

**ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA – REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Data: 16 de julho de 2019 – Horário: 18h45min**

**Local: UNIVAP - Urbanova**

1 **Abertura:** Às 18h55min do dia 16 de julho do ano de 2019, Marcelo Manara, Secretário de  
2 Urbanismo e Sustentabilidade deu início à reunião. **Marcelo Manara:** Estou como Secretário  
3 de Urbanismo e Sustentabilidade de São José dos Campos, agradeço muito a presença de  
4 todos vocês aqui, para nossa décima primeira audiência pública da nova lei de zoneamento.  
5 Eu vou apresentar aqui para vocês a construção, essa jornada de discussões que nós já  
6 estamos há dois anos e meio aí, nessa estratégia de zoio no zoio, conversar com a população  
7 que é muito importante essa participação de todos vocês. Todas as instituições para que nós  
8 possamos construir uma política pública transparente, democrática, participativa e que  
9 represente a ansiedade né, do joseense para os novos rumos e novos caminhos em São  
10 José dos Campos. Então como eu falei, nós estamos aí na verdade desde janeiro de 2017,  
11 numa jornada continua onde nós iniciamos a discussão de zoneamento, pra pacificar uma  
12 situação que perdurava de bloqueio em 26 (vinte e seis) áreas que impactavam a resolução  
13 vigente [...], zoneamento vigente da 428/2010. Então realizamos 6 (seis) audiências públicas,  
14 com a participação de 260 (duzentos e sessenta) pessoas, em que nós tivemos então a  
15 plenitude da lei de zoneamento vigente, então nós já exercitamos junto à população, essa  
16 discussão sobre o zoneamento da cidade. Ato contínuo na sequência, já demos continuidade  
17 naquilo que na gestão passada em outubro de 2016 teve início, a nova a discussão para o  
18 novo plano diretor de São José dos Campos, em que pese o plano diretor que deveria ter sido  
19 concluído em 2016, teve início em outubro, e em 2017 até novembro 2018, nós realizamos  
20 uma um amplo caminhar por todas as regiões de São José dos Campos, discutindo o novo  
21 plano diretor. Foram 116 (cento e dezesseis) reuniões gerais, sendo 54 (cinquenta e quatro)  
22 reuniões públicas entre oficinas e audiências, e aqui tem um número bastante interessante  
23 que é o que demonstra essa vontade, essa paixão que o joseense tem por discutir a cidade,  
24 que em termos comparativos, São Paulo capital com seus mais de 10 milhões de habitantes,  
25 em 2014 promoveu 69 (sessenta e nove) audiências públicas. Então nós realizamos 54  
26 (cinquenta e quatro), além das inúmeras reuniões setoriais, câmaras técnicas, colegiados,  
27 então foram 116 (cento e dezesseis) oportunidades que tivemos de discutir com todos os  
28 setores, todas as regiões da cidade, o novo plano diretor. Foram aproximadamente 2.500  
29 (dois mil e quinhentas) pessoas com participação física! E isso também, um outro número  
30 bastante, um outro número bastante interessante, Campinas na discussão do seu plano  
31 diretor, também trouxe os mesmos 2.500 (dois mil e quinhentas) pessoas participando, só que  
32 Campinas tem o dobro da população, 175.000 (cento e setenta e cinco mil) acessos ao site  
33 do plano diretor de desenvolvimento integrado, que resultou em novembro do ano passado na  
34 lei complementar 612 de 2018. Então isso mostra essa trajetória contínua, porque esse plano  
35 diretor foi o plano diretor corajoso, foi um plano diretor que já conversou diretamente com os  
36 zoneamentos que, efetivamente colocou os trilhos para que o zoneamento pudesse ser  
37 discutido na sequência. Então todas estas discussões em conjunto, definiram uma base muito  
38 importante para que nós pudéssemos estar aqui hoje, já com uma trajetória de discussão do  
39 novo zoneamento. Aqui, nós já estamos em 32 (trinta e duas) reuniões de plenárias e  
40 câmaras técnicas de colegiados como o Conselho Municipal de desenvolvimento urbano,  
41 como COMÃ o conselho de Meio Ambiente, o conselho de mobilidade, as nessa trajetória das  
42 audiências públicas que já estamos na décima primeira. Encerrará amanhã, na casa do Idoso  
43 (centro), expectativa do protocolo do projeto de lei no começo de agosto de 2019, então nós  
44 temos dentro dessa trajetória desde janeiro 2017 até agosto de 2019, discutindo os caminhos  
45 de São José dos Campos, as expectativas e ansiedades, onde que o joseense quer o  
46 desenvolvimento da cidade para que caminhos que nós vamos seguir. Então como eu disse,  
47 estamos aqui hoje, dia 16 de julho, amanhã se encerra o ciclo de audiências públicas. E  
48 lembrando também que por questão regimental, temos ainda 5 (cinco) dias para que possam



49 protocolar documentos com contribuições críticas, sugestões e melhorias ao texto até o dia 22  
50 de julho recepcionaremos os documentos como documento oficial das audiências públicas,  
51 que depois eu vou ler no decreto que regulamenta [...], já tô dando spoiler aqui! Então, aqui tá  
52 o resumo eu vou ler para vocês. Antes disso, eu queria agradecer a presença dos vereadores  
53 Cyborg e Sérgio Camargo, senhor Fabiano Moura presidente da Comvap, senhor Osvaldo  
54 Magon Júnior, presidente da Comissão de associações e condomínios do Da nova, Fabiana  
55 Pupio diretora da revista Urba Nova, seu Marco Antônio Pinto sócio proprietário da locadora  
56 equipamentos Urbaloki e também da Cíntia, que foi secretária do planejamento urbano, muito  
57 obrigado pela presença [...]. Bom, é importante destacar em todas as audiências públicas, a  
58 presença de presidentes de sociedade, amigos de bairro, então é fundamental porque essa  
59 discussão do zoneamento, ela carrega uma ansiedade muito natural por tratar da rua, do  
60 bairro, da pessoa né! Então essa interlocução dos presidentes da associação de bairro,  
61 trazendo as suas demandas e fazendo essa ponte de discussão no seu [...], na sua  
62 associação no seu clube, na sua igreja é importantíssimo. Também a presença dos  
63 vereadores, importante enaltecer porque os vereadores estão nessa jornada conosco desde o  
64 começo, desde abril dentro da comissão de planejamento urbano, abrindo portas de conversa  
65 com a sociedade, então cumprindo uma função essencial prévia até a recepção do projeto de  
66 lei. Tem gente que fala “o vereador só vai se dedicar isso a hora que protocolar”, o vereador  
67 Sérgio Camargo que ah, mas não é verdade porque é um trabalho intenso são várias portas  
68 abertas de interlocução com a sociedade e a Câmara dos Vereadores, os vereadores o  
69 Cyborg que por exemplo é toda semana lá na secretaria para discutir isso, discutir o  
70 zoneamento e isso faz também, contribui de uma forma muito importante para que nós  
71 tenhamos essa capilaridade, o tema precisa ter capilaridade chegar nos bairros chegar nas  
72 associações nas igrejas. Hoje tivemos uma reunião muito importante com os pastores, tem  
73 mais de 100 pastores lá na comissão do pastor Anselmo que preside essa comissão que  
74 congrega todos os pastores, discutimos amplamente a proposta de zoneamento, enfim, é  
75 aquela situação como eu estava falando o joseense ama discutir a cidade né! Então nós  
76 estamos com todos esses canais de interlocução abertos para que a gente possa trazer  
77 realmente uma, uma trajetória transparente, democrática e participativa em respeito ao  
78 joseense. Então o decreto 18.175 de sete de junho de 2019, regulamenta a realização das  
79 audiências públicas de discussão do projeto de lei de parcelamento, uso e ocupação do solo,  
80 no município de São José dos Campos e dá outras providências. O prefeito de [...] São José  
81 dos Campos, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso 9º do artigo 93  
82 da lei orgânica município de cinco de Abril de 1990, considerando o disposto no inciso 5º do  
83 artigo 16 da lei orgânica do município, estabelece a obrigatoriedade da realização de  
84 audiência pública no caso de elaboração ou alteração da legislação reguladora do uso e  
85 ocupação do solo. Considerando o que consta no processo administrativo 71565/19 decreta  
86 “Artigo primeiro fica regulamentada a realização das audiências públicas referência à  
87 discussão do projeto de lei de parcelamento uso e ocupação do solo do município de São  
88 José dos Campos por meio deste decreto”. O artigo segundo “é considerada audiência  
89 pública reunião agendada pela prefeitura cuja realização permita a participação de qualquer  
90 cidadão tendo como objetivos apresentar à sociedade as propostas do projeto de lei de  
91 parcelamento de uso e ocupação do solo e propiciar a participação popular com a obtenção  
92 de subsídios e contribuições atinentes ao tema”, eu esqueci de destacar, que desde o dia 14  
93 de junho a proposta base tá disponível no site e que como recomendação, como dica que ela  
94 deve ser lida analisada em conjunto com o plano diretor, como eu falei o plano diretor ele é  
95 bastante arrojado ao conversar já de zoneamento. Então seguindo aqui artigo terceiro, a  
96 convocação e a divulgação da data horários e locais das audiências públicas serão feitas com  
97 no mínimo 15 dias de antecedência em pelo menos dois órgãos da imprensa local e por meio  
98 do site oficial da prefeitura [www.sjc.sp.gov.br](http://www.sjc.sp.gov.br). Parágrafo único, as audiências públicas serão  
99 realizadas em locais adequados que disponha de infraestrutura, facilidade de acesso e  
100 segurança. Artigo quatro, audiência pública será dividida realizado em cinco etapas descritas  
101 a seguir, são essas cinco etapas aí que está na apresentação. Primeira etapa, abertura  
102 realizada pelo Secretário de Urbanismo e Sustentabilidade ou seu representante com duração  
103 máxima de 10 minutos; segunda etapa, apresentação da proposta de lei de parcelamento uso

104 e ocupação do solo do município pelo secretário urbanismo sustentabilidade ou seu  
105 representante conforme disposto no artigo 2º, deste decreto com duração máxima de 40  
106 minutos; terceira etapa manifestação da população presente, com duração máxima de três  
107 minutos para cada cidadão que solicite fazer o uso da palavra, o conjunto total de todas as  
108 manifestações não poderá exceder a cento e vinte minutos; quarta etapa, comentários por  
109 parte dos técnicos, município com duração máxima de 20 minutos e quinta etapa  
110 comentários, encerramento pelo secretário de urbanismo e sustentabilidade ou seu  
111 representante com duração máxima de 5 minutos. Parágrafo 1º (primeiro), “cidadãos que  
112 quiserem se manifestar de acordo com o disposto no inciso 3º deste artigo, deverão se  
113 inscrever durante os primeiros 60 minutos a contar do início da audiência”. Então nesse  
114 momento estou abrindo a inscrição, a fala que pode ser feita com calma tranquilidade, lá na  
115 mesa lá na frente com o pessoal do IPLAM, porque nós somos 60 minutos, é desnecessário  
116 filas e aglomerações. Para manifestação, será obedecida a ordem de inscrição, sendo que  
117 cada um terá direito apenas uma única manifestação, parágrafo terceiro, “fica proibido o uso  
118 de apitos e outros instrumentos acústicos e quaisquer manifestações verbais que conturbem  
119 as discussões da audiência pública”. Parágrafo 4, fica “é proibida a afixação de cartazes  
120 faixas e similares na parede no palco frontal assim como nos equipamentos de apoio ao  
121 evento”, está disponibilizada as paredes laterais aqui para quem quiser fazer o uso em sua  
122 manifestação. Artigo quinto, “todas as falas e manifestações ocorridas na audiência pública  
123 serão registrados por escrito e gravadas para o futuro acesso divulgação e controle público”.  
124 Artigo sexto, os participantes das audiências públicas deverão registrar sua presença em lista,  
125 artigo 7 este decreto entra em vigor na data de sua publicação São José dos Campos 7 de  
126 junho de 2019 assina o senhor Prefeito Municipal Felício Ramuth, eu como secretário de  
127 Urbanismo e Sustentabilidade Marcelo Pereira Manara e Doutora Melissa Pulice da Costa  
128 Mendes Secretaria de apoio jurídico. Então dando já abertura, vou passar quem vai  
129 apresentar o [...] assunto vou apresentar então o engenheiro Osvaldo Vieira que vai fazer  
130 apresentação técnica já dando início a segunda etapa obrigado. **OSVALDO VIEIRA:** Boa  
131 noite a todos. A lei de zoneamento é um projeto complexo e amplo, nós vamos fazer uma  
132 apresentação que é uma síntese do material, como secretário falou o material está disponível  
133 na internet no site da prefeitura, mas a gente vai percorrer de maneira sucinta que todos os  
134 termos que compõe a proposta. Bom, inicialmente a proposta vai ta organizada nos seguintes  
135 temas: a zona rural, a gente vai dar uma informação de como nós estamos tratando a zona  
136 rural, vamos falar de parcelamento do solo, as classificações dos residências e não  
137 residenciais da cidade, os incentivos urbanísticos que nós estamos propondo, os incentivos  
138 ambientais relacionados à instabilidade e a zonas de uso propriamente dita que nós vamos  
139 estar percorrendo. Bom, zona rural, o ano passado, no plano diretor, na discussão do plano  
140 diretor, a zona rural foi compartimentada através de um macrozoneamento, ou seja, a  
141 prefeitura em função da qualidade de cada compartimento da zona rural do município, foi feito  
142 uma proposta de uma macrozonas, transformando em uma legislação, e cada macrozona  
143 dessa tem uma diretriz específica, e a respeito de zoneamento nós estamos regulamentando  
144 essas diretrizes. A pergunta que se faz é a seguinte, mas o zoneamento se aplica ao  
145 ambiente rural? Se aplica em alguns casos, não na figura do parcelamento do solo, porque o  
146 solo rural ele é regido pelo Incra, e você trabalha com módulo mínimo de 20 mil metros  
147 quadrados, mas a prefeitura licencia algumas atividades não residenciais que estão atreladas  
148 a zona rural, porque existem núcleos urbanos lá, nós temos propriedades, estradas que  
149 mantém alguns usos não residenciais, então nós precisamos criar o regulamento. Para  
150 conhecimento dos senhores então, esse é o macrozoneamento rural, a parte branca é zona  
151 urbana e rural rapidamente aqui, a parte verde ao norte São Francisco Xavier é uma área de  
152 Proteção Ambiental Estadual, a parte azul compreende toda a bacia do Rio do Peixe, a parte  
153 vermelha que aqui é a compreende a represa do Jaguari, já a parte amarela para quem  
154 conhece a zona rural, nós temos a região do Freitas, o Costinha do Boqueirinha da região do  
155 Jaguari também, e abaixo da Carvalho Pinto nós temos a região da Serra do Jambreiro  
156 também rural. Bom com relação a São Francisco, já existe um regulamento do estado através  
157 de um plano de manejo de um conselho gestor onde as atividades já estão atreladas a uma  
158 lógica estadual, o que o zoneamento tá fazendo é acolhendo essa lógica do estado dentro da

159 sua legislação. Bom, mas de maneira geral, quais são as atividades que são admitidas na  
160 zona rural? Como eu falei, o residencial admitido somente sobre a figura do módulo rural de  
161 20 mil metros quadrados, não é possível a figura do loteamento na zona rural, o loteamento  
162 uma figura urbana. Nós estamos admitindo, conforme a característica de cada macrozona,  
163 atividade de pesquisa, de ecoturismo na questão do turismo rural, serviços de hospedagem  
164 como hotéis, pousadas, clínicas de recuperação de pessoas. Na questão da produção rural  
165 agricultura, pecuária, essências florestais, agroindústria que beneficia os produtos da zona  
166 rural, a questão da produção de energia limpa com energia eólica, energia solar, à questão  
167 produção de resíduos orgânicos a partir de biocompostagem de produtos. Então a zona rural  
168 de acordo com cada um daqueles compartimentos, essas atividades que estão atreladas a  
169 ela, eu não vou dar um destaque maior, porque aqui nós estamos numa audiência pública  
170 urbana, já houve uma audiência específica para a zona rural lá na zona rural propriamente  
171 dito. Vamos lá [...], terminando a zona rural, é importante destacar o seguinte, existem alguns  
172 núcleos urbanos informais de novo, quem conhece, sabe, conhece o bairro dos Freitas, bairro  
173 Costinha, uma série de bairros e eles são passíveis de regularização. A lei federal estabelece  
174 que independente de estar no urbano ou no rural, os bairros hoje, eles têm a prerrogativa da  
175 regularização, então é importante estabelecer também um zoneamento porque na medida  
176 que você regulariza você precisa não só regularizar o solo, mas também às edificações que lá  
177 estão, e as atividades, que existem atividades comerciais e serviços nesses bairros. Então  
178 nós estamos propondo para aqueles bairros que é de interesse social, a figura das M5 que eu  
179 vou explicar mais à frente ao uso residencial unifamiliar, as moradias que lá estão e o  
180 comércio serviço de âmbito local, para não criar uma, fortalecer o uso indevido urbano na  
181 zona rural. E com relação ao interesse específico que são aqueles bairros que daí já são de  
182 renda, um exemplo deles quem conhece a zona rural Village Alpino Fazendão, são bairros  
183 que já tem um outro perfil de renda, então eles estão atrelados à política da zona residencial  
184 prefeito de regularização. Fala de parcelamento do solo, o parcelamento do solo é  
185 fundamental para a cidade agora, vamos entrar no território urbano é ele que organiza a  
186 cidade, é através dele que nascem os novos bairros, e os novos bairros nascem através do  
187 loteamento. O loteamento é aquilo que você tem uma gleba, onde o loteador ele empreende  
188 loteamento, ele cria as novas ruas da cidade, ele fornece as áreas funcionais que vão ser as  
189 próximas UBS, creches, escola, fornece as áreas verdes e as formas de lazer para  
190 atendimento da comunidade e os lotes que vão ser comercializados. E falando em lote, uma  
191 das propostas que nós temos é fortalecer a figura do loteamento, o loteamento então como eu  
192 disse é essencial para o desenho da cidade, então o lote hoje que é de 200 metros  
193 quadrados, nós estamos propondo uma redução [...] ele ta difícil aqui, ué não ta, é pro  
194 contador? Não!? Ah ta voltando pra onde mira? É, desculpa, não está, acho que é pilha,  
195 vamos lá, não vamos lá acho que agora vai [...], então nós estamos propondo a redução do  
196 lote de 200 metros quadrados para 175 com uma testada de 7 (sete), e isto para zonas  
197 mistas da cidade, ou seja, é uma redução que favorece o acesso ao lado e principalmente,  
198 uma população que não tem tanta renda para aquisição, e nós estamos propondo pras VRS  
199 uma redução do lote de 450 pra 250 metros quadrados [...] só um minuto por favor. Vamos lá  
200 o lote 450, a gente tá propondo uma redução então para 250 nas VR também em função do  
201 alto custo de lote 450. O mercado a partir de 250 trabalha com os tamanhos necessários para  
202 classe média, média alta da cidade, e nós estamos propondo numa zona específica de  
203 interesse social que nós vamos explicar mais à frente o retorno do lote de 125 metros  
204 quadrados, uma doação adicional de sistema de lazer. Essa área de vai mostrar tudo junto os  
205 loteamentos clandestinos, onde a gente precisa prover demais área pública, então a gente  
206 aqui propõe uma troca com o empreendedor nesse aspecto, não sei o que aconteceu vamos  
207 lá [...]. Com relação ao parcelamento do solo, nós estamos propondo também uma série de  
208 benefícios e incentivos para que tanto para qualificar o loteamento, quanto para favorecer a  
209 implantação dele na cidade, então nós estamos propondo a execução do loteamento por  
210 etapas. O loteamento quando é aprovado, ele tem que ser entregue integralmente para a  
211 prefeitura, a gente tá propondo uma entrega parcial para favorecer o retorno imediato das  
212 moradias na cidade, um viário mais justo de acordo com a densidade do loteamento, um  
213 percentual mínimo fixo que também hoje tem onerado muitos empreendimentos, uma revisão

214 nos custos de garantia. Todo loteamento, ele gera um custo de implantação de obra que a  
215 cautela que a prefeitura tem, mais os custos, eles estão excessivos em relação às exigências  
216 bancárias, então a gente está trabalhando os cursos de caução do loteamento. As calçadas  
217 mais largas dos loteamentos, nós estamos aumentando as calçadas, incrementando a  
218 exigência de áreas verdes nas áreas urbanas de interesse ambiental, a gente vai mostrar  
219 mais à frente e uma novidade que a possibilidade de transferir a adicional de alguns  
220 loteamentos, principalmente industriais de chácaras de recreio ou os VRS que não  
221 demandam, para serviços públicos, para locais em que a gente realmente tem demanda e  
222 déficit de espaços públicos. Então é uma possibilidade de transferir até 80%, e aqui a grande  
223 novidade que a gente está propondo que é, existe uma figura dentro do parcelamento do solo  
224 que chama desmembramento, que é quando o empreendedor simplesmente reparte a gleba  
225 de frente com viário existente, quando ele faz isso ele não doa área pública, ele não cria  
226 sistema viário e muitas vezes se instalam grandes empreendimentos sem uma devida  
227 contrapartida para cidade. Então a gente tá por um teto de 50 mil metros quadrados para  
228 desmembramento, a partir daí passa a ser obrigatoriamente o loteamento na cidade, no  
229 sentido realmente para gente buscar figura da organização do espaço urbano. A classificação  
230 de uso vamos lá, pode passar por favor [...], com relação ao uso a gente vai começar pelos  
231 usos comerciais então. Hoje, nós estamos mantendo a mesma nomenclatura que é o CS né!?  
232 O comércio e serviço, e esse comércio serviço ele é graduado pelo porte, pela incomodidade.  
233 Então em função do seu incômodo, que pode ser tamanho, ruído, emissão de material  
234 particulado por um corte de alguma coisa, ele vai sendo graduado e as atividades vão sendo  
235 classificadas de acordo com isso. A gente tá propondo então, a manutenção do CS com  
236 irrelevante impacto que é um comércio que realmente não causa nenhum tipo de incômodo  
237 no ambiente urbano, e a diferença aqui é que nós hoje fizemos uma leitura mais criteriosa em  
238 relação ao CS e retiramos todas as atividades que são polos geradoras de tráfego e tamos  
239 passando para categoria de CS1, que já apresenta algum impacto, e essa categoria de CS-1  
240 ta subdividida em CS1 A e B que tem a ver com análise de localização, tem atividade CS-1  
241 que não apresentam incomodidade, e que elas podem acontecer coladas a residências, e tem  
242 algumas atividades que para acontecer, elas podem entrar em zonas mistas, mas elas não  
243 podem colar as residências, então ela tem que ter vizinhos não residenciais para acontecer,  
244 então é uma modalidade que nós ainda tamos mantendo. O CS e o CS-1, eles estão  
245 basicamente entre zonas mistas, o CS-2 que já apresentam impacto maior, ele já tem uma  
246 restrição no espaço urbano em relação algumas zonas mistas por um exemplo, se você tiver  
247 uma loja de material de construção, com operações de corte, corte de madeira, corte de  
248 serralheria esse tipo de coisa, eles geram ruído maior, então ele tem mais é controle nas ruas  
249 locais dos bairros sendo direcionados mais para as avenidas. Fora isso, nós temos CS-3, que  
250 já são atividades mais de risco né!? Engarrafadora de LP, comércio de produtos perigosos,  
251 para quem conhece, por exemplo, a região da Tancredo Neves você têm aquelas grandes  
252 tancagens né!? então aqueles que concentram combustíveis. Então, isso é um CS-3, só pode  
253 acontecer em áreas industriais, CS-4 já são as atividades de entretenimento que apresentam  
254 o ruído noturno, então elas também existe um controle na sua distribuição, por isso que elas  
255 estão agrupados na categoria CS-4 como danceteria, bares, restaurante com música, casa de  
256 show, nesse sentido. CS-5 atividades específicas, essa graduação permite que a gente  
257 depois distribua essas atividades nas zonas de uso, que são de acordo com as características  
258 dos bairros, são predominantemente residenciais, são mistos, são industriais e a gente com  
259 essa classificação a gente permite a espacialização. A indústria não é diferente do comércio e  
260 do serviço, a indústria também ta graduada na proposta, por função do porte, da poluição por  
261 emissão atmosférica, por ruído, e para geração de efluentes líquidos né! Os esgotos, além  
262 dos domésticos, se têm algum processo industrial, a indústria ta classificada em quatro  
263 categorias. A indústria I-1, que ela apresenta, ela está subdividida em I-A e I-B e I-A sem  
264 análise de localização e I-B com análise de localização nas zonas mistas, a zonas  
265 residenciais não admite as indústrias, as zonas mistas admitem somente essas indústrias. A  
266 I-2 que é médio potencial de incomodidade, a I-3 médio alto e a I-4 somente em zonas  
267 industriais. Com relação aos usos residenciais, nós temos a figura do R1 da residência de  
268 família unifamiliar que são as moradias térreas que vão, estão sendo proposta, de acordo

269 com o tamanho de lote que nos falamos né!? 125, 175, 250 metros quadrados, nós temos a  
270 figura do residencial multifamiliar horizontal que já é o regime de incorporação, trabalha com  
271 as casas horizontais onde o empreendedor ele entrega as casas horizontais, as casas né!?  
272 Com infraestrutura e nós temos a figura do residencial multifamiliar vertical nesse aqui, nós  
273 estamos fazendo uma modificação, hoje a categoria está dividida em três classes RV1, RV2 e  
274 RV3. Nós estamos propondo duas classes, RV1 vai até 80 unidades e o RV2 vai de 81 e 300  
275 unidades. A subdivisão é importante porque existem bairros que são mistos, mas que existe  
276 um controle maior na intensidade da verticalização e o outro já tem uma verticalização mais  
277 intensa, então essa subdivisão ela é importante para distribuição de zonas de uso e vamos lá  
278 [...] pode ser, não pode ir, tem duas figuras novas que foi criada pela legislação federal que  
279 nós estamos regulamentando na legislação municipal, nós não tínhamos foi o código civil foi  
280 alterado e criaram essas duas figuras que é o residencial multifamiliar horizontal simples que  
281 são casas geminadas num lote, pequenos lotes, então a gente tá criando essa  
282 regulamentação, ela tá sendo admitida somente para loteamentos antes, mais, anteriores a  
283 97 (noventa e sete) e a gente está estabelecendo o número máximo de unidades que é uma  
284 figura muito nova que a gente saber como é que a dinâmica dela na cidade porque ela  
285 também pode favorecer moradia. Mas pode também descaracterizar os bairros, então existe  
286 um controle urbanístico, número de unidades e a figura do condomínio de lotes residenciais  
287 que é a figura da incorporação, mas diferente da questão de que o empreendedor entrega a  
288 casa ele entrega o lote, então são áreas e os lotes são incorporados através de uma cota,  
289 mas o empregador não tem obrigação de fazer as casas, somente fazer a infraestrutura das  
290 vias e para atender as futuras moradias e autoconstrução de cada um. Incentivos  
291 urbanísticos, o que está sendo introduzido até por força do plano diretor, no plano diretor nós  
292 criamos a questão do coeficiente básico da cidade 1.3 para cidade como um todo, mudamos  
293 a regra do coeficiente de aproveitamento da cidade e estabelecemos a possibilidade de  
294 aquisição de um coeficiente diferencial por meio da outorga, ou seja, isso já é regra do plano  
295 diretor, diferente do que sempre foi a legislação da cidade em que era adotado um coeficiente  
296 diversificado para a cidade como um todo, e gratuito para construções. Uma discussão toda  
297 do plano diretor de equalizar, tentar equalizar um pouco preço da terra, evitar que a prefeitura  
298 através da atribuição de um coeficiente diversificado ela também contribuísse para a  
299 valorização da terra quando ela diz que um local tem coeficiente 4, 5 ou 3, a própria prefeitura  
300 também tá atuando no valor da terra então em função disso, nós criamos aí para a questão  
301 da outorga, alguns incentivos se o empreendedor fizer a fruição pública que é ele tem um  
302 empreendimento, por exemplo, vertical ele parte da área que essa área que é privada ele  
303 permite o uso público ou seja apesar dela ser privada, ela é uma área de utilização pública ele  
304 pode fechar até de repente mas ele não pode vedar o acesso à noite de repente pode ter  
305 critérios de segurança nos regulamentamos isso aqui é toda essa figura, mas ela garante  
306 maior convivência, maior urbanidade na cidade. E a figura da fachada ativa que é o andar  
307 térreo dos prédios, poder ter atividade comercial de serviço né, integrando o recuo frontal dos  
308 prédios ao passeio público e criando uma melhor situação para os pedestres na cidade. Uma  
309 vez que o empreendedor ele se aproprie disso no empreendimento dele, ele passa incentivos  
310 na minimização do custo da outorga para aquisição do coeficiente de aproveitamento  
311 necessário. As áreas de lazer e incentivo a sua sustentabilidade, as áreas de lazer dos  
312 empreendimentos principalmente da incorporação horizontal vertical, elas não  
313 necessariamente são áreas verdes, ela pode ser um espaço ajardinado dentro de um prédio,  
314 mas ela muitas vezes é áreas de playground, ou quadras, piscinas ou salão de festas para  
315 reunião de condomínio. O que nós estamos propondo em relação à lei de hoje, é uma  
316 padronização. Hoje existe uma diferenciação de exigência de áreas de lazer para categorias  
317 RV1, RV2 e RV3 e a gente tá propondo uma uniformização e vinculando a exigência ao  
318 mínimo de um metro quadrado a cada 10 metros a área computável, construída, o que isso  
319 quer dizer? Hoje a legislação, ela prevê a exigência de áreas de lazer vinculado ao número de  
320 unidades habitacionais, a gente tá propondo uma outra métrica, nós estamos vinculando a  
321 exigência ao tamanho dos apartamentos. Por que quando a gente fala em área construída,  
322 computável construída, é a unidade habitável do apartamento então com isso a gente  
323 entende que é mais justo, se o apartamento é 33 metros [...] se é 30 metros quadrados 50 60

324 80 100 vai variar em relação a métrica do apartamento, sempre num teto máximo de 6 metros  
325 quadrados por unidade agora esses, essa, essa área de lazer ela pode ser convertida, parte  
326 dela em soluções tecnológicas e aqui entram os incentivos de sustentabilidade em que se o  
327 empreendedor propor aquecimento solar geração de energia solar nas áreas comuns do  
328 prédio fachada verde ou áreas mais áreas arborizadas ele vai trocando essa área em relação  
329 à área de lazer e a uma forma da gente melhorar o conforto ambiental na cidade então essa  
330 métrica que a gente acha interessante também para o custo de produção dos  
331 empreendimentos. Na questão das vias nós estamos propondo calçadas mais largas e uma  
332 nova forma de você, da arborização, respiros maiores para as arvores, a gente sabe que a  
333 arborização antiga da cidade foi implantada nos anos 60 senta 70, os passeios são estreitos  
334 as áreas de respiro delas são muito estreitas, as raízes estragam os passeios, as raízes são  
335 cortadas e na medida com chuvas e vendavais essas arvores estão frágeis e tombam, então  
336 a gente precisa melhorar a política de urbanização na cidade e ela está sendo associada aos  
337 novos loteamentos com calçadas mais largas e áreas maiores de respiro para arborização.  
338 Nas áreas verdes dos loteamentos também, as áreas verdes, são fundamentais para a  
339 questão da drenagem urbana, né!? permeabilidade do solo na medida que ela permite a  
340 infiltração de águas da chuva para lençol freático, para incrementar arborização e para os  
341 usos recreativos. Então nós estamos propondo, mantendo hoje, o ganho ambiental que nós  
342 tivemos na lei de 2010, que até 2010 as áreas de preservação permanente, que são aquelas  
343 dianteiras a córregos ou nascentes eram incorporadas nas áreas verdes, e isso foi  
344 desassociado, a área de preservação permanente é uma coisa, área verde tem uma, outra  
345 finalidade, nós estamos mantendo dentro do macrozoneamento, que nós criamos no plano  
346 diretor o que é a macrozona de consolidação, e a macrozona de estruturação, os 5% de área  
347 verde desassociado a APP, e na região da macrozona de ocupação controlada, e na zona de  
348 proteção ambiental 2. Nós estamos incrementando em 5%, atingindo o percentual de 10%, ou  
349 seja, nós estamos aumentando, mantendo o ganho ambiental da legislação atual, e  
350 aumentando o incremento de áreas verdes em algumas localidades de interesse ambiental.  
351 Com relação às áreas urbanas de interesse ambiental, estamos mantendo o regramento de  
352 proteção ambiental das várzeas do rio Paraíba né!? A várzea, que aqui da Urba Nova vocês  
353 tem tanto a visão da várzea do Vale do Paraíba, e quem mora lá no Residencial Jaguar,   
354 Colinas do Paratehy, tem a visão da várzea do Jaguari. Então essas várzeas, estão sendo  
355 mantidas como áreas de proteção ambiental, e também estamos estendendo a proteção  
356 ambiental mais efetiva, principalmente para quem está na região leste, sul e sudeste que tem  
357 a vegetação do cerrado, que é uma vegetação típica aqui da nossa cidade e da nossa região,  
358 e que ela, ao longo dos anos ela, não teve a proteção que a mata atlântica teve, então nós  
359 estamos estendendo também o caráter protetivo para questão do cerrado. Com relação à  
360 questão da área de recarga de aquífero, é uma outra questão, o Vale do Paraíba, ele tem né  
361 toda a bacia hidrográfica do Paraíba, tem alguns pontos que houve um estudo e que  
362 identificou as áreas de recarga de aquífero. O que é o aquífero? É um lençol subterrâneo,  
363 hoje a gente sabe que o abastecimento das cidades, ele não é somente dos rios, ele também  
364 muita das águas subterrâneas, então a gente precisa garantir a infiltração de águas da chuva  
365 para manter uma alimentação perene desses lençóis freáticos. E nesses estudos que foram  
366 feitos, identificar algumas áreas que têm maior propensão para infiltração de água em função  
367 de fraturas na rocha, São José dos Campos tem essas áreas, elas correspondem em relação  
368 ao Rio [...] a região do Pará do Vale do Paraíba a 8% de todas essas áreas cinza. Agora,  
369 esses 8% traduzidos dentro do território, à gente tem que 84% desse percentual já é zona  
370 rural, e já é protegido, e 16 urbanas que [...] por cento que tá no urbano, esses 16% desse 8%  
371 aqui no urbano, hoje 21% já é protegido por APP, a chamada zonas de domínio de curso  
372 d'água, são restrições para ocupar ao longo dos córregos da cidade e por áreas verdes, 22%  
373 já são bairros consolidados. O que nós estamos propondo é, dos 53% que ainda resta de  
374 ocupação nessa área, principalmente Torrão de Ouro e do Putim, o incremento de 5% de  
375 área permeável e um limite de declividade nas áreas verdes, por que limitar a declividade das  
376 áreas verdes? Quanto mais inclinado solo menos infiltração tem, porque, a água escorre com  
377 maior velocidade, e ela não tem tempo de filtração. Então as áreas verdes aceitas no  
378 loteamento vão ser exigidas essa declividade limite, para dar mais tempo de infiltração nessas

379 áreas que tem essas fissuras. Vamos entrar nas zonas urbanas, nas zonas de uso agora.  
380 Bom, o plano diretor ele já criou a figura da centralidades que é não só centro da cidade, mas  
381 vários bairros que têm, que a gente quer na verdade dar maior dinamismo com relação à  
382 população, a trabalho, a emprego, por quê? Porque a gente detectou na discussão no plano  
383 diretor, o quanto a população se desloca de um lado para o outro para trabalho. Quem tá no  
384 Urba Nova se desloca para trabalho para outros lados na cidade, quem tá na zona sul se  
385 desloca para trabalho ali para o eixo da Andrômeda ou para o centro, quem tá na zona leste é  
386 mais distante ainda, então a gente precisa criar alguns subcentros, então nós propusemos no  
387 plano diretor uma série de centralidades e a gente vai falar depois dos usos e os períodos  
388 que estão lá no plano diretor e usos atreladas a ela, as zonas residenciais, as mistas,  
389 especiais, ambientais e industriais, corredores, eu vou percorrer cada uma delas, pode ir [...].  
390 Bom, centralidade metropolitana, isso está definido no plano diretor, é o centro tradicional da  
391 cidade e o eixo da Dutra, por exemplo, do viaduto da Johnson até o Center Vale, aqui  
392 compreende o Vale Sul, todos os grandes atacadistas que estão nesse eixo, por que  
393 metropolitana? Porque são áreas que atraem pessoas de outros municípios, não só  
394 exclusivamente São José dos Campos, então é um caráter metropolitano de serviços. E a  
395 gente [...] com relação ao centro sempre foi um desejo da prefeitura que a população voltasse  
396 a morar nas áreas centrais, as áreas centrais vêm perdendo população e vem tendo  
397 ociosidade de serviços, enquanto as áreas mais periféricas vêm ganhando população e  
398 carência de serviços. Então dentro de uma racionalidade do uso urbano, a gente vem  
399 propondo algumas atratividades, para que a população volte a morar na região central. Agora  
400 na região da Dutra, a gente entende que ali não cabe a população, mas incentivos para mais  
401 comércios e serviços, que é o grande potencial desta localidade. Centralidades municipais e  
402 locais, são centralidade em toda, em todo o município, então a gente tem Santana, a região  
403 de Vila Maria e São Dimas que vem perdendo a vitalidade, a própria Vila Dyana que vem  
404 diminuindo a sua produção ao longo dos anos perdendo a vitalidade, a Vila Industrial, satélite,  
405 em algumas áreas satélite precisa de renovação, atrás, Jardim do João do Pulo, a gente  
406 percebe que os satélites precisa renovar e aqui na região da Urba Nova, tem a previsão não,  
407 tá um período desenhado, mas existe a exigência do plano diretor para a formação de uma  
408 centralidade próximo aqueles vasilhinhos pelo mundo. Então os empreendimentos que ali  
409 surgirem, vão ter que deixar mais lotes comerciais do que foram deixados ao longo dos anos  
410 dessa região, a gente vê o quanto a Urba Nova hoje é carente de maiores lotes, os lotes  
411 ficaram contíguos aos muros de pouca profundidade, porque os lotes tem 25 m de  
412 profundidade, isso dificulta a instalação de comércios maiores, então a Urba Nova fica refém  
413 de muitas vezes de comércios e serviços de outra região. Então a prefeitura está procurando  
414 direcionar nos vazios da Urba Nova e a gente vai explicar na outra zona de uso, a formação  
415 de uma área com um pouco mais de disponibilidade de lotes comerciais de serviço que é a  
416 carência da região. A grande discussão da cidade tem sido também a centralidade Aquários,  
417 e a gente gostaria de esclarecer porque houve muita desinformação também em relação a  
418 isso .O Aquários no plano diretor já[...] essa centralidade Aquários que a gente chama, que é  
419 o vazio que existe lá hoje junto a Cassiano Ricardo e a via Oeste, ela já está definida pelo  
420 plano diretor, como a centralidade municipal, ela já está definida como uma área de  
421 verticalização. O que a gente tá fazendo agora no zoneamento, é regrar essa verticalização,  
422 mas a verticalização já está definida como algo que vai acontecer. E agora, o que a gente  
423 está demonstrando aqui é o seguinte, o coeficiente do plano diretor, ele é 1.3, diferente do  
424 Aquários de hoje, porque o Aquários que lá está ,ele foi feito com coeficiente de 4,5 gratuito, e  
425 a gente tá falando de um coeficiente 1.3 com máximo de 4 através de outorga. Os edifícios  
426 continua (..) estão sendo regidos pelo COMAER, que é a altura em função do aeroporto de  
427 aproximação da rota dos aviões que você calcule a altura, em função da cota de terreno, e  
428 isso não é diferente do Aquários, do passado, do existentes e a área que a gente quer criar  
429 vitalidade aqui, as diferenças estão que nós estamos prevendo uma série de grandes  
430 avenidas. Avenidas transversais que já estão no plano de mobilidade aprovado em 2016,  
431 estão referendados pelo plano diretor que são avenidas com 29 m de largura que a gente, a  
432 gente vai falar aqui na proposta e ruas locais com 18 metros, ou seja, bem diferente da  
433 realidade do Aquários, porque no Aquários as ruas locais tem 12m, e as avenidas tem 22m,

434 então a gente está aumentando em qualidade o sistema viário, da região de expansão do  
435 Aquarius. Volta um pouquinho, por favor [...] A proposta então como é, que essa área vai ser  
436 ocupada? Através de um loteamento, loteamento aquilo que eu falei, as vias vão acontecer  
437 sobre responsabilidade do empreendedor, existe a exigência de áreas públicas, as áreas de  
438 lazer, e áreas verdes e funcionais, estão sendo concentradas dentro de uma grande e única  
439 área centralizada, que vai totaliza cerca de 56 mil metros quadrados (cinquenta e seis mil)  
440 superior a metragem da Ulisses Guimarães, exatamente para criar uma grande área de  
441 convivência para o bairro né!? Todos os empreendimentos que tiverem de frente essa praça,  
442 deverão ter obrigatoriedade da fachada ativa, para aquilo que eu falei exatamente, criar esse  
443 ambiente melhor convivência também para os empreendimentos que estarão no entorno  
444 dessa praça, os lotes mínimo serão de 2.500 (dois mil e quinhentos) na proposta, enquanto  
445 que no Aquários o lote mínimo era de 500 metros quadrados. A gente tá propondo um lote  
446 mínimo de 2.500 (dois mil e quinhentos) os lotes maiores que 5.000 metros quadrados terão  
447 também obrigatoriedade da fachada ativa, por ocasião da implantação dos empreendimentos  
448 né!? Não haverá a contiguidade de lotes do Sanset e do Alvorada para evitar o conflito de uso  
449 da ZR, com a questão da verticalização e as vias locais que eu, como eu falei maiores do que  
450 a vida do Aquários 18 metros na via local, 29 na avenida pode seguir [...]. Aqui é um outro  
451 documento que a gente tem apresentado o seguinte, aqui é uma planificação do viário  
452 definido pelo plano diretor, e pelas exigências de extensão de quadras. Então uma grande  
453 praça central aqui tá Cassiano Ricardo, aqui tá via Oeste, aqui tá Ortiz Monteiro, aqui tá o  
454 Alvorada, você tem todo sistema viário planejado, uma grande área pública central ao  
455 empreendimento, ali são as áreas de proteção ambiental. Porque existe um APP, existe uma  
456 exigência do estado com relação a áreas permeáveis, e essas tonalidades de azul, lilás e  
457 roxo elas, são exatamente as cotas em relação ao aeroporto. Então a gente percebe que a  
458 grande Mancha Azul o máximo de altura conquistada pelos empreendimentos, será em torno  
459 de 34 pavimentos, 35 os empreendimento na lilás, eles sobem, terão 36-39 metros e 40  
460 andares, 40 andares somente nas áreas roxas, ou seja, toda essa discussão de prédios muito  
461 mais altos que o aquários, não é uma realidade, e outra, a gente tem que lembrar o seguinte,  
462 o aquários que lá está ele foi construído com coeficiente 4.5 (quatro e meio), com recuos  
463 menores que os recuos propostos por nós, eu vou mostrar aqui, inclusive com testadas  
464 menores numa época que você tinha um incremento da economia, o aquários foi construído  
465 principalmente, a implantação dos empreendimentos, se deu no final dos anos 90, começo de  
466 2000, a economia brasileira estava em alta, a produção de moradia estava em alta de  
467 unidade de apartamento e o Aquários não tem grandes empreendimentos tão altos, os mais  
468 altos são dois empreendimento em torno de 32 andares. Então, é [...] não tem [...] aqui nós  
469 estamos com parâmetros mais rigorosos que os do aquários, então certamente, não teremos  
470 aquele resultado, é um resultado mais qualificado. Mas a gente também tem feito na  
471 discussão, parece que o Aquários não é uma coisa boa, se não fosse não teria o valor de  
472 mercado que tem, e tudo que se faz vende, então nós não tamos falando que lá não tem  
473 qualidade, o que a gente tá falando é que esse bairro novo terá mais qualidade. Vamos lá [...]  
474 sim é o secretario ta me lembrando aqui também, é o seguinte, a ideia da centralidade, é  
475 quando você propõe que você tenha moradia, comércio e serviço, próximo onde as pessoas  
476 possam ter o seu apartamento, morar ali, ter seu consultório, ter seu escritório, não precisar  
477 se deslocar tanto pela cidade, essa é ideia da centralidade, isso gera emprego, e cria um polo  
478 na cidade. Aqui só para mostrar uma simulação, que nós fizemos que a gente tem mostrado é  
479 o seguinte, se nós quiséssemos fazer 300 unidades que seria o teto em prédio de 35 andares  
480 usando a média dos apartamentos do Aquários, que vão de 80 metros quadrados a 150 do  
481 Aquários atual, nós teríamos, precisaríamos de terreno de 6.000 (seis mil) metros quadrados,  
482 o que gerariam 47 lotes. Desses 47 lotes, poderiam ser 47 de edifícios? Poderiam, mas a  
483 gente sabe que a prática da cidade é que existe uma parte comercial e uma parte residencial  
484 numa área mista como essa, 70% normalmente ocupado por residencial, 30% comercial  
485 então, nós teríamos 47 lotes que não necessariamente seriam ocupados 100% por edifícios.  
486 E se a gente subir a metragem que é mais próxima do da renda do perfil sócio econômico da  
487 região do aquários, nós teríamos trabalhando com prédio, apartamento de 150 metros  
488 quadrados, nós precisaríamos de 11 (onze mil) mil metros quadrados por essa lógica para

489 cada terreno, reduzindo para 26 o número de lote, então aquela discurso que mais de 100  
490 edifícios não se sustenta pelos parâmetros propostos. Podemos ir [...], aqui é só para mostrar  
491 também, a questão de recuos que é importante entender o recuo na cidade, que é o seguinte,  
492 aqui a gente tem um outro exemplo, é você tem um mesmo terreno de 3.600 (três mil e  
493 seiscentos) metros quadrados com coeficiente 4 que gera uma área construída ,se eu for  
494 fazer um prédio de 10 pavimentos, o meu recuo será de 5 metros, se eu for fazer esse  
495 mesmo terreno um prédio de 20 pavimentos, o recuo passa a ser de 10 metros, se esse  
496 prédio tiver 30 pavimentos, recuo lateral passa a ser de 15 metros. E se ele tem 40  
497 pavimentos, ele passa a ser de 20 metros, ou seja, isso é importante discutir, na medida que  
498 os prédios tem mais altura, eles ganham ai mais recuo que recuo muitas vezes é melhor você  
499 tem um prédio mais alto, mais recuo, porque olha a projeção dos terrenos como você ganha  
500 qualidade na medida que você tem projeção menor no solo. Podemos ir[...] aqui é um  
501 conceito do que a gente tem mostrado, o que é o desenho, um cenário do futuro Aquários  
502 com uma grande área verde central com sistema viário arrojado né, e a distribuição dos  
503 prédios com um recuo muito mais qualificado do que é hoje a legislação. Podemos ir? [...].  
504 Aqui, começar a entrar nas amazonas na ZR. Bom, ZR, são aquelas zonas estritamente  
505 residencial, vou destacar agora, começar a destacar só a região de vocês tá!? Então na  
506 região de vocês, todos os loteamentos fechados aqui, então a gente tá falando de Portal da  
507 Serra, auto da serra 1, 2, 3,4, residencial reserva do Paratehy, Mão serra, e todo mundo que  
508 tá aqui ZR. Todos os núcleos fechados estão em ZR certo! Destacar só uma discussão da  
509 cidade que é esplanada que eu acho que é importante. Esplanada também está sendo  
510 mantido como zona residencial, existe só alguns corredores que a gente vai mostrar mais à  
511 frente. Podemos ir [...], zona mista um. A zona mista um, é aquela zona que mantém a  
512 condição do residencial unifamiliar, a casa térrea, mas já entra o comércio e serviço de baixo  
513 impacto, na região de vocês todos os terrenos que ficaram fora dos muros, que estão na  
514 Chichima, Iron Man, estão nessas Avenidas estão sendo propostas como ZM1, o que que é  
515 ZM1? Ela não vai verticalizar, ou seja, não terá verticalização dos lotes contíguos aos muros  
516 dos bairros aqui da Urba Nova tá! É, o comércio de âmbito local, que é o comércio de baixo  
517 impacto, é aquele que não oferece uma maior incomodidade para região da Urba Nova.  
518 Podemos ir [...], 9 metro de altura de altura. Na ZM1 também, a gente tem destacado o  
519 seguinte, é o chamado o Bosque Betânia que fica lá na Vila Betânia também está sendo  
520 mantido com uma restrição a verticalização como é na legislação de hoje, agora o que a  
521 gente tem colocado para a sociedade é o seguinte, a solução do Bosque Betânia ela passa  
522 por uma solução similar ao do Bosque Augusta lá em São Paulo, o que que é a discussão do  
523 Bosque Augusta? Para você, a solução encontrada por São Paulo foi no estatuto da cidade a  
524 transferência do potencial construtivo, o imóvel tem um potencial, um coeficiente de  
525 aproveitamento que ele não pode usar ali, ele transfere para outro local e a uma negociação  
526 em relação à questão daquela área ser pública ou não. Aí então o seguinte, para que a gente  
527 possa transferir um potencial do Bosque Betânia, ele tem que ter um coeficiente de  
528 aproveitamento mínimo se não, não há o que transferir. Então a discussão de transformar o  
529 Bosque Betânia numa área ambiental, não necessariamente garante a proteção, o que  
530 garante a proteção é realmente você poder transferir o potencial que o empreendedor tem  
531 aqui para um outro local. Zona mista 2 são áreas que já verticalizam como limite de unidade,  
532 não tem verticalização aqui na região do Urba Nova, a não ser num lote que temos lá no  
533 Colinas do Paratehy .Quem conhece o fundo do Paratehy como foi feito aqueles loteamento  
534 lá próximo à ferrovia, já foi deixada no desenho do loteamento algumas áreas fora dos  
535 núcleos fechados para exatamente por uma verticalização de comércio e mista com  
536 residência, então é o único ponto de verticalização. São lotes já preparados para isso na  
537 região no Colinas do Paratehy, fora isso, não tem verticalização na região do Urba Nova.  
538 Zona mista 3, também são áreas de verticalização já com maior intensidade que a ZM2, e  
539 elas acontecem na região Sul no Jardim América, no parque industrial, Monte Castelo ,Vila  
540 Tesouro, região do Flamboyant, mas como eu falei, não tá aqui na região da, da Urba Nova,  
541 podemos ir [...] não é que eu confundi ali é o eu troquei, a ZM3 é que acontece aqui não é a  
542 ZM2 me desculpa a correção, e volta um pouquinho por favor, volta a ZM2. Na ZM2 eu não  
543 tenho, eu que informei correção minha, a ZM3 é que os dois lotes do Parathey foram

544 preparados para verticalização tá vendo os dois pontinhos ali!? Desculpa o erro aqui. Vamos  
545 lá [...], ZM4 são as áreas mais periféricas da cidade que eu tenho maior diversidade comércio  
546 e serviço muito mais comércio serviço do que eu teria na região da Urba Nova, em função da  
547 necessidade que essa população tem, tô falando de Morumbi, Campos Alemães, Interlagos,  
548 Putin, Cajuru, região do Bom Retiro, que realmente demanda mais comércio e serviço.  
549 podemos ir? [...] A ZM5 que já são áreas de loteamento, que nós temos que regularizar onde  
550 existe uma estratégia para regularizar esses loteamentos e permitir alguns loteamentos do  
551 entorno com redução do tamanho de lote e condicional de adicional para realmente poder,  
552 para aproximar serviços públicos dessa comunidade. podemos ir? [...] Nós temos duas zonas  
553 de planejamento específico, que são as zonas de planejamento específico? São as áreas, as  
554 grandes fazendas, ainda gleba sem uso então a gente está propondo a figura da zona de  
555 planejamento um, para os grandes vazios da região sul, leste e sudeste e a zona de  
556 planejamento dois, aqui para região da Urba Nova e do Parque Tecnológico. É toda aquela  
557 região que tá para trás da Possidônio vai até Estrada de Ferro o que é o plano diretor definiu?  
558 Que é necessário formar parte dessas áreas de comércio e serviço, então o loteamento que  
559 acontecer aqui, ele vai ter que reservar pelo menos 30% da área na proposta para comércio e  
560 serviço, que é a grande carência da região da Urba Nova. Nós temos as zonas industriais que  
561 estão distribuídas no território, a zona industrial um, que são as indústrias existentes Bom,  
562 Santos, Johnson, um resgate GM a zona industrial dois que já são glebas vazias, que serão  
563 parceladas para indústria, o loteamento Chácaras Reunidas, Eldorado e nós temos as  
564 chamadas zonas de transição industrial, que não admite a residência. Nenhuma das três  
565 admite residência, só que essa tem uma limitação na potencial de comodidade da indústria  
566 em função da sua proximidade com as zonas mistas. As zonas de proteção ambiental da  
567 várzea né! Como eu falei, pode seguir as zonas de proteção ambiental das Colinas da Vargem  
568 Grande, atrás ali da estrada de ferro do Jaguari, onde a gente propõe uma baixa densidade  
569 para preservar, porque elas são contíguas, essa várzea tanto a várzea do Jaguari quanto a  
570 várzea de Vargem Grande, e aí nós temos a figura dos corredores, o que são corredores?  
571 São as vias que apoiam as zonas mistas e as zonas residenciais com atividades que não  
572 podem entrar dentro do bairro, então a gente, destaque na questão do corredor um, que é o  
573 corredor de apoio às VRs. A gente tem aqui a figura do residencial unifamiliar e tem a figura  
574 do comércio e serviço de relevante impacto, então nós já temos na região do Esplanada, nós  
575 já temos corredores, hoje a Barão do Rio Branco, a Fernão Dias, Anchieta já são corredores,  
576 nós estamos propondo a inclusão de alguns corredores a Maria Demetria de três da Maria  
577 Demetria Kfuri, da Laura de Martins Roberval Fróes, que estão ali junto ao poliedro aqueles  
578 edifícios que tem no fundo, no fundo, da, da Eduardo Cury, o entorno do Instituto São José  
579 com a Clóvis Beviláqua e a Presidente Venceslau parte da Pascoal Moreira da Carlos Chagas  
580 da Vital Brasil. Estamos propondo também, trecho da Ana Maria Nardo no Apolo, para as  
581 casas que ficaram fora do fechamento do Apollo 1 e na Francisco Hit. A ideia, é que esses  
582 corredores possam apoiar a ZR que está sendo mantida no Esplanada. Corredor dois, Ah não  
583 tudo bem, esse mapa só mostra que essas áreas em que a gente tá propondo os corredores  
584 já são áreas que o verde é que já existe o comércio e serviço e o vermelho é que a população  
585 já se manifestou favorável ao pedido de alteração, então aonde não se manifestou tá mantido  
586 a questão da ZR, e nesses três que tá o instituto aqui tá perto do Shopping Esplanada então,  
587 a gente tá trabalhando onde já tem os pedidos de mudança e onde a população realmente  
588 preferiu mantê-la nós estamos mantendo como ZR tá bom!? Corredor dois, são corredores  
589 que apoiam a cidade com verticalização, não tem nada aqui na região da Urba Nova é os  
590 corredores estão na Sul, no Leste, no centro. Eles trabalham com algumas atividades que não  
591 podem acontecer nas vias locais, por exemplo, Bosque dos Eucaliptos se tem a Salinas, a  
592 Ouro Fino dentro do bosque não pode ter atividades comerciais de maior impacto, mas as  
593 avenidas que cortam o Bosque podem ter corredor. Corredor três, já são atividades mais  
594 pesadas e mais periféricas da cidade também nas chamadas as zonas mistas periféricas não  
595 tem nenhum na Urba Nova previsto vamos lá [...]. Corredor quatro são as vias do anel viário,  
596 são as vias expressas que a gente tem que garantir a fluidez, então tô falando Eduardo Cury,  
597 Jorge Zaru, Floresta Fernandes, onde a gente tem que ter um controle maior no tamanho dos  
598 lotes nas atividades, para garantir e manter a fluidez das vias que a principal função de

599 ligação da cidade. Na orla do banhado, a gente está modificando um pouco a regra da orla do  
600 banhado, a gente sabe por exemplo que ali na Borba Gato existe uma restrição de construir  
601 acima do nível da rua só que essa restrição é simples, não pode construir isso, não tem dado  
602 a vitalidade e nem o resultado arquitetônico que se deseja então, a gente propôs uma nova,  
603 uma nova forma de ocupar mantendo boa parte com recuos inclusive de 10 metros em  
604 relação aos lotes, para que a gente garanta de fato uma permeabilidade visual. Mas permita o  
605 uso da área porque hoje na verdade da forma como está estão criando áreas inseguras e não  
606 são aproveitados e de qualquer forma as pessoas não têm o acesso, a visão do banhado que  
607 é o primordial aí. Vamos lá [...], com isso a gente tem o zoneamento todo composto com  
608 todas as cores, com todas as zonas que eu falei. Eu já estou encerrando vamos lá! Bom, com  
609 esse zoneamento, a gente entende que a proposta atende o macrozoneamento territorial do  
610 plano diretor que depois, eu acho interessante as pessoas lerem com suas macrozonas né!?  
611 Aonde a gente quer consolidar, estruturar ou controlar a centralidades urbanas que cujos  
612 limites estão lá na macroestrutura viária definida pelo plano de mobilidade, e pelo plano  
613 diretor, as áreas de interesse ambiental e as áreas de macroeconomia da cidade a exemplo  
614 aqui do Parque Tecnológico podemos ir [...]. A macrozona de consolidação que é toda essa  
615 área laranja que pega a parte da sul, centro, e toda região central onde ela é para  
616 verticalização, ou seja, os terrenos que remanesceram devem ser verticalizadas, porque é  
617 para otimizar a infraestrutura existente, enquanto que na macrozona de estruturação que  
618 pega boa parte da região sul final da região sul, boa parte do sudeste, leste, norte ,que são  
619 necessários os loteamentos porque nós precisamos ter arruamento, áreas públicas para ligar  
620 essa cidade, tão descontínua nessa faixa amarela. E a macrozona de ocupação controlada  
621 que a borda da Carvalho Pinto, onde a gente realmente entendi o seguinte, a priorização para  
622 ocupação da cidade está na macrozona de estruturação e consolidação, tem muita terra  
623 muita terra vazia! E subutilizada, com o incremento populacional dos próximos 10 anos, 60 mil  
624 pessoas a prefeitura, ela entende que o que está sendo proposto para ocupação, tanto na  
625 macrozona de consolidação como na estruturação, é mais do que suficiente para atendimento  
626 à demanda populacional, então nós não precisamos espriar mais a cidade para essa área  
627 encarecendo o custeio de manutenção da cidade, levando a população tão longe da qual se  
628 desloca todos os dias do movimento pendular, para trabalho lazer, podemos ir [...]. Com isso,  
629 a gente fecha apresentação, desculpa eu me alonguei aqui. Então a gente entende que  
630 buscamos o melhor aproveitamento do espaço urbano, a maior atratividade das centralidades  
631 com relação às zonas mistas, um ordenamento e o desenvolvimento do espaço rural, e o  
632 fortalecimento das políticas ambientais que são as premissas maiores do plano diretor. É isso  
633 aí, obrigado. (Aplausos). **MARCELO MANARA:** Legal, agradeço ao engenheiro Osvaldo  
634 Vieira, sempre muito didático e apresentação nítida né! Porque é um contexto bastante, é um  
635 contexto, é um documento bastante complexidade, são muitas informações então o propósito  
636 de uma audiência pública é trazer essa reflexão sobre os principais pontos do da proposta de  
637 zoneamento, mas sempre lembrando que o caminho de construção dessa política pública, ela  
638 não se define, não se resume a uma audiência pública. Audiência pública é também uma  
639 provocação para que todos nós possamos nos debruçar e discutir juntos aos nossos pares,  
640 nossas instituições, nossas igrejas e sabes enfim. Eu quero agradecer a presença do  
641 vereador Lino Bispo e do vereador Walter Hayashi lembrando, que eu já comentei aqui da  
642 importância dos trabalhos, devolvidos pelos vereadores da comissão de planejamento urbano  
643 que vem também nessa construção coletiva ai abrindo oportunidades para manifestação do  
644 cidadão para trazer propostas à comissão de planejamento urbano, já protocolou propostas  
645 de melhorias no projeto de lei da lei de zoneamento então, fechando essa segunda etapa  
646 apresentação dando início a terceira, lembrando que ainda está aberta para inclusão para  
647 quem deseja fazer o uso da palavra. Ainda está, no, pode se dirigir até a mesa e vamos dar  
648 início então eu vou falar o nome da pessoa do primeiro inscrito e já falarei o nome do segundo  
649 para que ela possa vir aqui nesse microfone à frente e fazer a sua manifestação de até 3  
650 minutos. Começa a sequência senhor João Carlos Faria depois inscrição de número 2  
651 senhora Ida Maldos. **JOÃO CARLOS FARIA:** Boa noite, eu sou João Carlos Farias, sou  
652 professor, trabalho na rede pública Municipal. E a questão ambiental na cidade é importante,  
653 os parabéns para como é o nome dele mesmo rapaz? [...] **MARCELO MANARA:** Osvaldo

654 Vieira. **JOÃO CARLOS FARIA:** Parabéns ao Osvaldo, eu acho que a cidade precisa, o  
655 destaque para os vereadores e pra prefeitura. As reuniões do Comam precisam ser a noite ou  
656 no final de semana pra nós cidadãos podermos participar, assim também como os vereadores  
657 sabem, aquele espaço que tem de manhã, não sei se ainda existe ainda da tribuna livre, ser  
658 de noite também para a participação do cidadã! Só escrevo no[...] escrevi muitos anos no O  
659 vale, e atualmente escrevo no jornal entre mentes em um site. Acho que a questão do Bosque  
660 Betânia é importante pra cidade, à gente tem que não deixar aquilo acabar. A gente tem a  
661 área do CTA, que também é uma questão ambiental que graças ao universo ela existe não  
662 vai acabar, mas o Bosque Betânia tem que se manter e a questão que conheço desde os  
663 anos 90, 80 que a gente vê essa discussão do banhado. Conheço moradores do banhado,  
664 até o poeta José Mauricio, quem conhece aqui moradores lá precisando daquela área para  
665 morar então de ter o equilíbrio Ecológico, outro assunto que eu venho debatendo escrevendo  
666 vários artigos a questão dos córregos da cidade que a gente precisa, precisa preservá-los não  
667 sei o que que a prefeitura tem feito ninguém colocou aqui hoje sobre a preservação dos  
668 córregos por isso que é bom ter um romance aberto para a gente ter esse diálogo de troca, eu  
669 mando sempre eu mando e-mail para os vereadores pra prefeitura até para 156 a gente  
670 acaba não tendo resposta, tive uma resposta da Dulce Rita no ano passado que ela ia fazer  
671 uma placa com o nome dos córregos e depois de conversar com ela se ela fez isso mesmo  
672 ou não mas a gente tem que preservar os córregos da cidade como a questão do ar eu moro,  
673 tenho um irmão que mora aqui na nessa região nossa aqui mas eu moro na região da Vila  
674 Industrial e a gente afetado e muito pela poluição, é necessário ter uma refinaria, mas a gente  
675 afetado hoje pela poluição da cidade e a gente precisa discutir, é uma cidade que a gente  
676 ama, todos nós aqui gostamos dela gosto de viver nela. A região norte nossa é muito boa,  
677 sempre caminho conheço toda a região norte caminhando por ela, mas a gente precisa  
678 preservar os córregos a questão do ar e o banhado com, preservando os moradores e a  
679 questão mais recente do Bosque Betânia como preservar o Bosque Betânia e ele é  
680 importante para a cidade para gerações futuras, assim como patrimônio a cidade ainda não  
681 conseguiu comprar os (...), **MARCELO MANARA:** Por favor, queira concluir **JOÃO CARLOS**  
682 **FARIA:** Temos que preservar essas questões para o futuro e pro presente, obrigado,  
683 parabéns a prefeitura pela recuperação do Para Todos. **MARCELO MANARA:** Fala agora a  
684 senhora Ida Maldos e na sequência na inscrição de número 3 seu Péricles Sandoval. **IDA**  
685 **MALDOS:** Boa noite a todos. **MARCELO MANARA** “Queria só por gentileza agradecer a  
686 presença do ex-secretário de planejamento Pedro Ribeiro em nome, como professor da  
687 Univap em nome do senhor, agradecer a disponibilização do espaço aqui na Univap sempre  
688 parceira nesses momentos de chamamento público quero agradecer imensamente essa  
689 disponibilidade, pois não” **IDA MALDOS:** Boa noite, como eu tenho vindo em todas as  
690 reuniões, como um engenheiro também já falou, esse plano diretor é desde 2015 e é super  
691 saudável essa discussão essa oportunidade que a gente tá tendo de tá colocando nossa  
692 opinião, é embora a minha opinião não seja a mesma deles que são técnicos, eu moro na  
693 área, nasci na área há 60 anos né e não concordo muito como vocês colocaram né, eu acho  
694 que ali não é uma área isolada como você tá colocando, não é longe porque tem um bairro  
695 residencial que vai ser planejado vizinho da minha que é da região da Granja Itambi, então  
696 quando você fala que não é possível estender a cidade, não é possível levar serviços como  
697 que você vai ter um bairro ao lado na frente já tem o São Judas né, então eu queria entender  
698 essa parte e se a gente está se propondo a vir aqui e vocês fazerem essa discussão  
699 saudável, eu acho que você tem que escutar o que a gente tem para falar. Então isso é muito  
700 importante pra a população, eu acho que não sei se isso existe em todas as cidades, mas  
701 para São José dos Campos tá sendo um marco da gente tá vindo aqui e poder expor pra  
702 vocês, poder conversar é uma coisa super saudável, mas eu também gostaria que vocês  
703 escutassem a nossa parte né, e ver o que é possível fazer porque senão, então tá adiantando  
704 nada e vocês já taxaram aquilo como tem que ser aquela área industrial. Então para que  
705 essas reuniões? É isso que eu queria saber se não é para escutar a população, se a  
706 população não tem voz para mudar nada então não tô entendendo por que que tem isso que  
707 a gente tá participando dessas duas reuniões gostaria de saber, muito obrigado. **MARCELO**  
708 **MANARA:** Fala agora Péricles Sandoval e por enquanto o último inscrito, inscrição de

709 número quatro desculpa só não tô entendendo o nome aqui [inaudível1:04:51] Cristina é isso?  
710 Ok! **PÉRICLES SANDOVAL**: Boa noite a todos, boa noite aos técnicos, às autoridades, aos  
711 estudantes dessa faculdade, meu nome é Péricles, eu sou engenheiro civil e eu tô aqui pra  
712 mim antecedeu a proprietária da área para falar da Fazenda Santa Clara então é uma  
713 propriedade com área de um milhão, oitocentos mil metros quadrados localizada no  
714 entroncamento da Carvalho Pinto com a Tamoios a qual é no ano de 2015 teve uma parte da  
715 área transformada em APA e a outra parte de novecentos mil metros quadrados de acordo  
716 com o macrozoneamento anterior, tem uma parte de ZQA e uma parte de ZUP. Com essa  
717 nova proposta, foi feita uma nova mancha e considerado que a propriedade deve fazer parte  
718 do contexto de logística. É importante só destacar que o período de avaliação da prefeitura,  
719 seja desde a votação do plano diretor, deve se concluir amanhã né ou até depois da votação  
720 na câmara pra dizer o seguinte durante este processo, se tiver uma manifestação que venha  
721 ocorrer no meio ,no começo, no meio ou no final como tá vendo aqui os proprietários eu que  
722 sou engenheiro, é importante que isso seja acolhido então eu peço aos técnicos que, que  
723 tenham esse conceito porque tá se manifestando, então foi feito um estudo. Faz dois anos  
724 que eu fui lá na prefeitura para iniciar o projeto e a orientação foi o seguinte “olha espera um  
725 pouco, que vai mudar o zoneamento”, esperei, foi um equívoco? Ainda não sei, porque eu  
726 ainda conto que, que isso vai ser analisado e nós vamos conseguir porque além de tudo tá  
727 enquadrado dentro do contexto da prefeitura, pra plano de mobilidade, lá pode ser a primeira  
728 propriedade que vai puxar todo o plano de mobilidade, quer dizer é a primeira área que a  
729 gente vai conseguir já conseguir tem cento e quarenta mil metros quadrados pra, pra galpão  
730 logístico e que, que pode já começar a ser o primeiro atrativo da cidade né, então fora isso  
731 tem cerca de oitocentos terrenos de trezentos metros quadrados que pode atender demanda  
732 habitacional. E também né tem, tem as questões logísticas, tem área pra edifícios e  
733 importante destacar na área tem duzentos e sete mil metros quadrados de recursos hídricos  
734 preservados, então fica aqui o meu agradecimento, eu vi em todas as reuniões e vou vir  
735 amanhã também. **MARCELO MANARA**: Queira concluir, por favor. **PÉRICLES SANDOVAL**:  
736 e espero que todos que vierem aqui tenham atendido as suas solicitações, obrigado.  
737 **MARCELO MANARA**: senhora [inaudível 01:08:14] Cristina estivemos mais duas inscrições  
738 na sequência fala inscrição de número cinco seu Oswaldo Magon Junior. **CRISTINA**: Gente,  
739 boa noite, muito obrigada vocês pela oportunidade de falar, aos vereadores aqui presentes,  
740 aos, aos colegas que estão aqui né, e porque a gente faz parte do mesmo grupo. Eu venho  
741 aqui assim muito emocionada agradecer, porque há mais de, acho que talvez, não sei,  
742 exatamente o tempo talvez o Cyborg lembre melhor que eu mas acho que uns cinco, seis  
743 anos atrás, a gente veio pedir pra gente conseguir uma escola para o nosso bairro, a gente  
744 colheu assinatura, pra a gente conseguir o UBS pro nosso bairro e muita gente dizia, que a  
745 gente não precisava disso e na verdade ao longo do tempo a gente foi percebendo que sim,  
746 tem muita gente que precisa de, de saúde e precisa de educação e a gente precisa também  
747 de uma área comercial mais ampla. Então pelo que eu vi aqui essa, essa, esse pedido nosso  
748 foi acolhido então as pessoas estão enxergando que realmente quando você tem um  
749 comércio, de eu acho que a ecologia, ela tem que trabalhar junto com a sustentabilidade  
750 porque você precisa gerar emprego, você precisa gerar, dar trabalho para as pessoas,  
751 dignidade. Então as duas coisas devem andar juntos no meu modo de entender e aqui no  
752 nosso bairro a gente tava carente dessas coisas né, então o nosso UBS ainda não veio para  
753 cá, mas eles me contaram talvez vocês saibam que nós vamos conseguir uma UBS próximo  
754 ali a Anchieta, então muito obrigada fica mais perto da gente, é mais importante porque você  
755 precisa de uma vacina para criança, o idoso precisa auferir a pressão e tudo mais, então  
756 gente é essa é a primeira fala e segundo lugar é que realmente o povo tem voz e tem que ter  
757 voz, agradeço aos vereadores todos vocês, agradeço novamente a vocês, porque estive até  
758 lá na prefeitura, não sei se ele lembra de mim e eu fui pedir, realmente isso e realmente gente  
759 mais uma vez, eu tenho que falar muito, muito obrigado e vocês que vão vir aqui também  
760 venham falar e façam seus pedidos porque eu tenho certeza que na medida do possível eles  
761 vão ser acolhidos muito, muito, dez mil vezes obrigada. **MARCELO MANARA**: Fala agora  
762 senhor Oswaldo Magon Jr., na sequência última escrita número seis Fabiana Publio.  
763 **OSWALDO MAGON JUNIOR**: Boa noite a todos, meu nome é Oswaldo, é eu estou

764 representante da Comissão Presidente da Comissão das Associações e Condomínios aqui do  
765 Urbana Nova. Nós temos 40 (quarenta) empreendimentos Urbana Nova, e já congregamos na  
766 nossa comissão 31 (trinta e um) desses empreendimentos, então nós também acreditamos  
767 muito na força da associação para poder pleitear junto ao poder público aquilo que é do nosso  
768 interesse pra construir um ambiente em um local cada vez melhor para nós morarmos. Então  
769 eu queria começar agradecendo e parabenizando ao Secretário Marara, ao engenheiro  
770 Oswaldo pelo trabalho competente que fizeram até aqui dá pra, dá pra sentir o quanto de  
771 competência de qualidade foi colocado nesse trabalho, parabéns também pelo esforço de  
772 vocês por se aproximar da comunidade pra que elas possam influenciar o trabalho de vocês  
773 que no fundo é isso que interessa é no final das contas é isso que interessa e dá pra perceber  
774 sim a influência que o público, os moradores, os munícipes já consegue exercer sobre o  
775 trabalho que vem sendo feito, parabéns. Queria também agradecer antecipadamente amanhã  
776 nós temos uma reunião onde nós pretendemos conhecer os projetos que o poder público tem  
777 pra nossa região aqui do Urba Nova, principalmente no que diz respeito à acessibilidade, nós  
778 temos duas grandes preocupações aqui no bairro já foram externadas pelas associações e  
779 pelos condomínios que são a acessibilidade como eu disse né. Existem muitos boatos de  
780 vários projetos que estão em andamento e que vários deles não nos interessam não temos a  
781 simpatia por eles, nós queremos primeiro conhecer os projetos que tem que estão em  
782 andamento para que a gente possa opinar, o segundo, a segunda preocupação bastante  
783 importantes é a perturbação da ordem a gente tem aqui infelizmente bastante situações de  
784 fluxo, tem melhorado bastante, a gente percebe o esforço também do poder público nesse  
785 aspecto tem melhorado bastante e também alguns eventos não fluxo, eventos organizados  
786 em algumas, alguns empreendimentos aqui no bairro, também tem e certamente a lei de  
787 zoneamento podem nos ajudar a resolver esses problemas entre assim espera muito  
788 obrigado. **MARCELO MANARA:** Fala agora Fabiana Público encerrando as inscrições pra fala.  
789 **FABIANA PÚBLIO:** Boa noite, bom é eu sou da revista Urba Nova, nosso veículo de  
790 comunicação tem 9 (nove) anos aqui no bairro e um dos maiores anseios da população  
791 realmente é em relação a uma alternativa de acesso já que quando acontece qualquer  
792 problema no bairro a gente fica praticamente ilhada aqui. Então queria saber se existe alguma  
793 previsão algo concreto sobre isso e também algumas especulações que chegam até nós né  
794 da imprensa que por exemplo: Floradas Arboville teria uma ligação Corumbá Nova Jacaré  
795 com Urba Nova. Então gostaria que vocês falassem sobre isso são essas duas questões,  
796 obrigada. **MARCELO MANARA:** Obrigado. Tem mais algum escrito aí? Pergunta aí Gabriel  
797 faz favor. **NAO INFORMADO:** Lógico. **MARCELO MANARA:** Faz favor, eu só vou pedir pode  
798 fazer a fala aqui só que saindo, o senhor preenche a ficha para constar tá, senhor fala o seu  
799 nome que eu vou, ainda tá no período de uma hora da inscrição, sem problema nenhum,  
800 quem quiser fazer o uso da palavra. Ah você me permite, quem quiser protocolar algum  
801 documento também na mesa tá aberta ao protocolo recepção de documentos, lembrando que  
802 tem cinco dias ainda depois quiserem discutir montar um documento alguns questionamentos  
803 podem protocolar vontade como documento que vai constar oficialmente do acervo dessa  
804 audiência pública, pois não. **NÃO INFORMADO:** Boa noite a todos, achei muito interessante  
805 **MARCELO MANARA:** Se apresenta. **FLAVIO:** É Flávio, eu achei muito interessante a sua  
806 explanação sobre o plano de zoneamento, eu queria fazer uma colocação, pegando pela  
807 Possidônio desde o começo ali no Monte Serrat e toda aquela extensão, a gente tem um  
808 manancial ali que foi degradado quando teve a construção dos condomínios lá em cima do  
809 Alphaville e do Santa Isabel então ali, tá uma área degradada, Maria Bonita era bonito e a  
810 capivara, se via cobra morta no chão e acabou até mesmo a Sabesp que tinha um posto ali  
811 acabou, a gente querendo água tem um aproveitamento melhor, temos esse, esse ribeirão e  
812 ele tá descuidado, é eu acho interessante o que você falou depois da área, existe uma área  
813 de proteção depois da linha do trem, entendeu? Então a gente tá perdendo esse corredor, a  
814 gente tem esse gargalo aqui que está de certa forma então deu, veio a urbanização é claro  
815 veio tudo isso aí e esse corredor ficou ao avesso, você vê que acontece a gente ver muito  
816 cachorro do mato e os bichos, os bichos estão vindo tudo pra área urbana hoje por exemplo  
817 quem não viu a onça lá na Johnson, tem uma onça parda lá na Johnson, entendeu? Os bicho  
818 tão vindo a gente, tá apertando, tá afunilando até uma coisa interessante eu acho também

819 vou falar pro Cyborg do PV na via Oeste por exemplo, a gente tinha que ter uma cerca para  
820 proteger os animais, porque ali na nessa, nessa hora do banhado, vai, vai vindo da  
821 concentração urbana, os bichos vão fugindo, vão vindo para cá. Então acho interessante isso  
822 também, eu acho que eu não vi nem nunca vi isso aí tem um, como existe corredor de baixo  
823 de vias, pra os animais silvestres eu acho interessante também que sempre se vê gambá,  
824 cachorro do mato e aqui tá vindo tudo e até interessante que você falou também do Arboville,  
825 no vídeo institucional existe falando que vai ter uma ligação por aqui, eu já presumo onde  
826 seja, entendeu? Porque já em frente ao Santo Agostinho tem aquele corredor ali, pra que  
827 aquele corredor ali? Que aquela área verde, que sai em frente à igreja que sai aqui do antigo  
828 cemitério aqui atrás, então é legal a gente saber o que vai acontecer, mas principalmente a  
829 gente ter essa percepção pro meio ambiente também ele tem vários Mananciais que desce foi  
830 impermeabilizado lá em cima mas existe como recuperar aquele deixar bonito, é essa minha  
831 explanação, obrigado gente. **MARCELO MANARA:** Bom, mas alguém quer fazer o uso da  
832 palavra? Por favor. **PEDRO RIBEIRO:** Boa noite a todos, boa noite mesa, boa noite  
833 presentes, eu ia vir mais pra ouvir, mas depois [interrompido] **MARCELO MANARA:** Por  
834 favor, só se apresente. **PEDRO RIBEIRO:** Sou Pedro Ribeiro, sou antigo secretário de  
835 planejamento da prefeitura do governo anterior, sou professor do curso de arquitetura e  
836 urbanismo aqui na Univap e do programa de pós-graduação em planejamento Urbano e  
837 regional. Eu vou pegar essa minha última palavrinha Regional, é uma coisa que eu não via  
838 que hoje por isso que eu coloco pra vocês e apareceu a partir da colocação da Fabiana e  
839 agora desse falou agora, a questão Regional nós sabemos que existe um plano diretor  
840 regional de estruturação urbana, é que tá para sair existe a Agem Vale mas pelo que a gente  
841 conhece das perspectivas do estado de São Paulo isso é uma coisa muito lenta e muito  
842 demorada, por outro lado a prática começa a se adiantar a certos planos então pergunto por  
843 exemplo nós estamos aqui nesse momento agora que no extremo de São José porquê do  
844 lado do morro ali já é Jacareí, é temos acontecendo em Jacareí, temos coisas acontecendo  
845 em Caçapava e eu senti essa falta desse pensamento mais Regional dentro do plano diretor  
846 que Jacareí está para que ver se o plano direto, São José acabou de rever, tá aqui a nova lei  
847 de uso e ocupação do solo que usam critério diferente em cada uma dessas cidades, e eu  
848 queria que vocês falassem alguma coisa disso para todos nós, é só isso. Muito obrigado.  
849 **MARCELO MANARA:** Obrigado, bom, é então nós estamos encerrando a terceira etapa  
850 manifestação da população presente, quero parabenizar todos aqueles que se manifestaram  
851 pela, pela colocação respeitosa principalmente a plenária por saber ouvir numa audiência é  
852 pra isso, saber ouvir, a ouvir a todas as comentários e considerações com respeito com  
853 dignidade para o pleno exercício da cidadania quero também agradecer a presença de outro  
854 ex-secretário de transporte Alfredo Freitas obrigado pela, pela participação. Então nós damos  
855 início agora a quarta etapa que são os comentários por parte dos técnicos município, com  
856 relação às manifestações, nós estamos já apresentando é em todas as audiências públicas  
857 os comentários já todas as pessoas, então nós fazemos referência a pessoa que se  
858 manifestou e colocamos algumas devolutivas, não entendam essas evolutivas como alguma,  
859 como o acolhimento ou uma negativa da proposta, como nós estamos aqui e está previsto no  
860 artigo 5º, todas as falas elas estão sendo registradas e elas servem de acervo para aqui a  
861 nossa equipe técnica e os colegiados que estão debruçados em suas câmaras técnicas,  
862 possam também se utilizar dessas informações para promover as devidas melhorias e  
863 mesmo também pra informar o não acolhimento de determinadas contribuições, então isso ao  
864 final é formatado um caderno de devolutivas, então agora é uma primeira atenção aquilo que  
865 foi manifestado. Começa então pelo senhor João Carlos Faria que fala, bom primeiro do  
866 horário do funcionamento dos colegiados, isso é uma questão eternamente polêmica porque  
867 colegiados que funcionam à noite tem suas reclamações por aqueles que trabalha o dia  
868 inteiro e entendem que o período da noite é pra ficar com a família e querem ver as reuniões  
869 acontecerem no período da manhã e vice-versa então a questão do horário do funcionamento  
870 se eu não me engano senhor mencionou com o COMAM é sempre uma polêmica, mas o  
871 importante como colegiado, todas as ações deliberadas, então se o calendário de reuniões é  
872 pactuado em plenária né, então isso decorre de uma decisão também democrática que deve  
873 ser acolhido pela maioria. A questão do Bosque Betânia é uma atenção que vem aparecendo

874 né, desde o plano diretor também agora no zoneamento, importante que se diga que em  
875 nenhum momento né que a prefeitura tem se manifestado contrário a voz, que nada disso né,  
876 eu e o prefeito recepcionamos o movimento diga-se de passagem um movimento brilhante  
877 que fez uma alavancagem muito, é uma estratégia de divulgação fez nascer esse tema de  
878 manifestação, então eu rendo essa homenagem ao movimento, recepcionamos lá em cinco  
879 oportunidades, acho que o engenheiro Oswaldo comentou, que uma estratégia possível de  
880 pacificação dessa questão do Bosque Betânia numa relação de ganha-ganha moderna está  
881 sentado já no plano diretor, que é a transferência do potencial construtivo, mas além disso a  
882 questão do Bosque, ela também ela atende pela escala de priorização, nós temos algumas  
883 regiões em São José para citar região Sul, região Leste, que são extremamente carentes  
884 espaços de parques e áreas verdes e foi reivindicado também na reunião Novo Horizonte 4  
885 (quatro) moradores, solicitando esse tipo de atenção então nós temos na região Leste, cento  
886 e sessenta mil moradores desassistidos em termos de parques e áreas verdes. Então dentro  
887 da gestão do possível em termos dos investimentos que devem ser priorizados a questão não  
888 é deve ou não existir o Bosque da Betânia enquanto parque público, a questão é quando.  
889 Porque nós temos um passivo histórico, uma dívida histórica com outras regiões na cidade  
890 que estão há 10 (dez) anos, há 20 (vinte) anos esperando a concretização de áreas verdes e  
891 área de lazer e que não aconteceram ainda então se o esforço de 10 (dez), 12 (doze), 15  
892 (quinze) milhões de reais para concretização do Bosque Betânia é porque é um metro  
893 quadrado mais caro do que nessas outras regiões, ele pode ser prioritariamente destinado  
894 para implementação de outras tantas áreas verdes nessas regiões historicamente  
895 desassistidas. A questão do banhado e também isso não impede se promova novos modelos  
896 de negociação para concretização de uma área verde, que não dependa exclusivamente do  
897 esforço da prefeitura e fazer a desapropriação e a estruturação desse parque. É a questão do  
898 banhado, dos moradores do banhado é importante nós registramos que a questão da, da, da,  
899 da, da Nova Esperança ela antes, ela deve ser vista como uma análise de duas legislações  
900 que definem a oportunidade ou não desse regularizar aquela aquelas moradias, a primeira Lei  
901 Orgânica do Município de 1990 (mil novecentos e noventa) em que o joseense já seguiu  
902 numa linguagem inovadora e moderna de Vanguarda lá em 1990 (mil novecentos e noventa)  
903 que o joseense quer ver, prevalecer serviços ambientais da várzea, então enquanto ainda não  
904 se falava em serviços ambientais, nós já fizemos a segurar na lei mãe da cidade que a lei  
905 orgânica que a várzea não pode ter mineração nem parcelamento de solo, ele pode existir  
906 então somente chácaras e sítios, de produção, né, agropecuária, mas com a sua, mas ver  
907 inalteradas a sua fisionomia a sua condição essencial de fisionomia de várzea guardadas as  
908 suas especificidades, então lá em 1990 (mil novecentos e noventa), já foi definido isso, na lei  
909 orgânica e mais recentemente com o advento de duas unidades de conservação que definem  
910 esse território uma APA, uma área de preservação ambiental por força de uma lei estadual de  
911 2002 (dois mil e dois) do Carlinhos, do Carlinhos e também já no governo Curi a criação do  
912 parque natural municipal do banhado que é uma área de Proteção Integral e o SNUC o  
913 Sistema Nacional de Unidades e Conservação que a lei federal que rege esses ambientes,  
914 proíbe, veda a presença de moradores em áreas de unidades de conservação de proteção  
915 integral, então a régua histórica, e outra, teria outras legislações aí mas que não vem ao caso  
916 porque essas duas já definem a possibilidade nós teríamos a questão de submeter a área de  
917 risco de inundação que veda inclusive a regularização de residências que estejam localizadas  
918 em áreas de risco, outras questões poderiam ser debatidos a presença da várzea, da Tufa,  
919 enfim mas somente pela luz desse regramento 1 da Lei Municipal que a lei orgânica e da lei  
920 federal do SNUC já apresenta as condições de vedação a uma possibilidade de vedação de  
921 regularização fundiária da ocupação da Nova Esperança, a questão dos córregos que o  
922 senhor traz muito bem, o plano diretor já teve um olhar bastante especial pra isso para que  
923 nós possamos resgatar os córregos urbanos, como atributos ambientais de qualificação e  
924 valorização urbanística, então plano diretor ele propõe várias iniciativas né ele se alinha já  
925 com vários critérios inclusive trazidos de sustentabilidade com efeito no desconto da outorga  
926 onerosa se aquelas iniciativas adotarem melhorias urbanísticas e de qualidade desse  
927 ambiente que é muito caro, plano diretor colocou essa necessidade de que nós temos que  
928 voltar ao ter um relacionamento de convívio com esses córregos urbanos e através disso

929 melhor qualificá-los em termos não só da qualidade da água mas de toda sua área de  
930 entorno. A questão da senhora Ida e Péricles, eu acho que depois o Osvaldo pode  
931 complementar a parte técnica melhor, mas eu só quero garantir o seguinte é exatamente é  
932 esse o propósito de ouvir, então eu repito sempre, nós temos um pacto interno da equipe  
933 técnica, que nós participamos desses processos de conversa e de grande chamamentos  
934 públicos com duas premissas, a primeira é trazer um equipamento fundamental pra isso que é  
935 a orelha e o segundo que é talvez também tão importante quanto, é que a equipe não  
936 considere a proposta base que subiu para o site no dia 14 (quatorze) de junho, não considere  
937 como filho, porque a gente não permite que critica esse lado da gente né então considerando  
938 isso eu posso garantir a vocês do que aquilo que foi posicionado no dia 14 (quatorze) de  
939 junho ele já está sofrendo várias melhorias e modificações então sim é um processo de ouvir,  
940 ouvir muito ,ouvir bastante para que nós possamos inclusive ter segurança para dizer ou não  
941 e entrando um pouco nesse, nesse contexto que vocês trazem da área do, da confluência ali  
942 da Tamoios com a Carvalho Pinto, é importante assegurar que já está definido no plano  
943 diretor a opção que São José dos Campos definiu pra aquela área, e a questão do  
944 zoneamento agora é um regulamento de uso daquilo que o plano diretor definiu, então nós  
945 não estamos rediscutindo as questões pontuada e trazidas, asseguradas já em lei no plano  
946 diretor são momentos distintos porque também na construção do plano diretor nós tivemos  
947 aqui com essas, essa oportunidade de discutir com os vereadores foi tudo trabalhado no rito,  
948 como eu disse antes aqui, 116 (cento e dezesseis) reuniões, é da senhora a Dorana do  
949 senhor Oswaldo, eu agradeço as palavras elogiosas, realmente nós temos um orgulho muito  
950 grande uma honra muito grande desenvolver esse trabalho com ética com dedicação a  
951 equipe que está debruçada nisso, é uma equipe que ama a cidade e a proposta saibam bem  
952 que carrega essa expectativa do assento do bom, do bem para São José dos Campos é  
953 então é sempre é muito gratificante escutar essas palavras elogiosas e parabenizar também  
954 por esse esforço cidadão que vocês têm em movimentos para conseguir melhorias em UBS,  
955 escolas, porque nós dependemos muito disso enquanto movimentação e participação da  
956 sociedade civil organizada, é, deixa eu ver aqui. Bom [...] do Flávio. O Flávio falou a questão  
957 da degradação, dá se não me engano, é o Ribeirão Vermelho que você faz menção né? Cadê  
958 o Flávio? [...]. Como uma área degradada que cai no mesmo contexto, lembrando que o  
959 Ribeirão Vermelho, ele assumiu ainda uma importância adicional, dado inclusive no plano  
960 diretor, porque como ele deságua um tributário direto do rio Paraíba do Sul, ele forma um  
961 grande corredor que no plano diretor, nós colocamos de forma bastante arrojada. O parque  
962 da orla do rio Paraíba do Sul, que formam contínuo de áreas a serem preservadas através,  
963 inclusive de espaços para parques públicos, o Parque Ribeirão Vermelho já tem um excelente  
964 espaço pra isso, então isso se alinha num contínuo de preservação dos principais córregos  
965 urbanos. E, é [...], a questão da cerca de proteção de animais, é uma questão controversa, os  
966 técnicos especialistas em fauna, eles não recomendam esse tipo de vedação, porque ao  
967 mesmo tempo em que ele protege um eventualmente um animal atravessar a pista, ele cria  
968 um canal, uma barreira, daqueles que se movimentam livremente, e pode separar  
969 populações, enfim, aí é uma questão técnica de fauna. É [...], as colocações do Senhor Pedro  
970 Ribeiro, com relação à questão regional eu concordo plenamente. Nós temos é, uma  
971 necessidade como região metropolitana que somos desde 2012 (dois mil e doze), [voz ao  
972 fundo 01:33:07], eu posso abrir depois para você [...]. Então essa ausência de um plano  
973 diretor de desenvolvimento integrado para a região metropolitana do Vale Paraíba, causa é,  
974 esse descolamento, esse descompasso com as políticas públicas e ordenamento territorial de  
975 cada município, que compõem a região metropolitana, então era para ser concluído até 2018  
976 (dois mil e dezoito) o plano diretor da região metropolitana, e que ainda nós não temos data  
977 para que ele aconteça, então esse desalinhamento, ele nesse momento, ele não pode ser  
978 justificativa pra que nós possamos esperar a definição do plano diretor regional, porque  
979 embora várias questões, tem esse caráter né! De vários temas, eles têm acento na questão  
980 da discussão da questão metropolitana várzea que eu estava comentando aqui, é um  
981 exemplo nítido disso, a questão do transporte, a questão da conectividade, tudo isso daí são  
982 temas de acento no plano diretor de região metropolitana, mas, nós não podemos esperar né,  
983 que aconteça o plano diretor para que a gente possa fazer as nossas políticas de

984 ordenamento territorial, vou passar para Osvaldo complementar alguma coisa. **OSVALDO:**  
985 Bom, vamos lá, voltando um pouco na senhora Ida e no senhor Péricles, a gente já tem falado  
986 com vocês ao longo das audiências, já foram né? Só complementando então, a demanda  
987 deles, é o seguinte, quando nós fizemos o plano diretor é trabalhamos com o plano diretor,  
988 nós identificamos na cidade, bairros consolidados com infraestrutura existente em que a  
989 prefeitura ao longo dos anos, construiu equipamentos públicos com perda de população,  
990 perda de vitalidade, nós identificamos uma série de glebas vazias próximos a bairros  
991 consolidados, e nós temos um perímetro urbano extremamente extenso até a Carvalho Pinto,  
992 e nós temos uma perspectiva de incremento populacional baixa para os próximos 10 (dez)  
993 anos, então que o plano diretor propôs? Um macrozoneamento, em que ele se deferiu três  
994 grandes macrozonas, a cidade consolidada continua, bem resolvida, nós chamamos de  
995 macrozona de consolidação, onde remanesce alguns espaços que nós temos que ocupar,  
996 fazer cumprir a função social de uma propriedade que tem total infraestrutura, as áreas por  
997 exemplo, da região do Cajuru, do Putim, do Bom Retiro para baixo Novo Horizonte ali, nós  
998 temos entre o Novo Horizonte e a Vista Verde, nós temos entre o Cajuru lá, e o que Campo  
999 São José, temos entre o Putim, onde estão uma série de espaços vazios que nós precisamos  
1000 ocupa prioritariamente em relação às terras que estão margeando a Carvalho Pinto, não tem  
1001 o menor sentido, uma cidade cresce na periferia com tantos vazios para mais próximo ao  
1002 centro, então nós criamos a figura na macrozona de estruturação, subdividindo o perímetro de  
1003 expansão da cidade na área que prioritariamente deve ser ocupado pelos próximos 10 (dez)  
1004 anos, e que a área que a gente tem que ter um controle maior e por isso ocupação  
1005 controlada, em que não se deve a periferiza a cidade, e quando se periferiza a cidade, você  
1006 tem que estender os serviços, você coloca uma população tão longe, tem que levar a creche,  
1007 tem que levar a escola, tem que levar o UBS, quer dizer, o custeio dessa cidade, aonde vai  
1008 parar, e a gente sabe que o orçamento não dá conta de tudo tá! E bairros tão antigos,  
1009 carência de serviços, nós vamos criar bairros novos também carente de serviços por mais  
1010 anos? O Campo dos Alemães para resolver essas demandas, demorou mais de 20 (vinte)  
1011 anos, então, nós não podemos criar situações tão periféricas, por isso um macrozoneamento,  
1012 então a gente tem falado para as pessoas o seguinte, a propriedade tem sua hora, tem sua  
1013 lógica, existe uma direção do centro para periferia e não o inverso, não podemos ocupar a  
1014 periferia e voltar para o centro, se não daqui a pouco nós estamos na zona rural, então eu  
1015 acho que a gente tem que ter racionalidade, nós como técnicos que trabalhamos com  
1016 urbanismo, temos que ter prioritariamente o uso devido do recurso público, então é nesse  
1017 sentido que a gente infelizmente, a propriedade dela tá numa área de controle, mas dentro de  
1018 uma lógica urbana, não há como a gente providenciar uma cidade naquele local, tá.  
1019 **MARCELO MANARA:** E complementando isso, o plano diretor também já definiu aquela  
1020 mesma área como a área desenvolvimento estratégico. É uma área estratégica para São  
1021 José dos Campos, porque ela assume uma em termos de localização, a confluência de dois  
1022 grandes eixos viários que é a Rodovia dos Tamoios e a Carvalho Pinto, e junto, ela sobe junto  
1023 à estrutura do aeroporto, então ela forma um triplo triângulo especial em termos de  
1024 expectativas e investimentos, para ter atratividade pro setor, para um novo setor, que veja  
1025 São José dos Campos como um potencial enorme, que é o setor da logística. Então, nós  
1026 temos que fazer referência a um grande projeto histórico do governo estado de São Paulo, de  
1027 mais de 20 (vinte) anos, que teve início com os investimentos a estrutura aeroportuária do  
1028 aeroporto, aeroporto Viracopos, depois da duplicação da Rodovia Dom Pedro primeiro, mais  
1029 recentemente, nos últimos 10 (dez) anos os investimentos da duplicação da Rodovia dos  
1030 Tamoios, das duas alças e agora recentemente um enfrentamento definitivo que nós  
1031 pretendemos né, entendemos que vai acontecer da duplicação da estrutura portuária de São  
1032 Sebastião. Então isso é um complexo, é um projeto de longo prazo, que se chama macro eixo  
1033 de exportação Paulista e vai alinhar como eu disse, a estrutura aeroportuária de Viracopos  
1034 com o porto de São Sebastião. E no meio disso, nós temos um importante, a nossa  
1035 importância estratégica de localização que se chama São José dos Campos, também com  
1036 seu aeroporto, com as suas condições propícias de acomodar investimentos que já se  
1037 anunciam aqui, não sei se vocês viram, recentemente semana Financial Times, divulgou que  
1038 São José dos Campos é a quarta cidade de maior atratividade da América Latina! Então, nós

1039 temos que reservar as áreas estratégicas para que essa atratividade possa acontecer de fato,  
1040 então isso também tem a definição no plano diretor, e o comentário que foi feito não sei se ele  
1041 [...] comentou sobre a área [...] da tá [...]. Na área falou [...]. Da área que ela que a senhora  
1042 Ida fez menção da Granja e Itambi, ela acontece no desenho, no formato que ela sai do limite  
1043 da macrozona de ocupação controlada, por uma simples questão, que ela já tinha o projeto  
1044 de parcelamento já em fase de diretrizes, já estava protocolado, eu já tinha essa condição né!  
1045 Que definiu, a obrigação de nós obedecemos a esse recorte, porque já estava lá em  
1046 tramitação, esse projeto de loteamento. **OSVALDO:** Com relação à Fabiana né, e ao própria  
1047 Pedro Ribeiro, o Manara falou da questão metropolitana, eu vou meter a conurbação aqui dos  
1048 municípios que eu acho que está sendo falado, bom, com relação à questão da sensibilidade  
1049 daqui da região da Urba Nova, o plano diretor é um plano de mobilidade ele tem toda uma  
1050 maxi estrutura viária projetada, que onde ele estabelece uma série de vias, que não tem que  
1051 ser construídas ao longo do tempo para melhor articulação da cidade. Isso não se faz  
1052 diferente na região da Urba Nova, em toda área de expansão da Urba Nova, existe todo um  
1053 viário projetado, tanto que os Alphaville que estão acontecendo, tão atendendo essas  
1054 avenidas, e as áreas que remanescem também vão atender, existe novos acessos projetados  
1055 inclusive, em relação ao prolongamento da avenida do Esplanada do Sol, uma ponte nova,  
1056 tudo isso tá no plano de mobilidade aprovado em 2016 (dois mil e dezesseis) e está no plano  
1057 diretor, a questão aí realmente é, eu acho que vocês vão ter acho que você estão pleiteando  
1058 conversas, para conhecer a temporalidade desses projetos em relação ao que está  
1059 acontecendo aqui, existe uma espécie de um consórcio, onde que cada empreendimento ele,  
1060 ele na verdade, contribui com o valor financeiro para construção extensiva ao longo dos anos,  
1061 ao longo da década de 2000 (dois mil) e agora a questão realmente é o projeto, no qual o  
1062 tempo do projeto essas questões, isso está dentro da secretaria de mobilidade, tudo que não  
1063 é inerente à secretaria de planejamento e urbanismo e sustentabilidade, a gente encaminha  
1064 para secretaria, é um assunto da comunidade, acredito que vocês estão pleiteando, mas eu  
1065 quero me ater a uma questão da divisa agora com Jacareí que eu acho que é importante  
1066 falar, isso é uma preocupação nossa de sempre, porque a gente sabe a atratividade que São  
1067 José dos Campos tem, mas tem relação a essas terras que estão ao lado, que ali a questão,  
1068 à venda em função de São José não é a função de Jacareí, não desmerecendo Jacareí, mas  
1069 em função das atratividades que nós temos aqui, e essa preocupação ela já vem de há  
1070 muitos anos, então assim, a divisa era uma divisa muito tênue, ela passa pelo meio da  
1071 Univap, ela contorna que os empreendimentos, e ela se lança na várzea do Jaguari até  
1072 chegar o rio Jaguari, o que a gente tem feito nos empreendimentos que tem saído, é exigido  
1073 área verde em todos os empreendimentos que margeiam a divisa, pra gente realmente ter um  
1074 controle maior de integração do território. Os bairros estão limítrofes, mas eles não terão um  
1075 viário grudado de uma rua local saindo, então a gente tem, por exemplo, todos os  
1076 loteamentos que aconteceram aqui, os que estão para acontecer, existe uma exigência de  
1077 uma área verde ao longo da divisa, por que área verde? Pela constituição estadual e pela lei  
1078 orgânica, uma área verde não pode ter sua destinação alterada, uma área verde não pode  
1079 virar uma rua, ela não pode ser desafetada, é o termo que se usa a prefeito de averbação,  
1080 então a área verde garante essa condição de separação, agora São José dos Campos nunca  
1081 vai grudar com Jacareí, a macro estrutura viária e o plano de mobilidade, previu que ao longo  
1082 da ferrovia, se tem uma via marginal, que no futuro possa se integrar com Pargador Andrade,  
1083 só que os empreendimentos que estão saindo, voltados para essa via, eles doam para  
1084 prefeitura, havia mas eles não executam, porque a prefeitura fará uma reserva de áreas que,  
1085 quando for da conveniência de São José, ela fará o viário, então não há como o  
1086 empreendimento de lá, se comunicar com o São José na sua malha viária, na medida que eu  
1087 tenho áreas verdes bloqueando, e a única via projetada de interligação, ela é uma via que  
1088 está no controle de São José construída, porque é uma via marginal, a ferrovia cujo  
1089 patrimônio das terras é nosso, mas a gente não exige do empreendedor a execução, porque  
1090 todo viário de loteamento, quem faz é o empreendedor interno, e entrega para prefeitura, lá é  
1091 diferente, lá ele entrega área para gente, porque se fizeram viário, gruda da noite para o dia, e  
1092 a prefeitura quer ter maior controle, quer dizer, o dia que nós tivermos maiores  
1093 acessibilidades da Urba Nova, essa conexão, ela naturalmente pode acontecer, mas

1094 enquanto não tiver tudo resolvido a acessibilidade do Urba Nova, a prefeitura detêm esse  
1095 controle da comunicação, e com relação aqui, a outra ligação que nós teríamos, seria pela  
1096 Chichima, mas a Chichima se perde na propriedade da Univap, que é um grande bloqueio  
1097 entre Jacareí e São José, a Univap é uma Universidade que detém parte também da conexão  
1098 do bairro Urba Nova com o município de Jacareí, na medida que ela está instalada sobre os  
1099 dois territórios, então, com a Univap com controle das terras dela, e com controle das áreas  
1100 verdes e com controle do viário projetado a ser executado quando dá vontade do município  
1101 de São José dos Campos, a gente, não que a gente tem a situação ideal, mas a gente ainda  
1102 tem na mão o controle de São José dos Campos, com Caçapava é a mesma coisa, a gente  
1103 tem as integrações através das rodovias, mas há um controle, e lá tem uma pressão menor,  
1104 porque a área de São José que faz divisa com Caçapava, ou ela está na várzea ou ela está  
1105 na Embraer, ou ela está numa zona de expansão do Parque Tecnológico ou em zonas  
1106 industriais que também são loteamentos por acontecer em que a prefeitura também tem todos  
1107 os cuidados, para resolver as questões de conexão. Então a conexão com Caçapava, se dá  
1108 através da estrada velha, através da Dutra, da estrada Joel de Paula que leva a piedade para  
1109 quem conhece lá em casa é um distrito de Caçapava, e a própria Carvalho Pinto. Então  
1110 assim, nós ainda detemos o controle do uso do solo, a forma de a gente se conectar com  
1111 Jacareí [...]. Hoje nós do planejamento, conseguimos trabalhar isso nos empreendimentos tá  
1112 bom! **MARCELO MANARA:** E também, recente explanação pelo prefeito Isaías no encontro  
1113 que teve aqui há duas semanas, Desenvolve Vale, com a presença dos ex-ministros Mailson  
1114 Manobre e o [...] tava o Ailson, Osíris, depois eu esqueci quem é que tava [...] acho que era  
1115 só dois ministros [...]. O prefeito Isaías apresentou, a prioridade de investimentos com relação  
1116 a conectividade com São José que é criar, uma um acesso paralelo a Dutra, através daquela  
1117 conexão interrompida com UNIP, então também pela prefeitura de Jacareí, a prioridade  
1118 investimento não são poucos investimentos, porque ele vai precisar fazer uma grande, duas  
1119 grandes rotatórias, ele apresentou o escopo do projeto, investimentos de se não me engano,  
1120 posso estar enganado, mas ele citou algo em torno de 80.000.000 (oitenta milhões), para  
1121 fazer essa conectividade e criar uma conexão paralela a Dutra, pra melhorar a comunicação  
1122 aí, a mobilidade entre Jacareí e São José, por aquele lado, por aquele investimento, então  
1123 também pela prefeitura de Jacareí, não é uma prioridade pra a expansão, pelo lado agora  
1124 ainda aqui, dá Urba Nova, é, Bom com isso, nós encerramos aqui a quarta, a quarta etapa,  
1125 então já entrando na quinta etapa, os comentários finais em encerramento, eu quero  
1126 parabenizar novamente o comportamento cidadão né! Mais uma plenária respeitosa, que  
1127 todas as questões foram colocadas, e eu entendo que saímos daqui mais conhecedores de  
1128 São José dos Campos, repito que, estamos sim atentos, a todas as contribuições, para que  
1129 nós possamos fazer melhorias, modificações, alterações no projeto de lei que em breve, os  
1130 vereadores vão recepcionar lá em agosto em protocolo, um projeto de lei certamente diferente  
1131 do que foi, do que subiu em junho de 2014 (dois mil e quatorze), quero parabenizar  
1132 novamente, a presença aqui dos vereadores, que tem participado em todas as audiências  
1133 públicas, também do presidente de associação de bairro que é importantíssimo nesse  
1134 momento ,fazer essa interlocução, quero agradecer bastante a Univap, agradecer a equipe da  
1135 SEURBS, pelo desenvolvimento de trabalho, tá aqui hoje contribuindo na realização desse  
1136 evento, ao pessoal de Eventos viu azeitona, pessoal da Eventos! Ao IPLAM, que tá fora lá,  
1137 assessorando a nossa, o nosso res-pi-vo (inaudível 01:49:00), e agradecer imensamente,  
1138 convidá-los ainda para última audiência pública amanhã. Lembrando que, até o dia 22 de  
1139 julho ainda recepcionaremos documentos, que constarão como contribuição oficial das  
1140 audiências públicas, e na certeza de que ainda na trajetória que acontecerá na Câmara  
1141 Municipal, outras oportunidades e discussões aconteceram, mas que pretendemos aí em  
1142 setembro, temos a nova lei de zoneamento para que São José possa deslanchar com  
1143 qualidade de vida, qualidade ambiental, gerando emprego e renda, e se posicionando como  
1144 uma das principais capitais regionais do país. Obrigado a todos. Boa noite. (aplausos).