (falha microfone) vamos lá, obrigado. Então esse é um outro dado,  
125 então, cidade com muitos vazios, fracionada, espaiada com perda de população na região mais infra  
126 estruturada, com grande população na região mais distante e com incremento populacional menor do  
127 que foi dos anos 70, 80, 90, 2000 tá? A tendência é de menor crescimento vegetativo da população.  
128 Vamos lá. Outra coisa importante é entender a vulnerabilidade social da cidade, ou seja, quanto mais  
129 pra periferia a população tem menor renda, está mais dependente de serviços de comércio e de  
130 programas sociais, então de novo a perifização da população de menor renda, cada vez mais se  
131 distanciando do serviço, outra premissa superimportante pra gente construir dentro da nova proposta.  
132 Vamos lá. Mobilidade, esse também é um, uma ferramenta muito importante, pode, eu acho que  
133 [podemos propor] isso demonstra os deslocamentos, quer dizer, as regiões mais periféricas da cidade  
134 são as que mais tem deslocamento em relação do que as área central, então a região do Novo  
135 Horizonte, a região Leste, a região Sudeste e a região Sul, são as que mais de deslocam do norte em  
136 direção ao centro, né, isso é deslocamento de trabalho, né, deslocamento de estudo se repete, todo  
137 mundo tem que se deslocar do fundo da Sul, do fundo da Sudeste, da Leste pra vir pra vir pras áreas  
138 mais centrais, se a gente for olhar a mobilidade na pesquisa de embarque e desembarque que a gente  
139 tem, né, a gente vai ver que todas essas áreas mais escuras elas são mais periféricas, então tá aqui ó,  
140 Morumbi, Campo dos Alemães, Parque Dom Pedro, a região do Putim, aqui a região da Granja, Novo  
141 Horizonte, Galo Branco e a gente vê aqui, Santana, Altos de Santana. A gente vê o quanto que a  
142 população mais do torno do perímetro urbano se, embarca de manhã pra região dos serviços e  
143 comércios, isso é a questão da linha de ônibus, saturação, grande movimento pendular da cidade pra  
144 estudar, pra trabalhar, pra comprar, então a gente, é outra premissa importante pra tentar organizar essa



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP: 12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

145 cidade de uma outra forma. Vamos lá. Fora isso a gente têm barreiras também, nós temos uma série de  
146 córregos, nós temos rodovias, né, nós temos o CTA, nós temos a REVAP que são grandes plantas da  
147 cidade que também causaram esse espraiamento da cidade pelo próprio relevo e a ocupação ao longo  
148 dos anos, então, com todo esse olhar que a gente está trazendo, que a gente acha relevante na  
149 discussão do diagnóstico é que nós vamos propor algumas diretrizes aqui. Vamos lá. A questão  
150 ambiental é sempre proeminente, ou seja, nós temos uma vasta [hidrografia], nós temos as áreas de  
151 proteção das várzeas São Francisco, nós temos toda a proteção dos córregos que nascem aqui mais ao  
152 sul do município, na divisa com Jambeiro, Jacareí, tudo isso é premissa importante também pra  
153 construção dessa proposta. Aqui é a represa, aqui são as áreas que hoje a gente chama de controle de  
154 permeabilidade porque é o seguinte, o próprio plano diretor de 2006... eu vou explicar isso com mais  
155 detalhe nos outros mapas, tá, mas hoje a gente tem uma proposta muito grande com a taxa de  
156 impermeabilização do solo pra questão de maior velocidade de água pros córregos e inundação, vou  
157 explicar mais na frente. Vamos lá, na proposta. Isso tudo o que eu falei eram premissas importantes da  
158 leitura técnica, somada a leitura comunitária onde o grande moto das reuniões foi a questão da  
159 mobilidade decorrente pendular que eu mostrei pra trabalhar, pra comércio, pra serviço, a questão da  
160 infraestrutura, muitas vezes o pouco acesso a equipamentos, quer seja dificuldade com escola, com  
161 creche, por saúde. A questão do Meio Ambiente em alguns bairros, então isso aqui são premissas que  
162 surgiram da leitura comunitária que também foram consideradas pra proposta que a gente tá  
163 trabalhando, então a interface das duas leituras pra apresentar uma proposta. Vamos lá. Também o  
164 questionário serviu pra nos direcionar aonde a população á mais sensível com os problemas e as  
165 qualidades, isso também foi considerado. Tudo isso tá no site, tá no diagnóstico, a gente só trouxe aqui  
166 pra buscar um elo do que a gente está propondo com o que a gente constatou na cidade, tanto no ponto  
167 de vista técnico quanto o ponto de vista da comunidade. Vamos lá. Vamos entrar nas propostas, é,  
168 vocês vão encontrar nesses documentos que vocês estão recebendo então essa contextualização que eu  
169 fiz, uma síntese mesclando a leitura comunitária e leitura técnica, a partir daí nós temos um capítulo  
170 dos princípios que nada mais são do que os princípios dos estatuto da cidade que vem sendo UTI...  
171 colocados que a gente está e é na verdade incorporando ao plano, esse princípios, vão receber esses  
172 princípios, podemos i, eu não vou me discorrer em cada um porque é muito exaustivo aqui e a  
173 proposta mesmo é longa, vocês vão receber esse slide viu Angela, fica tranquila que a gente vai  
174 mandar por e-mail já na segunda feira, os objetivos que nós estamos tratando, esse é que é importante  
175 destacar, em função da leitura técnica e da leitura comunitária, nós investigamos três objetivos  
176 estratégicos, esses objetivos estratégicos vão dividir em diretrizes e ações que vão repercutir nas  
177 propostas e ações de mapeamento que nós vamos apresentar, mas em linhas gerais a gente pode  
178 destacar: Priorizar ocupação das áreas providas de infraestrutura de modo a conter os espraiamento  
179 urbano e propiciar melhor qualidade de vida pra população, a gente precisa tentar reverter essa  
180 condição da cidade tão longe, tão espraiada pra todo mundo. Promover a função social da sociedade  
181 pra justa distribuição e benefícios e ônus do processo de urbanização, essa aqui vai fazer parte da  
182 nossa muito forte a nossa proposta, fortalecer na área urbana a formação de uma rede de centralidade  
183 com diversidade de usos pra aproximar moradia, trabalho e as demais atividades, inclusão sócio  
184 territorial, estímulo a habitação, utilidade no processo de urbanização, priorização do transporte  
185 público, proteção, preservação da cultura e da memória, quer dizer, uma série de objetivos estratégicos  
186 que tentam atacar os problemas estruturais que nós temos na cidade, isso aí está tudo no documento  
187 que vocês receberam, vocês vão poder se dedicar e absorvê-los. Vamos lá. Bom, em função dessas  
188 premissas e dessa leitura que nós fizemos o cruzamento com a técnica, aqui a gente começa a política  
189 do ordenamento territorial, bom, qual é a conclusão que nós técnicos chegamos pra propor, um  
190 incremento de população baixo, com tantos vazios pros próximos dez anos, não tem necessidade de  
191 expandir perímetro, a gente precisa na verdade é crescer pra dentro, ocupar os vazios, a questão dos  
192 núcleos populacionais de interesse social, então nós vamos tratar num outro mapa, mas a intenção é a  
193 seguinte, o perímetro urbano nosso hoje vai até a Carvalho Pinto, divisa Caçapava, Região da Vargem  
194 Grande das Colinas a gente vem pela cidade de Jaguari, contorna com Jacareí e fecha, aqui dentro nós



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

195 temos muita terra ainda, vazia que a gente pode atender aquela demanda, temos lotes, uma grande  
196 oferta de lotes ainda porque nós produzimos mais de 10 mil lotes aí de 2006 pra cá, tem muito lote no  
197 mercado então a gente chegou a conclusão do seguinte, nesse primeiro momento não há necessidade  
198 de expansão do perímetro daquele existente hoje na área urbana de São José dos Campos, essa é então  
199 a primeira decisão proposta pra que vocês possam conhecer. Vamos lá! A partir daí eu vou começar  
200 pelo mapa de zoneamento rural, a gente também está compartimentando as nossa zona rural em  
201 propostas, ou seja, nós temos a norte, a APA São Francisco Xavier que já é um mapa estadual e que  
202 nós estamos mantendo o perímetro da APA Estadual porque já há um plano de manejo, já há um  
203 consagrado lá com o conselho gestor, então a prefeitura está mantendo a condição da APA é um  
204 compartilhamento daquilo que já foi definido por aquela sociedade São Francisco junto com o  
205 conselho gestor. A Prefeitura mantém esse perímetro, a cor azul e essa cor mais amarela que envolve a  
206 represa do Jaguari, aqui onde o peixe nasce, percorre, aqui a gente tem Fartura, Lavras, Mirra, Santo  
207 Agostinho, Rochedo, a região do Roncador, é uma região (falha no microfone) hídricos né, então aqui  
208 a gente tem que na verdade racionalizar o uso rural, permitindo as atividades agrícolas, pecuárias mas  
209 em consonância com práticas pra proteção de recursos hídricos. Já na área da represa do Jaguari, nós  
210 entendemos que a represa do Jaguari tem um potencial turístico que em São José dos Campos não é  
211 aproveitado perante outras represas que nós temos no estado de São Paulo, ou mesmo a represa de  
212 Jaguari em outros municípios que ela, que ela abrange como Santa Isabel, a questão lá de Igaratá, ela é  
213 mais aproveitada, a gente precisa realmente buscar o ordenamento em torno dessa represa com  
214 chácaras, sítios, buscar algum tipo de moralidade e não só o morador rural que está hoje sendo  
215 fracionado e está hoje impedindo o acesso das outras pessoas a lamina d água da represa sem criar um  
216 bem ou um serviço pra sociedade, então é uma política pra cá, agora lembrando que essa... volta um  
217 pouquinho Marcelo, lembrando que essas duas porções, ela por ser bacia do Jaguari, elas tem um  
218 chamado PDPA Jaguari, PDPA Jaguari é um plano estadual pra questão de mananciais por que essas  
219 águas com a reversão vão alimentar o sistema da Cantareira lá em São Paulo, então passa a ter uma  
220 regra de a, de mananciais da, do governo do Estado, então nós temos junto com o governo do Estado,  
221 buscando um alinhamento aqui das propostas pra que a gente possa manter o princípio da proteção  
222 dos recursos hídricos dentro de um plano de desenvolvimento que tem propriedades rurais que  
223 demandam o aproveitamento da sua propriedade. Bom, feito isso, a gente entra nessa área amarela, tô  
224 sendo rápido porque assim é só uma contextualização da estrutura da proposta, porque se não a gente  
225 fica muito a fundo hoje, eu acho que não daria tempo pra tudo, mas vamos lá, essa área amarela aqui,  
226 o que ela corresponde, a SP 50, ela está aqui, então aqui eu tenho por exemplo, Freitas, aqui tem o  
227 Buquirinha, o Costinha, Água Soca, Taquari, vem para o Bonsucesso, Nordeste e essa região do  
228 Jaguari, essa região é uma região que a gente entende que tem que se dar a continuidade na  
229 regularização fundiária, e eu vou explicar daqui a pouco de que forma, ela continua como uma zona  
230 rural, a gente entendeu num primeiro momento que nós não deveríamos expandir o perímetro que são  
231 áreas com muitas restrições ambientais, com topografia acidentada mas ao mesmo tempo nós temos  
232 que dar solução para aquela população que está lá instalada, então é uma área que do ponto de vista  
233 rural vai admitir comércio e serviços até urbanos ao longo das rodovias pra dar o suporte que aquela  
234 população precisa porque a estrada dos leitos, as do Florindo a do Buquirinha tem que ter um tipo de  
235 comércio, serviço pra aquela população instalada, que eles moram muito distante mas ao mesmo  
236 tempo não dá pra ser ambiente urbano, então é o equilíbrio entre regularizar e dar uma certa condição  
237 pra quem está lá mas sem fomentar uma ocupação maior numa área que não teria condições para tal.  
238 E então e ao sul pra baixo da Carvalho Pinto nós mantemos a condição da APA da Serra do Jambeiro  
239 que protege as cabeceiras de todos os quadros urbanos, isso já é uma coisa uma coisa consagrada no  
240 atual plano gestor que a gente mantém, então dentro do macro zoneamento rural vocês vão ver uma  
241 série de diretrizes nesse, nesses documentos pra cada porção do território pra aí, que a gente tá  
242 associando uma política pra cada porção do território. Vamos lá: Em São Francisco Xavier, no distrito,  
243 aqui sim a gente está propondo uma mudança no perímetro urbano. Duas mudanças: São Francisco  
244 Xavier hoje, o perímetro urbano dela não tem essa parte aqui e tem aqui, acho que é a faixa



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP: 12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

245 Guaxindiba, aquela região, você é de lá de São Francisco né? Aquela região de Guaxindiba, que fica  
246 passando o rio, subindo, aqui lá é a zona urbana desde 95, nunca aconteceu nada e a gente chegou a  
247 conclusão que, fomentar uma ocupação urbana pra depois do Rio do Peixe poderia contribuir pra  
248 degradação do Rio Peixe, então a gente tá promovendo uma retração desse perímetro até altura do Rio  
249 do Peixe e ao mesmo tempo tá promovendo uma pequena expansão pra conter Ferreiras e barreiras  
250 pra questão da regularização e aquela região que você vai em direção a cachoeira Pedro Davi onde  
251 você tem aquelas ocupações de ferreiras e barreiras que tá lá consolidada e instalada. Então a  
252 prefeitura propõe uma mudança no perímetro urbano São Francisco e a gente vai discutir depois,  
253 existe... volta um pouquinho, não, depois eu discuto a questão dos parque então, vamos lá. Bom,  
254 vamos entrar no macro cruzamento urbano agora dessa visão, eu falei da expansão de São Francisco,  
255 falar um pouquinho do urbano. Bom, vamos lá, vamos tentar, a cor está um pouco distorção pra vocês.  
256 Aquela região que eu falei que era mais infraestruturada da cidade que envolve a região central, a  
257 região sul, parte da região oeste aqui, parte da região leste, é que é uma região que você tem perímetro  
258 com uma continuidade da malha, tem melhor acessibilidade, tem elevado [afeto] de equipamentos e  
259 que a gente percebeu que tá uma diminuição em alguns bairros de população, a gente tá chamando  
260 essa zona macrozona de consolidação, por quê? Remanescem alguns vazios dentro dessa área, tem  
261 vazios clássicos como na região do Aquarius, temos vazios de lotes, temos lugares ali na Luiz Menia,  
262 ali na área industrial, então a gente, a intenção aqui é consolidar esses vazios, uma região que você já  
263 tem uma oferta de serviços, investimentos que foram feitos ao longo dos anos, depois nós estamos  
264 propondo uma segunda macrozona, a gente tá... não é zoneamento gente, isso é macrozoneamento,  
265 política de macrozoneamento, depois os zoneamentos se assenta sobre ele, nós não estamos falando  
266 de zoneamento, estamos falando de, de identificar compartimentos distintos na cidade pra políticas  
267 distintas, a segunda zona que a gente tá chamando de estruturação é a grande zona amarela que é a  
268 borda da sul aqui que pega pra baixo da Imperial, Colonial, os vazios que existem aqui, a toda região  
269 do Torrão de Ouro que tem bastante vazios, a região do Putim aqui, seguindo pela Granja que tem  
270 uma acessibilidade hoje mais restrita por causa da Faria Lima, você tem toda a região do Putim aqui,  
271 Pernambucana..., você tem os vazios aqui próximos ao São José, do Cajuru, você tem a região do Novo  
272 Horizonte cercada por vazios e loteamentos é, irregulares a região aqui do Alo Branco, então é uma  
273 área que diferente dessa que é continua, você tem aquele, aquela fragmentação da malha, então nós  
274 estamos entendendo que essa é uma outra cidade que a gente tá adotando o nome de macrozona de  
275 estruturação com uma política própria de forma o que a gente precisa estruturar, aqui também tem  
276 mais vazio que aqui e a gente precisa ocupar esses vazios com loteamentos, é o loteamento que  
277 organiza com rua, com área pública, pra poder trazer equipamentos e serviço, então a gente tem que  
278 privilegiar nessas áreas o loteamento para organizar essa área e essa aqui não, a gente tem que  
279 consolidar porque ela já está organizada, essa é a extensão. Essa área mais marrom aqui, junto a  
280 Carvalho Pinto a gente está chamando de macrozona de ocupação controlada, nela a gente tem uma  
281 série de vazios que hoje são estoques de indústria e uma serie de loteamentos irregulares chamados de  
282 núcleos urbanos informais e alguns conjuntos habitacionais que foram colocados aqui, isso criou um  
283 adensamento populacional na ponta carente de serviços, então a intenção da prefeitura é o seguinte,  
284 enquanto ela não solucionar essa demanda de serviços, conter o aden... o aumento desse adensamento  
285 populacional, o Campo dos Alemães só para ter um dado, no inicio dos anos 90, ele era uma área tão  
286 adensada quanto essas áreas e carente de serviços, a prefeitura demorou quase 20 anos pra suprir com  
287 todos os equipamentos que hoje tem lá no Campos dos Alemães, a gente tem demandas aqui com o  
288 [Pinheirinho] dos Palmares, que tem uma demanda grande de comércio de ouvi, de, de serviços  
289 públicos e de outros loteamentos que nós temos aqui, então é o seguinte, precisamos sanar esses  
290 problemas a gente levar mais gente pra lá, precisamos ocupar os vazios que estão aqui estruturando,  
291 consolidar aqui e levar a regular a questão aqui mas não conter o adensamento populacional na  
292 periferia, precisamos crescer pra dentro, precisamos voltar pra dentro da cidade que tem muita terra  
293 pra crescer. Vamos lá. E as chamadas áreas de proteção ambiental do Rio Paraíba do Jaguari que já são  
294 consagradas né, a questão do banhado, da Várzea do Serimbura, do Jaguari, Vargem Grande, Eugênio



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

295 de Melo, mantém a condição de APA, parte delas são estaduais, concha do banhado, essa região do  
296 Serimbura em parte são municipais e nós temos que regulamentar de acordo com o sistema nacional  
297 de unidade de conservação através do regimento do plano de manejo, conselho gestor mas a gente  
298 mantém essa condição de área de proteção ambiental com proposta nesse plano diretor sendo que isso  
299 já é uma realidade dos planos de 95 e 2006. Com isso a gente tem, volta só um pouquinho Marcelo. A  
300 gente tem esse macrozoneamento urbano, essa compartimentação do perímetro urbano sem retração  
301 mas tentando estabelecer políticas distintas onde a gente tem que otimizar infra, onde a gente tem que  
302 organizar infra e onde a gente tem que conter o maior adensamento antes de solucionar os problemas  
303 que temos aqui, então essa aqui é a lógica da cidade, que nós estamos propondo. Vamos lá. [Macro  
304 estrutura viária] o plano de mobilidade de 2016 ele institui uma série de diretrizes em uma macro  
305 estrutura viária lá, mas a secretaria de mobilidade, ela, como o plano de mobilidade ele foi mais  
306 focado na questão do transporte público, é na verdade a gente está retomando a macro estrutura viária  
307 como projeção de vias estruturais pra suprir as acessibilidades e mobilidades principalmente da região  
308 de expansão da cidade que vai ser a região de estruturação urbana, a gente viu quanto essa população  
309 aqui perde primeiro na mobilidade, então o sistema viário ele tem sim que fazer parte do plano diretor  
310 pra que investimentos sejam feitos pra melhorar a estrutura urbana dessas localidades, a questão do  
311 transporte público também, esse é um projeto do sistema de transporte público estrutural com os  
312 pontos de maior de captação de usuários do sistema né que a gente tem e isso é importante pra  
313 alinhar as políticas de mobilidade que vão ser construídas já a partir dessa vigência desses 10 anos.  
314 Isso também já tá explicado, faz parte aí da estrutura do plano diretor. Vamos lá. Tanto no plano  
315 diretor, nossa, ficou claro hein, vocês vão receber o que a gente chama de áreas de desenvolvimento  
316 estratégico. É, dentro do documento de vocês vai estar bem visível. São áreas dentro da cidade que  
317 tem relevância, exemplo do parque tecnológico, a exemplo do aeroporto, a exemplo daqui, a região  
318 das Chácaras Reunidas lá e Eldorado, uma série de áreas que a gente está chamando de áreas de  
319 aumento estratégico onde políticas próprias para fortalecer o incremento de serviços de logística,  
320 comércio, indústria que a cidade precisa, a gente sabe que tem algumas áreas que ficaram como áreas  
321 exclusivamente industriais precisa ser revistas na lei de zoneamento futura, então a gente tentou  
322 identificar exatamente o estoque dessas áreas pra que a gente possa está repensando essas áreas  
323 exclusivamente industriais sabendo que a indústria hoje ela não precisa de tanta terra, mudou o  
324 patamar, o serviço, a logística é tão importante pra cidade então aqui é um indicativo é que ficou...  
325 vocês vão ter as áreas todas que tem aqui que a gente entende que a gente tem que é, alavancar alguns  
326 setores da cidade e estar distribuindo regionalmente, na região leste, na região sudeste, na região sul e  
327 também no Jaguari na represa e em São Francisco Xavier dentro da política do desenvolvimento  
328 sustentável, quer dizer, tem toda uma política que pode ser feita pra São Francisco que a gente tem que  
329 alavancar aí né, com, com, dentro da sustentabilidade, que as pessoas possam ter algum, alguma  
330 forma de ganhar a vida com suas, com a produção rural de agricultor familiar, com mais incentivos  
331 que hoje eles tão carentes de incentivos, então a questão dos [aumentos] sustentáveis, estratégia São  
332 Francisco também está prevista dentro desse plano, isso vai tá escrito, tudo na proposta, bem  
333 conceituado pra que a gente possa conversar melhor. Desculpa pelo mapa. Bom, nos propusemos  
334 então essas macrozonas de consolidação, de estruturação e de controle. Agora a gente sabe que essa...  
335 a gente vai buscar o que? Propor uma consolidação da.. de áreas mais infraestruturadas e estruturação  
336 daquelas que têm vazias, mas como as pessoas estão distribuídas no território já e são carentes de info,  
337 de deslocamento pra comércio e serviço, nós estamos propondo uma série de centralidades que serão  
338 trabalhadas no zoneamento pra fomento de comércio e serviço nessas localidades, não vai... o cara  
339 que mora em Novo Horizonte, ele não vai deixar de vir ao centro mas ele tem que ter um pouco mais  
340 de condições de comércio, de serviços, de vida própria no bairro sem ter tanta dependência, a mesma  
341 coisa vale pro campo São José, vale pro Putim e vale para o Campo dos Alemães, porque assim a  
342 Andrômeda está mais perto mas tem um dia a dia que você pode resolver ali, então a intenção que  
343 cada bolinha dessa que significa uma centralidade, desde a centralidade do centro aqui que é  
344 metropolitana, esse a, o trecho da Dutra aqui que vai do Carrefour ao Center Vale, não é centralidade



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP: 12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

345 municipais que nós entendemos como Jardim Paulista, Vila Adyanna, Aquarius, nós temos uma série  
346 de centralidades locais que nós pretendemos fortalecer no zoneamento então Alto Santana, Santana a  
347 Urbanova carece de comércio e serviços na área de expansão dela, ela é muito carente, a Shishima lá,  
348 ela não tem comércio suficiente pra atender aquela população, né, o Parque Industrial apesar que está  
349 próximo da Andrômeda é uma outra realidade, carece de ter seu centro comercial mais forte e a  
350 mesma coisa o Putim que é o mais dependente de tudo, Putim é o que mais se desloca, então a gente  
351 propõe uma rede de centralidades pra comércios e serviços distribuídas ao longo dessas quatro  
352 macrozonas. Vamos lá. E ai a gente tem a política dessa que vai tá atrelada como orientador do  
353 zoneamento, estou falando não é zoneamento que nós estamos falando, falando de macrozoneamento  
354 e rede de centralidades, então cada dessas que eu falei conforme a categoria se ela é metropolitana,  
355 porque ela é metropolitana? Porque o acento tradicional da cidade, o eixo da Dutra ele atrai gente de  
356 outros municípios, o que que é municipal... é.. são aquelas centralidades que atrai outras regiões, não  
357 só a própria, então Vila Adyanna, Satélite, Jardim Paulista, Aquários, eles atendem pessoas de outras  
358 regiões, não só da deles, o que é uma local existente? Já existe, precisa fortalecer, Santana é uma  
359 centralidade mas a gente precisa trabalhar com requalificação, com incentivos pra comércio e  
360 serviços, fachada ativa, Vila Industrial a mesma coisa, Motorama, Avenida das Rosas é um comércio  
361 que até já foi mais, é, mais consolidado e tá ficando insipiente, ele precisa resgatar o comercio do  
362 Motorama, ali com o apoio daquela região, a mesma coisa o seguinte, em outra localidades que a  
363 gente precisa induzir, Parque Industrial, Campo dos Alemães, Alto Santana, Urbanova, Novo  
364 Horizonte, Putim, Eugenio de Melo, São José, são criados sub centros, o ideal é que a gente tivesse  
365 algum Jardins Paulistas espalhados em várias regiões da cidade que é um comércio forte, local que  
366 atende uma população e essa população fica tão refém lá por isso ela se desloca tanto, então essa é  
367 uma outra prerrogativa do plano. Vamos lá. Zonas especiais de Interesses Especiais de Interesse  
368 Social, na área urbana da cidade nós identificamos todos os loteamentos que são de interesse social,  
369 estão todos relacionados numa tabela aqui que nós estamos classificando como leis para a Prefeitura  
370 fará a regularização, alguns ela já fez e outro ela dará, dará continuidade, então uma série de  
371 loteamentos, todos esses rosas que estão no perímetro urbano, nós entendemos que são zonas  
372 especiais de interesse social e entraram aí na programação aí da regularização. Bom, os loteamentos  
373 que foram regularizados ao longo desses anos como Santa Hermínia, Pátio do Araújo, Pátio Santa  
374 Maria que já tem infraestrutura completa, recebeu água, drenagem, esgoto, está com a vida toda certa,  
375 ele vai sair das ZEIS e vai entrar na normalidade da cidade pra provar nosso comércio, serviço, vai  
376 entrar de novo na cidade. Os loteamentos que foram regularizados que ainda carecem da infraestrutura  
377 complementar, ainda falta drenagem, falta esgoto, falta água, eles vão continuar como ZEIS até que a  
378 Prefeitura supra isso aqui, o morador do, do bairro Santa Maria que não tem condições de pagar o  
379 IPTU no futuro, entra na renda do IPTU, chega aqui, comprova renda, não paga, agora o lote, o  
380 loteamento todo do Santa Maria que já foi com total infra, que têm lotes que, para quem conhece  
381 Santa Maria tem lotes desde 125 até 1.500 metros quadrados, tem uma variedade muito grande de  
382 lotes, então têm pessoas que tem condição e tem pessoas que não tem, então as pessoas que não vão  
383 ter condições, elas vir, elas vão ter todas as exceções que a gente tem, aquelas que têm condições entra  
384 na vida nova da cidade vai provar comércio, vai serviço, vai fazer lá, vai pagar ISS, vai abrir um  
385 comércio, vida normal. Bairro que ainda não recebeu infraestrutura, fica ZEIS até que seja sanado o  
386 problema. Bom, os loteamentos que estão na zona rural, a gente tem uma série de loteamentos  
387 regulares, os núcleos informais da zona rural como eu falei, região do Freitas, Buquirinha, Costinha,  
388 esses loteamentos em que a prefeitura já tem o levantamento cadastral, que ela sabe exatamente onde  
389 eles estão, que tamanho eles têm, quem mora lá com sentido lote a lote que a gente tem levantamento  
390 disso, esses loteamentos eles vão ser classificados como porções urbanas quando da regularização e  
391 vai ser adotadas ZEIS, eles serão ZEIS. Então todos esses loteamentos aqui a Prefeitura já está  
392 dizendo o seguinte: quando terminar a regularização daqui, chegar a regularização aqui, eu crio uma  
393 ação urbana classifico em ZEIS e faço a regularização. Existem loteamentos de interesse social aqui  
394 que ainda não tão mapeados? Existem. Só que a gente não tem o levantamento deles para especializar



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

395 concretamente, então o que, que a gente tá dizendo na proposta, a gente sabe que eles estão lá, nós  
396 vamos fazer o cadastro, a identificação e aí eles irão [bolsão] após a identificação, então é uma coisa  
397 que não dá pra mapear aquilo que a gente não tem levantamento, a gente tá mapeando aquilo que a  
398 gente tem levantamento e direcionando pra regularização. Todas essas... esses loteamentos  
399 relacionados aqui e existem duas notas explicando exatamente isso que eu falei no mapa, deixa eu  
400 terminar e a gente abre. Vamos lá. Área Especial de Interesse Ambiental, a gente tem uma série de  
401 áreas que a gente identifica como as várzeas do Paraíba né, as tradicionais que eu já falei que são  
402 APAS, a gente tem também fragmentos de cerrado de mata atlântica, nós já temos as áreas de controle  
403 de impermeabilização, que já vem do plano diretor de 2006 que nós estamos mantendo, então são  
404 prerrogativas que vão nortear o zoneamento na questão ambiental, dos atributos ambientais, o que está  
405 sendo a novidade aqui, no plano diretor 2006 nós tínhamos a figura da ZDCA, era zona de domínio  
406 de curso d'água, ela era definida ao longo de todos os córregos de uma forma sem metodologia  
407 científica como uma cautela, a prefeitura contratou o plano de macro drenagem que está em fase de  
408 finalização, mas esse plano de drenagem já possibilitou a identificação das áreas suscetíveis de  
409 inundação ao longo de Doca, Cambui, Parangaba, Lambari, Cajuru, então nós estamos marcando  
410 elas fisicamente com maior precisão do que era a ZDCA, para que a gente realmente possa saber  
411 aonde nós podemos estar aprovando o alvará de construção e aonde a gente deve ter cautela. Essas  
412 áreas aqui elas são sem cenários de obras, o plano de macro drenagem está definindo onde serão os  
413 piscinões que a prefeitura vai construir aí no prazo do plano diretor, mas até que isso ocorra a gente  
414 está com um cenário mais crítico pra cautela da população, para não aprovar empreendimentos em  
415 áreas suscetíveis a inundação, então isso está extremamente explicado dentro da proposta. Vamos lá -  
416 Parques urbanos. A gente mantém a política de implantação de parques urbanos, o plano diretor de  
417 2006 tinha uma série de parques...a gente..., alguns deles se concretizaram, um exemplo do Boa Vista,  
418 hoje Alberto Simões, o próprio parque do Ribeirão Vermelho; alguns parques nós compramos, o  
419 Parque Vicentina Aranha foi a adquirido, o Parque da Cidade foi ampliado e a gente ainda prevê  
420 outros parques dentro da lógica da cidade, melhorar a questão de áreas verdes ao longo de toda malha  
421 urbana, tá bom. **MARCELO MANARA:** Enquanto eu troco o cabo, só pra lembrar a todos né, a  
422 dinâmica que nós ajustamos na última reunião, apresentação hoje, nós vamos abrir depois pra alguns  
423 questionamentos iniciais, mas lembrando que, a próxima reunião a pauta inteira exclusiva, é para os  
424 debates sobre, é, as dúvidas, as discussões né, que todos trarão certamente, tá? Mas assim que encerrar  
425 nós podemos abrir pra um debate inicial aí, ta ok? **OSWALDO VIEIRA:** Terminando aqui tá?  
426 **MARCELO MANARA:** O tempo nosso é até às oito e meia. A gente estabeleceu isso né, a reunião  
427 das seis e meia... como a gente começa a reunião né, umas 15 pras 7 tal, dá pra ir até as 8:45 acho que  
428 é o suficiente. **OSWALDO VIEIRA:** Bom, o Mapa de Parques Urbanos também prevê em São  
429 Francisco Xavier o parque do Casarão cuja área já foi desapropriado, e o parque do Rio do Peixe.  
430 Vale destacar no mapa o Parque da Orla do Paraíba que busca integrar o rio a Cidade, procurando  
431 fortalecer sua identidade cultural. O Mapa das Unidades de Conservação indica uma serie de unidades  
432 de conservação, a exemplo das APAS que eu já falei que incidem sobre o território do Município. APA  
433 São Francisco, Jambeiro, das várzeas e que será uma tarefa da Prefeitura para regulamentação nos  
434 termos do sistema nacional de unidade de conservação e que a prefeitura propõe assumir isso na  
435 vigência desse plano diretor. Mapa das Regiões Geográficas, nós propomos um acerto no perímetro  
436 das regiões, um acerto na região norte em relação a oeste, da oeste em relação a centro e da sudeste  
437 em relação a leste mas isso tudo tá explicado, discriminado os objetivos desse acerto geográfico.  
438 Vamos lá. E, a gente tem uma série de setores socioeconômicos que na medida que a gente acerta as  
439 regiões a gente obrigatoriamente tem que rever os setores, setores são importantes porque através dos  
440 setores que a gente tem o reconhecimento da população dos dados sócio econômicos da população  
441 enquanto, junto com o IBGE, então a gente, como acertou a região a gente obrigatoriamente tem que  
442 acertar alguns perímetros de setores. Isso está indicado no Mapa dos Setores. Bom vamos lá. Bom, o  
443 estatuto da cidade prevê uma série de instrumentos urbanísticos pra que se possa de fato fazer valer a  
444 função social da propriedade. Os instrumentos urbanísticos são os meios para enfrentamento dos



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

445 problemas detectados no Diagnóstico, em especial o espraiamento e a periferação da Cidade. O  
446 resgate da mais valia gerada pela ação do poder público pra que a gente possa criar um sistema de  
447 alimentação da infraestrutura da cidade, o efetivo estímulo a habitação de interesse social, o combate a  
448 especulação imobiliária, os instrumentos que estão no estatuto da cidade inseridos na política do  
449 plano diretor proporcionam maiores condições para implantação do macrozoneamento e das  
450 centralidades propostos. O Plano propõe uma Macrozona de consolidação, como que a gente de fato  
451 vai alcançar essa consolidação? Ou de estruturação? Como que de fato a gente vai organizar estruturar  
452 esse território? A gente tem que produzir habitação de interesse social em áreas mais bem servidas de  
453 infraestrutura, como trabalhar isso? Isso passa por uma série de instrumentos que em nosso  
454 entendimento contribuem para alcançar os objetivos traçados nesta proposta. Vamos lá. Então todos  
455 esses instrumentos estão previstos no Estatuto da Cidade a gente está trazendo para dentro do corpo do  
456 plano diretor, a regulamentação de alguns e a previsão de outros.... Bom, para que possamos aplicar os  
457 instrumentos, estamos propondo a adoção do coeficiente único na cidade, buscando trabalhar melhor  
458 os efeitos da valorização diferenciada da terra pela atribuição de diferentes aproveitamentos para os  
459 imóveis. A partir daí a gente propõe pra trabalhar com a outorga onerosa, então o que acontece, dentro  
460 da política de macrozoneamento que nós estamos propondo a consolidação de terrenos na macrozona  
461 de consolidação, a ocupação dos vazios remanescentes, a implantação de parques, a proteção de  
462 fragmentos de vegetação, e na macrozona de estruturação pra propiciar novos loteamentos, nova  
463 organização, a gente tá propondo uma política da outorga, com coeficientes de aproveitamento  
464 máximos diferenciados em relação as localidades que queremos incentivar uma maior ocupação, a  
465 exemplo das centralidades, e para isso o coeficiente de aproveitamento único na cidade é fundamental.  
466 A política da outorga proposta isenta habitações de interesse social na aquisição do coeficiente de  
467 aproveitamento, gera recursos que vão pro fundo municipal que poderão contribuir para programas  
468 habitacionais e ambientais, fomenta a mudança de cultura tecnológica na construção de  
469 empreendimentos, em especial elementos voltados para melhor conforto ambiental por meio de  
470 mecanismos redutores de valores. A outorga pra nós ela tem uma prerrogativa de ajudar, de  
471 corroborar nesse ordenamento territorial que nós estamos buscando, a gente precisa tentar reverter  
472 essa cidade espraiada, então a gente que se utilizar de instrumentos pra tentar reverter um pouco esse  
473 espraiamento e dar melhores condições de vida pra essa população. Vamos lá. Então a gente tá  
474 propondo o seguinte, não, não é zoneamento, nós ainda não entramos na lei de zoneamento, mas nós  
475 já enxergamos alguns compartimentos da cidade que vão ser tratados no zoneamento, como as  
476 centralidades, zonas mistas, zonas industriais, etc. Conforme o quadro apresentado. Então nós estamos  
477 propondo um coeficiente básico pra cidade de 1,3 e conforme cada macro zona, cada localidade dessa  
478 que tem uma política definida dentro do plano diretor, a proposta do plano, nós vamos trabalhar com  
479 coeficientes máximos, ou seja, locais em que a gente entende que existe infra estrutura que possa  
480 absorver mais empreendimentos, propomos uma maior potencial adicional, locais que a gente  
481 entende que será necessária uma política de organização por loteamentos, que demandam a instalação  
482 de equipamentos e infraestrutura no tempo, a gente trabalha de outra forma com o coeficiente. A  
483 proposta dos coeficientes máximos tem a uma lógica urbanística contida no Plano. A gente entende o  
484 seguinte, por exemplo, bairros residenciais não verticalizam. Continuam com nove metros porque é o  
485 térreo, o sobrado, ou o sobrado com mezanino. Ou seja, os bairros residenciais unifamiliares não  
486 verticalizam. Agora a verticalização na Cidade ocorrerá nas áreas em que será admitida, a partir de  
487 um coeficiente básico previsto para toda a área urbana, por meio de um coeficiente adicional máximo  
488 através da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Pra isso, a gente tá propondo inicialmente uma  
489 formula que estabelece essa relação, né, até vou pedir pra Elaine agora, dar uma explicadinha, do  
490 conceito, para tanto a gente tem que entender o seguinte: a regra do coeficiente nem todo mundo  
491 conhece, então se você tem um terreno o coeficiente determina quantas vezes você pode construir no  
492 terreno e é isso que determina, o aproveitamento do terreno, a edificação, a verticalização, quer seja  
493 pra comércio, pra serviço, pra indústria, pra residência ou pra edifícios, então o coeficiente rege isso.  
494 Então a gente tá estabelecendo um coeficiente único pra cidade e trabalhando com uma proposta de



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

495 coeficiente adicional pras várias realidades que a gente tem dentro da proposta do plano diretor, pra  
496 isso a gente criou, uma formula que tenta traduzir essa questão do coeficiente adicional. O que a gente  
497 entende é o seguinte, o coeficiente da forma como ele está praticado hoje na cidade, que é um  
498 coeficiente médio, três quase que em toda a cidade, três e dois, ele causou, ele contribuiu também pra  
499 esse espraiamento na medida que ele valorizou a áreas infraestruturadas e fez com que conjuntos mais  
500 populares tivessem que cada vez ir mais pra periferia pelo alto custo da unidade final. Então a gente tá  
501 tentando criar uma regra que tenta harmonizar mais a cidade e tentar trabalhar realmente com a  
502 produção de habitação pra população de baixa renda e a gente vai explicar isso com mais afinco na  
503 próxima reunião. Vamos lá, mas a Elaine vai explicar a fórmula.

504 **ELAINE NANNI:** Bom, eu vou falar um pouquinho como a gente chegou nessa proposta para essa  
505 formula, a gente usou um material de instrução do ministério da cidade, é, estudou bastante, é, estudou  
506 a legislação de outros municípios, fez várias simulações de cálculo e aí a conclusão foi que a formula  
507 pra cálculo da contra partida ela consiste basicamente num valor atribuído ao imóvel por metro  
508 quadrado multiplicado por fatores, tá, esses fatores podem ter diversas finalidades que pode ser de  
509 correção do valor, pode ser de, é... de planejamento social, etc. Tá, então a gente buscou trazer isso pra  
510 nossa realidade, a gente usou um valor do terreno, da planta genérica de valores do município e tá  
511 adotando dois fatores, um de planejamento e um de sustentabilidade, basicamente é isso. **OSWALDO**  
512 **VIEIRA:** Vamos lá, só que é seguinte, pode ir Marcelo, eu vou chegar de novo na questão da outorga  
513 aqui no final, dentro do plano diretor a gente também tá criando uma serie de orientações pra  
514 elaboração da lei de parcelamento de uso de ocupação do solo, vai ter uma série de diretrizes lá pra  
515 que o plano diretor já direcione, dentro das diretrizes que nós destacamos aqui a gente destacando o  
516 seguinte: aplicar ferramentas ou buscar meios efetivos pra prevenir e mitigar os impactos causados por  
517 empreendimentos ou atividades classificados como polo gerador, a gente vai rever o PGP, hoje que tá  
518 na cidade, a gente precisa rever esse PGP dentro dessa lei de zoneamento de uma forma mais racional  
519 e mais justa. Manter as características de uso e ocupação das [zonas] exclusivamente residenciais. Nós  
520 estamos entendendo que as ZR's continuam na proposta de zoneamento como zonas residenciais e o  
521 plano diretor tá dando esse direcionamento pra que o zoneamento atenda isso, nós queremos... é,  
522 evitar conflito entre os usos impactantes na sua vizinhança, aqueles usos que realmente causam  
523 incomodo, eles têm que ser melhor distribuídos na cidade e ele é sempre uma meta do zoneamento,  
524 controlar as condições de insolação, ventilação, permeabilidade do solo e índice [vindo] de cobertura  
525 vegetal, quer dizer, a gente precisa sempre buscar a questão dos recursos, a questão da permeabilidade  
526 dos terrenos, da cobertura vegetal pra protege-la dentro do território urbano. Estabelecer as zonas de  
527 uso em acordo com as condições físicas, ambientais, urbanísticas, paisagísticas relacionadas com a  
528 infra, quer dizer, o zoneamento ele não pode ser aleatório, ele tem que ter um entendimento da  
529 dinâmica de cada localidade, né, para tanto estamos propondo no Plano o coeficiente de  
530 aproveitamento básico, com outorga, mas está prevendo uma fase de transição pra essa outorga, dela  
531 não ser imediata. Estabelecer como coeficiente de aproveitamento básico pra fim de cálculo da  
532 outorga durante um prazo de transição de 3 anos a partir da emissão da data da nova lei de  
533 zoneamento os coeficientes de aproveitamentos definidos na atual legislação, ou seja, nos próximos  
534 três anos, se um bairro tem coeficiente três e a outorga pode ser quatro, ele parte de três pra quatro,  
535 depois de três anos ele parte de 1,3 pra quatro. Por quê? Do entendimento de quem comprou ou  
536 adquiriu imóveis com investimento dentro de um planejamento, dentro de um coeficiente mais  
537 valorizado ele tem um tempo pra ele poder empreender, passado esses três anos há um entendimento  
538 que foi o tempo suficiente pra empreender e aí a gente pode tá trabalhando com a ideia do coeficiente  
539 básico 1,3 pra chegar no quatro, no quatro e meio, no três conforme a macrozona, conforme a  
540 centralidade. Vamos lá. Bom, fora isso tem uma série de diretrizes setoriais, como a população falou  
541 de saúde, falou de educação, falou de esportes, falou de lazer, falou de vários segmentos políticas  
542 públicas, promoção social, apoio ao cidadão, segurança e essa proposta compõe uma série de  
543 diretrizes da secretarias também pra que a população se debruce, e analise e discuta, ou seja, esse é um  
544 material com bastante informação, hoje a intenção era pelo menos apresentar o que contém aí esse CD



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

545 pra que os senhores saibam mais ou menos o que a prefeitura tá propondo, de forma que ela tá  
546 propondo, tem a... a gente partiu do diagnóstico, partiu de uma leitura comunitária, tá propondo o  
547 macro zoneamento urbano, o macrozoneamento rural, tá protegendo as áreas ambientais, tá  
548 identificando as áreas de interesse social, tá criando instrumentos urbanísticos dentro do plano diretor  
549 pra proporcionar o acesso mais democrático pra o solo urbano, pra tentar reproduzir mais habitação  
550 de interesse social próximo de onde tem infraestrutura e não tão distante como vem ocorrendo, se a  
551 gente for olhar os últimos conjuntos que nós aprovamos porque foi onde o preço da terra fechou,  
552 foram os prédios da Cury lá no final do Cajuru, hoje as crianças saem do Cajuru pra estudar lá no Frei  
553 Galvão, pra quem conhece a cidade sabe a distância de sair do Cajuru pra estudar no Frei Galvão, quer  
554 dizer, não dá pra continuar desse jeito, daqui a pouco nós estamos pulando a Carvalho Pinto e pondo a  
555 população mais longe ainda, por isso o macrozoneamento, de tentar crescer pra dentro, evitar a  
556 periferização, controlar esse adensamento populacional de mais conjuntos na periferia sem solução de  
557 serviços perto. A cidade tem que voltar pra onde tem serviço, pra onde a gente investiu no tempo. Essa  
558 é a lógica desse plano, eu sei que foi muita informação, tem um tempo aí pros senhores poderem  
559 conversar, a gente também não vai fechar na próxima reunião, a ideia é o seguinte, é conhecer essa  
560 proposta pra que ela possa ir a público, que a sociedade se aproprie dela e a gente passe a discutir  
561 sobre todos esses meses, nós vamos juntos criar uma metodologia também de como apresentar esse  
562 conteúdo, de que forma deve ser apresentado esse conteúdo todo pra que a gente possa fazer as coisas  
563 pra cidade. Tentei passar da melhor forma possível, não é fácil porque é trabalho de muitos meses pra  
564 chegar aqui. Tá bom? **MARCELO MANARA:** Obrigada Oswaldo, parabéns pela apresentação,  
565 realmente é muito conteúdo, mas o Oswaldo sempre é muito claro, muito didático, antes de abrir para,  
566 manifestação, para plenária, queria parabenizar toda a apresentação do Oswaldo da equipe, da  
567 SEURBS, por toda a Prefeitura, as outras Secretarias que colaboraram intensamente, se dedicaram né,  
568 na construção dessa proposta, lembrar a todos, nós estamos lançando hoje e isso não é nenhuma  
569 proposta fechada, pelo contrário, é uma base partindo da qual nós estamos colocando para o Conselho  
570 Gestor, iremos para a sociedade em reuniões públicas depois lá na frente em audiências públicas, este  
571 é um início de processo, de nova fase muito intensa de coleta das suas percepções, das percepções dos  
572 segmentos que vocês aqui representam e, é, pra que nós possamos contribuir nesse processo de  
573 construção do plano diretor, nós temos aí nós vamos fechar o cronograma na próxima reunião mas nós  
574 temos aí a expectativa de um caminho intenso desse debate, dessa construção, dessa...desse  
575 aperfeiçoamento das, da proposta até julho, agosto, então nós temos um tempo, não é longo, é um  
576 tempo curto pra tanta informação e tanta é a expectativa, pra tanta ansiedade né, mas é, é importante  
577 que todos compreendam essa... o que hoje está sendo lançado, não é um pacote fechado, não é uma  
578 proposta é, é, definida, determinada, é um entendimento da equipe pra que a gente possa também  
579 colher de vocês contribuições e processos de melhoria no entendimento da cidade né. Então isso é  
580 muito importante porque nós precisamos é, divulgar isso pra sociedade da forma devida né. Então  
581 parabéns novamente a toda equipe, é um orgulho trabalhar na frente da Secretaria, da Prefeitura e  
582 perceber que esse trabalho todo ele foi construído não só com dedicação, com muito empenho com  
583 muita experiência, muito olhas da cidade mas foi construídos com pessoas que gostam de São José  
584 dos Campos e a proposta carrega muito isso, carrega uma identidade que tem que haver na cidade é,  
585 desenvolver, evoluir, é uma cidade inclusiva, uma cidade sustentável e esse que é o intento, nós não  
586 estamos fazendo uma proposta é, é tão somente com raiz institucional, ela tem o seu cerne a  
587 identidade um, institucional obviamente mas é uma proposta muito ampla, inovadora, por ser  
588 inovadora é lógico que nós vamos debater bastante, discutir bastante e nós estamos lançando essa  
589 proposta com olhos bem atentos com a, principalmente o saber ouvir, hoje nós começamos com a  
590 equipe né, a nossa necessidade também de saber ouvir o conselho gestor, a sociedade, todas essas  
591 contribuições, então é uma proposta que está aberta para todos os questionamentos para todas as  
592 contribuições e não menos do que isso nós esperamos do colegiado tão, tão eclético e tão capaz como  
593 o conselho gestor do plano diretor. Bom, quem é que quer fazer aí algumas considerações vamos  
594 anotando. Tamires você passa o microfone pra gente, por favor? **GABRIEL ALVES:** Boa noite a



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

595 todos e todos, é, sou Gabriel, sou representante do Núcleo Regional do Plano Diretor Participativo,  
596 algumas indagações que eu gostaria de fazer, o primeiro, primeira está que eu tenho reiterado  
597 praticamente em quase todas as reuniões, é a minha discordância com relação ao processo, né,  
598 independente dos esforços desdobrados aí, a expertise dessa equipe técnica que está trabalhando na  
599 elaboração desta proposta e na visão da leitura técnica deles, eu, eu ainda discordo que há um erro de  
600 processo porque esse processo da leitura técnica e da proposta técnica deveria ser participativo, né  
601 neste colegiado e até aberto pra outros, para agregar outros valores que possam contribuir, porque na  
602 realidade né a interpretação do Oswaldo, ele pode divergir por exemplo do professor Nilson Franco  
603 Martins que é o representante da Associação do Esplanada que tem lá um expertise sobre Engenharia  
604 de Transportes né, uma outra leitura da cidade independente de, de cada, cada capacidade intelectual,  
605 acadêmica, uma interpretação com propósito da elaboração do plano diretor tem que ser participativa,  
606 então essa leitura, a leitura que é da equipe técnica ela pode ser divergência desse colegiado e de  
607 todos... e aí você já tem um erro de processo de metodologia, então esse é uma crítica que eu vou  
608 reiterar por todas as vezes e pra mim não estão sendo cumpridas as resoluções do Ministério da  
609 Cidade e a própria legislação, e gostaria de deixar isso registrado. A segunda questão né que eu ouvi  
610 algumas, algumas apresentações né, por exemplo, o conceito de ZEIS, eu discordo, por exemplo, da  
611 interpretação do Oswaldo quando ele fala que a partir do momento consolidado determinada  
612 infraestrutura a ZEIS ela deixa de cumprir o seu papel podendo integrar já uma, uma a outro modelo de  
613 zoneamento de consolidado né, na realidade não, primeiro que a zona de interesse social inclusive  
614 deveria ter um novo processo que deveria ter um conselho gestor de ZEIS e um plano de urbanização  
615 específico, coisa que não tá sendo previsto nesse processo e é um erro não é um erro de agora é um  
616 erro que já vem, a um... Desde os planos anteriores né, desde que não foi implementado, isso né, então  
617 isso precisa ser considerado. É, um erro também que eu acho que não, que não, que num tá sendo  
618 contemplado nessa leitura, e o inventário ambiental que a gente tem reiterado essa demanda na  
619 necessidade de ter um inventário ambiental, não basta você ter uma carta hidrográfica, não basta você  
620 ter uma simulação de parques, acho que teria que ter um grau de detalhamento maior né, inclusive nas  
621 áreas de expansão urbanas tem que muitas não são justamente ocupadas, não são espraiadas porque  
622 tem restrições físicas né, topográficas e ambientais, então... Por outro lado né, quando se fala nessas  
623 restrições para espraiamento, você já nota que existe um outro princípio que está por trás que o  
624 estímulo é o adensamento verticalizado né, subentende-se isso, porque o melhor aproveitamento  
625 quando você [não se tem] espraiamento se tem a verticalização e a verticalização nós não temos é, um  
626 estudo né, inclusive né estudo de ondas de calor, né o estudo da, da circulação de ar, nós não temos  
627 isso da cidade, inclusive até por conta é de questão de segurança nunca foi se verificado isso, inclusive  
628 a questão da evocação no caso de um, de uma rota de fuga no caso de acidente na REVAP né, então  
629 essas coisas eu acho que não foram contempladas. **MARCELO MANARA:** Se você puder concluir.  
630 **GABRIEL ALVES:** Sim. A outra questão é a questão do transporte, da Mobilidade Urbana né, não se  
631 está contemplando ainda a perspectiva de outros modais, um plano de dez anos nós temos que  
632 estabelecer outros modais inclusive aquelas que foram abortadas de início que são os metroviários,  
633 metrô de superfície, mas oVLT, agora parece que estão querendo abortar também o BRT, então nós,  
634 nós precisamos ter essas... na contemplação das ciclovias e definir esses eixos né, eu acho que essas  
635 questões não estão sendo colocadas. Outro instrumento urbanístico, acho que deveria ser colocado é o  
636 estudo, estudo de impacto de vizinhança... **MARCELO MANARA:** é que você está entrando muito  
637 no conteúdo e exatamente a pauta da próxima reunião (falas sobrepostas). **GABRIEL ALVES:** Sim,  
638 eu só gostaria de fazer essas considerações iniciais... **MARCELO MANARA:** Você vai poder se  
639 apropriar melhor do conteúdo. **GABRIEL ALVES:** Sim, sim, sim. **MARCELO MANARA:** ... do,  
640 do trabalho e aí eu acho que até vai contribuir pra que você traga outras tantas questões, é que nós  
641 temos já seis inscritos aqui. **GABRIEL ALVES:** Sim, sim. Eu, bom, não foi colocado tempo pra falar  
642 né, estou fazendo essas observações iniciais... **MARCELO MANARA:** Não foi colocado tempo eu  
643 só coloquei... **GABRIEL ALVES:** Mas eu gostaria de concluir. **MARCELO MANARA:** Tá ok. Eu  
644 só coloquei o contexto é lógico, abre-se ao debate mas a questão de discussão de conteúdo do que está



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

645 sendo entregue hoje, você vai poder ao longo do período até o dia quatro... **GABRIEL ALVES:** Sim.  
646 **MARCELO MANARA:** Para se apropriar de vários desses itens que estão aqui e trazer outras  
647 questões, só isso que eu estou falando. **GABRIEL ALVES:** Sim, sim. Mas também tem um erro de  
648 princípios né, um erro de, de processo né e isso que eu gostaria de registrar e esses conceitos não estão  
649 sendo contemplados justamente porque há um erro de leitura técnica, há um outro conceito, são  
650 outros, outros metodologias estão sendo aplicadas e não tão sendo considerados, eu acho que o  
651 planejamento né, no cerne da questão você tem que estabelecer N cenários para que você possa dentro  
652 desses cenários né poder permitir... traçar as diretrizes e é isso que não está sendo, não está sendo  
653 cumprido. **MARCELO MANARA:** Agora fala o Carlos e depois o Seu Nilson depois Maria Rita e  
654 depois Fabiano. **CARLOS CUNHA:** É Carlos Cunha do CRECI. Oswaldo quando você falou da  
655 região norte onde ainda tem loteamentos que entrariam como ZEIS, mas só pra um comparativo pra  
656 poder esclarecer, o Világio Alpino e Fazendão como é que eles se enquadrariam nisso? Só isso aí.  
657 **MARCELO MANARA:** Obrigado Carlos. Agora fala o Senhor Nilson, abriu mão da fala para a  
658 Maria Rita. **MARIA RITA SINGULANO:** Boa noite, Maria Rita representando o CREA. Não vou  
659 entrar em nenhum detalhe, até porque eu não conheço o documento então eu preciso primeiro estudar  
660 o documento porque pode ser que muitas coisas que eu tenha dúvida estejam aí dentro desse  
661 documento que eu recebi então eu vou estudar mais, só gostaria de colocar a minha surpresa ao ver  
662 que o plano diretor já tá fazendo é, além da outorga onerosa os índices de outorga onerosa né, a gente  
663 acredita, eu acredito que isso deveria ser na lei de zoneamento porque nós só podemos estabelecer  
664 índices e valores a partir de é, desses índices colocados quando a gente consegue estudar todos os  
665 índices juntos né, que é estudar o PGT que vocês estão falando que vai vir na lei de zoneamento, e  
666 todas as outras coisas junto, para estabelecer índices de outorga onerosa, eu acredito que o plano  
667 diretor deveria trazer outorga, mas os índices deveriam ser deixados pra estudar junto com outros  
668 índices, foi essa minha surpresa e com certeza nós vamos estudar bastante o documento para na  
669 próxima reunião colocar nossas dúvidas. **MARCELO MANARA:** Obrigado Maria Rita, agora  
670 Fabiana. **FABIANA VIEIRA:** Fabiana ACONVAP, complementando o que a Maria Rita havia dito é  
671 a questão dos índices também remete a uma outra consideração que é o seguinte: a outorga ela é um  
672 instrumento importante de organização de território urbano quando se coloca o, o mesmo índice pra  
673 cidade toda já amarrado dentro de um plano diretor onde a gente ainda não teve o, o zoneamento da  
674 cidade definido como vai ser ele não surte o efeito que a gente quer o que a gente quer como eu digo  
675 sociedade ou a prefeitura deseja em termos de organização, ordenação de território, que ele traz  
676 basicamente o que é hoje, se a pessoa, ela não tem o incentivo, se ela vai construir, ela vai continuar  
677 escolhendo não o lugar que a Prefeitura acha que é importante que a cidade cresça mas ela vai  
678 continuar escolhendo o lugar que ela quer construir, é... O Oswaldo colocou também que a gente  
679 precisa organizar a infraestrutura e, e aproveitar melhor a infra existente só que quando se coloca já, já  
680 se antecipa pra dentro do plano esse índice a gente não tem como depois no futuro fazer com que a  
681 cidade cresça de maneira a aproveitar a infra, além do mais, trazendo pra dentro da lei a gente entende  
682 também que a gente não está com tempo hábil pra fazer os estudos que se, que mereça ser feito dentro  
683 de uma outorga onerosa, a nossa sugestão como a outorga é que o Coeficiente de Aproveitamento seja  
684 discutido no zoneamento ou em uma lei separada porque ela é um instrumento importante pra  
685 prefeitura até no sentido inverso de uma hora querer conter o crescimento eu vi aí que tem bairros que  
686 vocês colocaram índice quatro, índice cinco, num prazo de dez anos isso pode até sair do controle, se  
687 cresce além do que a infra aguenta, como que a Prefeitura vai poder depois de um prazo daqui sete  
688 anos, oito anos reverter essa situação se ela tem uma outorga que ela pode vender esse índice 5 num  
689 prazo de 10 anos isso pode até sair do controle, se cresce além do que a infra aguenta, como que a  
690 Prefeitura vai poder depois num prazo daqui sete anos, oito anos, reverter essa situação se ela tem  
691 uma outorga em que ela pode vender esse índice 5 amarrado dentro de um plano diretor? Então ele é,  
692 é... tem os dois lados da história, ela pode não surtir o efeito de desenvolvimento ela pode desenvolver  
693 além do, da conta áreas que hoje já tem problemas de estruturação, então fica a nossa, nossa posição  
694 de, de, não vincular os índices dentro da lei de, do plano diretor. **MARCELO MANARA:** Agora o



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

695 Lincoln. É o Lincoln? Oi? Fernando. Ah tá, achei que você falou Lincoln. **FERNANDO ALVES:**  
696 Fernando da Juventude Lixo Zero. É, gostaria de parabenizar a equipe, é, inicialmente pelo olhar é de  
697 algo social, inclusivo, é... dentro desta proposta que vocês, vocês estão colocando, só espero que seja  
698 realmente isso seja efetivado de uma forma bem objetiva. Só que a pergunta que eu quero fazer pra  
699 vocês, eu já vim com esse assunto aqui na, na, no conselho, eu fico bem preocupado porque até por  
700 ser historiador, e tá ligado ao conselho da fundação cultural, é, é, com relação e tá nos objetivos de  
701 vocês ali da leitura técnica de vocês com relação a preservação do patrimônio material e material, já  
702 citei esse, esse, esse estudo dos sítios arqueológicos da cidade, nos foi emitido uma resposta  
703 extremamente vazia, rasa e sem fundamento, é legal até porque eu tive uma experiência com, com  
704 trabalho de sítio, sítios arqueológicos já que a resposta foi bem, foi bem rasa mesmo, é, infelizmente  
705 esta atual gestão da fundação não tem o olhar específico com relação a preservação material e  
706 imaterial, então acho que seria fundamental que isto esteja contando, e sendo relativizado até no  
707 próprio, na própria leitura, no que vai ser discutido enfim, porque... Gostaria de pedir novamente  
708 porque eu já levei na própria reunião do conselho a, aquele ofício que eu tirei só o "print" daquele,  
709 naquela reunião, eu gostaria que você é, me remetesse o ofício que a, da resposta que nos foi enviado  
710 é pra que eu possa novamente cobrá-los porque eu acho que a resposta foi muito vaga, muito rasa e  
711 sem fundamento nenhum. Por favor. **MARCELO MANARA:** Tá Ok. Bom Fernando, já  
712 respondendo essa última questão, nós vamos encaminhar a cópia do ofício resposta tá ok? Sobre as  
713 considerações do Gabriel, eu queria começar a questão do processo participativo, eu acho que nós  
714 estamos atendendo a todas as etapas e fases, nós estamos hoje abrindo uma, uma nova fase né de  
715 colheita em processo participativo em que nós teremos ainda as reuniões públicas então é... toda a  
716 contribuição, toda colheita tá resultante de grandes chamamentos públicos e, o que a participação é, de  
717 toda a sociedade está garantida de várias formas né? É... nós vamos hoje fechando na reunião, nós  
718 vamos reinstalar a câmara técnica que fazer a, a, a proposta da metodologia das próximas reuniões é,  
719 públicas né, e como fizemos nas outras duas vezes então são metodologias, estratégias e, e, que nós  
720 fazemos junto ao conselho gestor com a participação do conselho gestor, decidindo em plenária do  
721 conselho gestor, eu acho que a, há uma garantia muito satisfatória de que o processo tá sendo sim  
722 participativo, com relação as outras considerações, eu acho que, volto a dizer, né, são questões  
723 técnicas, algumas conceituais, de ZEIS e tudo mais que tenho certeza que na leitura do material você  
724 vai encontrar alguma resposta ou não e no dia quatro a gente volta a debater, né. Com relação as, as,  
725 igual o Carlos se referiu a uma questão específica para o Oswaldo, a Maria Rita e a, a Fabiana, a,  
726 também é uma, acredito que quando vocês também se debruçarem mais no material, a gente na  
727 reunião do dia quatro, vai ser uma reunião que esse assunto do assento da, da outorga e hã, no plano  
728 diretor ou num pacote zoneamento por assim dizer, é tema dessa discussão do melhor acento desse ou  
729 daquele dispositivo e qual o, o momento, é uma discussão em cima da proposta então é aquilo que nós  
730 pretendemos fazer pro dia, pro dia quatro. Oswaldo, você quer complementar? **OSWALDO**  
731 **VIEIRA:** Da forma como eu apresentei a proposta é muito superficial, cada mapa tem uma série de  
732 objetivos, diretrizes, no caso das ZEIS têm previsto o plano de requalificação como diretriz então,  
733 olhem o material, eu gostaria de apresentar a totalidade das diretrizes de cada compartimento proposto  
734 de cada mapa proposto hoje, mas acho que a ideia hoje era dar um panorama do que contém a  
735 proposta pra que possa se debruçar sobre ela e aí assim, faltou isso, vamos prestar atenção naquilo ou  
736 isso de repente não é o ideal, vamos discutir, hoje não daria pra gente aprofundar todo o material que a  
737 gente tem aí. É, com relação a resposta do Carlos é o seguinte: o Marcelo Leandro tá aí, trabalha com  
738 a regularização pode até explicar melhor que eu, no caso dos loteamentos chamados de interesse  
739 específico que é o caso do Fazendão, Village Alpino, ou outros que não se enquadra em ZEIS, eles  
740 pelo simples direito da lei federal da REURB, podem regularizar sobre a iniciativa dos seus próprios  
741 adquiridos lotes, o que a prefeitura tá colocando no plano diretor que eu acabei não mencionando, esse  
742 mapa de ZEIS, ele tem duas notas, ele trata de uma nota dos loteamentos comprovadamente ZEIS na  
743 zona rural que serão regularizados por meio de uma ação urbana pela prefeitura e tem também uma  
744 nota dizendo que aqueles que não são ZEIS, eles podem regularizar mediante a criação de bolsões



PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

745 urbanos, sob a iniciativa aí sim os seus adquirentes pela questão da renda, Fazendão, Village Alpino,  
746 né, Morada do Fênix, são loteamentos que tem outra renda que não cabe a prefeitura promover a  
747 regularização, mas o direito a lei federal estabelece que hoje pela lei federal é o seguinte, é um  
748 simples fato do núcleo informal ser de destinação urbana, tanto ele estar no rural quanto no urbano,  
749 que ele já tem o direito da regularização, não passa por isso. A questão das ZEIS é para Prefeitura  
750 poder, ela promover a regularização pra aquela população que comprovadamente não tem renda,  
751 quem tem a renda, corre por si próprio. Marcelo se quiser explicar depois pra você, paralelo aqui pro  
752 Carlos, ele é membro do conselho, trabalha com isso, tem mais detalhes que isso, mas em linhas  
753 gerais é, é isso. Tá bom? **MARCELO MANARA:** Bom, acho que não temos mais inscritos aí para  
754 fala. Vamos é fechar a reunião então com a, a retomada da câmara técnica, lembrando que essa  
755 Câmara Técnica já se reuniu com dois objetivos né, para justamente definir a metodologia das  
756 reuniões é, das reuniões públicas que aconteceram o ano passado, é... os membros, é, dessa, da... os  
757 membros de composição, quais eram? Quem que era membro aí levanta a mão. Vamos lá, o aqui, é o  
758 Seu Nilson, Andrea, Arlindo, Miguel, eu se que o Miguel mandou um e-mail reiterando que ia  
759 continuar, Maria Rita, quem mais? O Daniel, Ângela, Ângela saiu? Ângela, é, era o Paulo Romano  
760 não sei se o professor Guido vai substitui-lo nessa câmara, professor Guido tá, então nós tínhamos 1,  
761 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8. É... tá ok. Bom... Alguém mais quer fazer parte da Câmara Técnica ou não? Essa  
762 Câmara Técnica ela vai ter a finalidade novamente de discutir a metodologia pra, pra... a metodologia  
763 é pra... como acontecerão as reuniões públicas pra discutir esse material com a sociedade. Sobre a  
764 Câmara Técnica? **FÁTIMA GILBERTI:** É uma dúvida na verdade, eu não tenho, eu não tenho...  
765 **MARCELO MANARA:** Fala o nome. **FÁTIMA GILBERTI:** Fátima São Francisco Xavier, eu não  
766 tenho experiência nenhuma nessa questão de... das fases e como se montam o plano diretor como se  
767 chega lá tal, mas é, é, como cidadã mesmo até, é eu queria saber assim, se tem a noção do que é São  
768 Francisco, estou, as pessoas conhecem, então é, como que vai ser lidado esse particular entendeu?  
769 Esse particular, esse povoado, esse vilarejo que tem uma área enorme, uma importância enorme  
770 dentro da sustentabilidade, etc. e se nesse meio tempo de fazer uma reunião pública lá como foram  
771 feitas as outras nós não vamos ficar discutindo com o nível de... de maior preocupação ou de maior  
772 informação pros problemas, porque pruma, pras pessoas simples de lá uma lombada é uma questão  
773 que ele leva para um Plano Diretor, então eu acho que esse, a falta de conteúdo, mesmo pela  
774 simplicidade da pessoa, né, achar que uma lombada que ele precisa dentro de um lugar que vive tendo  
775 acidente que não foi visto pela administrador que é coisa de plano diretor, então eu acho que... eu  
776 pediria e ficaria contente se tivesse uma reunião com uma, com um grupo de lá, nós vamos entregar  
777 ainda essa semana as nossas propostas, tá lá um calhamaço de 150 paginas, entendeu? Mas um grupo  
778 que estudou, então seria assim um convite que eu acho que ajudaria muito nas propostas de vocês com  
779 a proposta de um grupo mais não selecionado, mas que se dedicou a estudar isso durante dois anos,  
780 então é, não estou diferenciando um nem outro, mas na compreensão mas é que os problemas são  
781 muito maiores e tem uma visão muito mais lá pra frente do que uma lombada. Então que a gente  
782 precisa ter um contato mais particular de São Francisco com a equipe de vocês, com as secretarias,  
783 porque não adianta a gente pensar numa serie de solu... de problemas e como eles devem ser  
784 solucionados, se nós não temos nenhum orçamento pra nós, nem um orçamento, a prefeitura não  
785 tem... a subprefeitura não faz nada, não tem nada, nós não temos uma casa de cultura, caiu, tombou, tá  
786 lá é demolida. Então eu acho que tem situações que um grupo junto ao de vocês, nós seríamos muito  
787 mais úteis. E fica essa minha proposta de reunir com a equipe as duas equipes, duas equipes de dois  
788 lados de São Francisco no particular. Porque ele merece quase que um plano particular e inclusive no  
789 que vem pela frente, código de obras, etc. etc. patrimônio histórico, turismo etc. e tal, não pode ser  
790 visto como geral. **MARCELO MANARA:** Tá ok. Só atendendo a essa colocação Fátima, a dinâmica  
791 da cidade em São Francisco é a cidade de São José dos Campos, todas as Secretarias estão sempre  
792 abertas a responder a este tipo de solicitação, independente de plano diretor, é lógico que a  
793 contribuição do plano diretor, a equipe já esteve em São Francisco, reuniu pessoas que participam do  
794 seu grupo, coletou material, trouxe material para análise, parte disso eu acho que vocês vão se

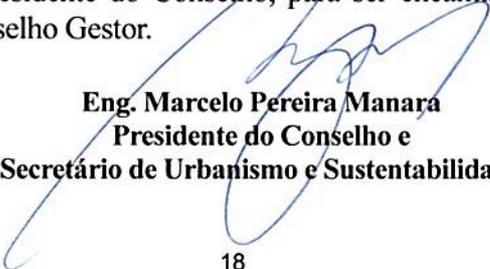


PREFEITURA  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

## SECRETARIA DE URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Rua José de Alencar, 123 - 6º andar - Vila Santa Luzia - São José dos Campos - SP - Brasil - CEP:12.209-904  
Tel.: 55 (12) 3947-8128 - e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br

795 reconhecer né, já nessa, nessa, nesse material que já foi apresentado, voltaremos a São Francisco,  
796 então os debates acontecerão, mas independente disso, nós estivemos lá em reuniões a noite, reuniões  
797 de dia, reunião sábado conversando não só com o grupo de vocês, mas com várias, vários grupos...  
798 você soube sim, nós tivemos... só... eu não estou falando tão somente do plano diretor, eu não falei  
799 somente do plano diretor, eu falei que a nossa presença em São Francisco, nos vários departamentos  
800 da SEURBS e outras Secretarias eu estive lá pessoalmente com o Secretário de Segurança porque as  
801 comunidades de São Francisco solicitou uma abordagem específica sobre a segurança de São  
802 Francisco pra uma reunião à noite, você não estava lá. Você estava. Então desculpa (risos). Tá bom,  
803 mas eu não vou abrir a discussão por causa disso, tá bom? Você estava nessa. **FÁTIMA GILBERTI:**  
804 Ele só falou do que ele estava fazendo em São José, ele foi pra falar de São Francisco, ele não tinha  
805 argumento, não tinha conhecimento. **MARCELO MANARA:** Tá bom Fátima, mas nós não estamos  
806 discutindo aqui, estou só informando que ao contrário do que você posicionou na manifestação, não  
807 há essa distância absoluta em termos da gestão pública, em termos dessa gestão para com São  
808 Francisco Xavier porque estivemos lá inúmeras discussões, cursos, várias frentes, a questão da  
809 regularização a questão de, do habite-se, em várias e várias oportunidades e estivemos lá também para  
810 colheita de informações que o seu grupo tá trabalhando no plano diretor. Bom, voltando então a  
811 composição aqui, eu não vou abrir novamente o debate, eu não vou abrir. Nós estamos no fechamento  
812 da Câmara Técnica, tá joia? **ÂNGELA SILVA:** Ângela Silva do Movimento Popular. Então, esse é  
813 um problema que a Fátima tá reclamando que o Arlindo reclamou a semana passada e o Gabriel falou  
814 de novo, eu a minha proposta da câmara técnica pensar como que vai fazer a apresentação nos bairros  
815 pra eles se verem nessa proposta aí, eles se identificarem na proposta e não fazer essa reclamação que  
816 nós vamos escutar porque se apresentou aí, mas a pessoa não consegue reconhecer. Ah, eu fiz uma  
817 propor, igual eu fiz uma proposta, eu não vi a minha proposta aí, eu vou ler aqui né, vou estudar, mas  
818 eu não encontrei minha proposta, então a gente tem que pensar como vai vencer isso, porque isso é  
819 um problema que o Arlindo reclamou a semana passada que ficaram encaixadas ali esses três meses,  
820 bem feito o trabalho, parabéns pra você Oswaldo, como sempre né, não é a primeira vez que você faz  
821 o Plano Diretor, então, mas não poderia ter sido assim, né, fazendo o estudo mas nós também  
822 deveríamos estar junto, agora nós temos que vencer isso aí pra não ter problema na apresentação e  
823 conseguir com que as pessoas se vejam nas propostas porque eu não consegui me identificar aí, então  
824 nós vamos ter que vencer como é que a câmara técnica vai fazer pra... **MARCELO MANARA:**  
825 Metodologia. **ÂNGELA SILVA:** A metodologia para que a pessoa se identifique porque se não nós  
826 vamos poder até perder esse plano diretor. **MARCELO MANARA:** Tá ok. Ângela fica o, fica aí o  
827 alerta para a Câmara Técnica. **OSWALDO VIEIRA:** Gente eu queria pedir desculpa, nós temos  
828 feriado então nós não vamos conseguir entregar a Ata transcrita de hoje na próxima reunião, porque  
829 nós vamos ter apenas segunda e terça pra fazer em função do feriado, então a ata dessa noite a gente  
830 só vai conseguir entregar depois na próxima reunião porque nós não temos quem faça nesse período  
831 do feriado, então nós não temos como na segunda-feira enviar essa Ata de hoje pra cumprir as 48  
832 horas, eu só queria registrar esse fato que é uma questão de logística do feriado mesmo, tá bom? Tá  
833 ok? Bom, então só pra fechar aqui, o Senhor Nilson, a, o Arlindo, o Miguel, Maria Rita, Daniel,  
834 Ângela Paiva, Professor Guido, o Rodolfo e, quem mais? Andrea. Câmara técnica, tá? Fechado. Muito  
835 obrigado a todos, muito obrigado pela participação e, não só se apropriem do material disponível aí no  
836 CD mas discutam nas suas instituições para trazer para o dia quatro aí o material discutido pra que a  
837 gente possa ampliar o debate, obrigado. Bom feriado, boa páscoa a todos.  
838 **Encerramento:** E nada mais havendo para constar, a presente Ata foi redigida e depois de lida e  
839 aprovada, será assinada pelo presidente do Conselho, para ser encaminhada por e-mail a todos os  
840 participantes e membros do Conselho Gestor.

  
Eng. Marcelo Pereira Manara  
Presidente do Conselho e  
Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade