

Questionamentos feitos nas Audiências Públicas

Audiência Pública São Francisco Xavier (24/05/2025)

| Nome do Participante | Questionamento | Resposta ao munícipe |
|--|---|---|
| <p align="center">Maria Paulette Martins</p> | <p>São José Campos é um município que tem uma área rural grande em relação a outros municípios. Em São Paulo já era, não tem mais área rural, Rio de Janeiro e as grandes cidades do mundo inteiro, acabou. Eles acabaram com a zona rural, acabaram com a natureza, cobriram de concreto e de asfalto. Então nós temos a chance de fazer diferente aqui. Temos chance de preservar, não de ampliar e construir mais.</p> | <p>O Plano Diretor de São José dos Campos busca integrar a sustentabilidade em diversas dimensões do desenvolvimento urbano, desde a gestão de recursos naturais até a promoção de atividades econômicas e sociais, que respeitem o meio ambiente e a qualidade de vida da população.</p> <p>Desta forma, o Plano Diretor incorpora a sustentabilidade através de normas e diretrizes que visam o desenvolvimento urbano equilibrado; e, inclui ações voltadas à proteção de áreas ambientais e a promoção de atividades econômicas sustentáveis, especialmente no Distrito de São Francisco Xavier. E visa proteger, mesmo em áreas urbanas, os fragmentos de vegetação nativa, áreas de preservação permanente e áreas de proteção ambiental, reconhecendo sua importância para a sustentabilidade. No Distrito de São Francisco Xavier, o plano busca articular o desenvolvimento sustentável com o turismo de baixo impacto e a agricultura familiar, valorizando a identidade e a cultura local.</p> |
| <p align="center">Maria Paulette Martins</p> | <p>Não tem nesse projeto de lei nada falando da proteção dessas áreas. Tem só a regularização dessas áreas, regularização das casas, abrir mais vias, fazer praças, fazer estágios, ginásios, academias, etc. Eu acho que não</p> | <p>O Plano Diretor vigente, instituiu Macrozoneamento Rural e Urbano de São José dos Campos. O macrozoneamento rural divide o território com o objetivo de orientar o desenvolvimento e a ocupação do solo de forma equilibrada, definindo diretrizes para a proteção ambiental e a preservação do patrimônio natural e cultural; define ainda as atividades compatíveis com a zona rural, como agricultura, pecuária, turismo rural; admitindo ainda a regularização de núcleos informais existentes na zona rural, nos termos da legislação federal REURB, que podem ser transformados em bolsões urbanos após regularização fundiária</p> <p>Já o macrozoneamento urbano divide o território municipal em áreas com diferentes funções e características, buscando um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável. As macrozonas são: Consolidação, de Estruturação e de Ocupação Controlada,</p> |

| | | |
|-------------------------------|--|---|
| | <p>dá mais tempo de a gente continuar agindo dessa forma, nós temos que mudar.</p> | <p>além de áreas de proteção ambiental.</p> <p>A Macrozona de Consolidação (MC), prioriza a ocupação dos vazios com diversidade de uso, estimular o uso habitacional e promover a requalificação urbanísticas de áreas com tendência a estagnação ou esvaziamento populacional de forma a otimizar a já pré existente oferta de infraestrutura e de equipamentos urbanos na Macrozona de Consolidação.</p> <p>A Macrozona de Estruturação (ME) é destinada a novas áreas de desenvolvimento, com infraestrutura planejada para receber novos loteamentos e atividades urbanas; e criar novas conexões entre a cidade contínua e os bairros regulares dispersos, aproximando a infraestrutura e os serviços públicos dos bairros irregulares e em processo de regularização fundiária.</p> <p>E a Macrozona de Ocupação Controlada (MOC) visa o combate à expansão urbana periférica da Cidade, por meio do controle do adensamento populacional na Macrozona de Ocupação Controlada.</p> <p>Já as Áreas de Proteção Ambiental do Rio Paraíba do Sul e Jaguari, visam proteger as várzeas sendo vedada a urbanização no local.</p> <p>Ou seja, o macrozoneamento, juntamente com outros instrumentos do Plano Diretor, orienta as ações do poder público para o desenvolvimento urbano e rural, buscando um equilíbrio entre o crescimento, a proteção ambiental e a qualidade de vida da população.</p> <p>Os projetos de lei referentes aos ajustes urbanísticos no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, não alteram a política de sustentabilidade do Município, ao contrário, fortalecem seus dispositivos, quando limita o gabarito de altura das edificações na área urbana de São Francisco Xavier; proíbe a construção de muros nas divisas das propriedades situadas nas várzeas do Rio Paraíba do Sul e Jaguari; e, amplia as estratégias de sustentabilidade para o ambiente construído estimulando o conforto ambiental na área urbana.</p> |
| <p>Maria Paulette Martins</p> | <p>Aqui em São Francisco Xavier é uma joia de São José. Aqui está no alto da Mantiqueira, aqui tem que estar protegido, muito protegido. A várzea do</p> | <p>O Plano Diretor 2018 contemplou dentre suas normas e diretrizes: o Plano de Manejo da APA Estadual de São Francisco Xavier que estabelece restrições de uso, ações e manejo dos recursos naturais da área, visando a proteção ambiental e a melhoria da qualidade de vida da população local, com o acompanhamento do Conselho Gestor; e, o Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental da sub-bacia do Jaguari, que apresenta um conjunto de propostas de diretrizes e fundamentos técnicos para a gestão dessa bacia hidrográfica, que inclui o Rio do Peixe e seus tributários; com o intuito de fomentar a expansão das áreas preservadas no</p> |

| | | |
|------------------------|--|--|
| | <p>Paraíba tem que estar muito protegida.</p> | <p>manancial; reduzir os impactos da poluição das águas; e, garantir a segurança hídrica do abastecimento público.</p> <p>As várzeas do Rio Paraíba do Sul são protegidas pela Lei Orgânica do Município, pelo Plano Diretor 2018, e pela atual Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Os projetos de lei referentes aos ajustes de parâmetros urbanísticos propostos, em nada alteram a condição de proteção ambiental dessas várzeas.</p> |
| <p>Adriana Fangman</p> | <p>Vocês estão falando de legalizar núcleos urbanos dentro da área rural, eu queria entender quais seriam os critérios de considerar um núcleo urbano. Então, o que vai ser considerado em um lugar? A gente vai legalizar o ilegal ou vai legalizar o que é uma comunidade, um núcleo realmente que tem escola?</p> | <p>Núcleos urbanos informais são áreas ocupadas de forma irregular, com características urbanas, mas sem titulação formal dos ocupantes, podendo ser classificados como clandestinos ou irregulares. Esses núcleos podem ser encontrados tanto em áreas urbanas quanto rurais e são caracterizados pela ocupação de terrenos sem a devida regularidade legal, com ou sem infraestrutura.</p> <p>A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana instituída pela Lei Federal n. 13.465 de 11 de julho de 2017, visa regularizar esses núcleos informais, buscando garantir o direito à moradia e à cidade para seus moradores. O processo de regularização busca promover a inclusão social, a segurança jurídica da posse e a melhoria da qualidade de vida nesses espaços.</p> <p>A REURB pode ocorrer em duas modalidades principais:</p> <ul style="list-style-type: none"> •REURB-S (de Interesse Social): Destinada a núcleos ocupados por população de baixa renda, onde o poder público assume a responsabilidade pela regularização e pela infraestrutura. •REURB-E (de Interesse Específico): Aplicável a núcleos com ocupantes que não se enquadram na categoria de baixa renda, sendo necessário que os próprios moradores ou promotores da regularização custeiem os custos. <p>O Plano Diretor 2018 admite a regularização fundiária desses núcleos, inclusive daqueles situados na zona rural, por meio da criação de bolsões urbanos após a regularização fundiária, em consonância com a legislação federal.</p> <p>Os projetos de lei propostos nessas Audiências Públicas, visam possibilitar a regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio, condição a ser regulamentada por lei específica mediante processo prévio de discussão pública.</p> <p>Propõe-se ainda, a flexibilidade de parâmetros urbanísticos para lotes já regularizados que não atendam as dimensões mínimas da legislação para construção de casas, uma vez que foram devidamente reconhecidos pela Prefeitura e registrados no</p> |

| | | Cartório de Imóveis. |
|-----------------|---|--|
| Talita Mazepa | Gostaria de saber por mais que já esteja descaracterizado a Rua da Pedra e a Rua de Baixo, mas também por que não estender um pouquinho mais para essas áreas também se manter um tamanho menor do que ainda não foi feito? | <p>O projeto de lei propôs a redução do gabarito de altura das edificações do núcleo urbano, no trecho classificado como Zona Especial de São Francisco Xavier, por conter a principal rua comercial e o entorno do Largo de São Sebastião e da Praça Cônego Antônio Manzi com o intuito de preservar a identidade cultural e a paisagem do centro do Distrito.</p> <p>A presente sugestão referente a ampliação do perímetro inicialmente proposto para maior controle do gabarito de altura das edificações será tecnicamente analisada, e uma vez considerada viável será incluída na proposta.</p> |
| Talita Mazepa | Nessa parte também da regularização desses núcleos urbanos, essa preocupação com saneamento, com as regras de como estão essas construções, quais são os pontos de atenção para a gente, por exemplo nas áreas mais distantes como Guirra, como Lavras que sofrem também grandes pressões, até nessa área imobiliária, e que a gente sabe que vai precisar equilibrar essas balanças cada vez mais. | <p>O Plano Diretor vigente já contempla em seu Anexo XV - Mapa dos Núcleos Informais, àqueles existentes no Distrito passíveis de serem regularizados</p> <p>Cabe esclarecer que a regularização fundiária visa garantir a segurança jurídica da posse da terra para os moradores de áreas ocupadas irregularmente, enquanto a regularização urbanística busca a integração dessas áreas à cidade, com a implementação de infraestrutura e serviços urbanos. Em resumo, a regularização fundiária trata da questão da propriedade, enquanto a urbanística trata da questão do espaço físico e da infraestrutura.</p> <p>As questões relacionadas a política de Regularização Fundiária estabelecida no Plano Diretor - Lei Complementar 612/2018, artigos 64 a 66, é atribuição da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, setor para o qual serão encaminhadas as reivindicações. Cabe informar que somente após a regularização do núcleo é que as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo são aplicadas ao licenciamento de atividades e implantação de novos empreendimentos.</p> |
| Fátima Gilberti | Aqui em São Francisco | A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada às Secretarias Municipais |

| | | |
|-----------------|--|--|
| | <p>vivemos um problema de fiscalização muito grande, porque a subprefeitura, do jeito que ela existe e como o corpo de funcionários ou o tipo de gestão que é determinado ao administrador local, ele não tem autonomia. Então, as coisas acontecem aqui do dia para a noite, os caras fazem a construção rapidinho, ninguém vê nada, está pronta, aprova.</p> | <p>responsáveis, no caso Secretaria de Mobilidade Urbana, Secretaria de Proteção ao Cidadão e Secretaria de Governança, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p> |
| Fátima Gilberti | <p>Nós que temos comércio, lutamos para trazer o turismo. O turista chega e não tem lugar para estacionar. Tem alguns comerciantes que colocam um totem na frente, duas motos na horizontal que é justamente para ninguém estacionar, para o estabelecimento deles ficar a vista.</p> | <p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada às Secretarias Municipais responsáveis, no caso Secretaria de Mobilidade Urbana e a Secretaria de Proteção ao Cidadão, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p> |
| Fátima Gilberti | <p>Falta uma gestão mais ampliada na situação do</p> | <p>A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Governança, para ciência das solicitações e providências cabíveis.</p> |

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| | <p>distrito, que é enorme em área rural, o 156 não funciona. Nós temos que ter um conselho de gestores na cidade.</p> | |
| <p>Marli Alves de Andrade</p> | <p>Acho que devíamos chamar pessoas de diferentes conhecimentos, áreas, e construir algo novo. Porque, da forma que vem sendo feita, não está dando resultado.</p> | <p>O Plano Diretor de São José dos Campos, em seu Art. 152, estabelece que deverá ser elaborado um Plano de Gestão Distrital para São Francisco Xavier que contemple as especificidades do Distrito, para o desenvolvimento de políticas públicas adequadas à realidade das características sociais, econômicas, culturais e ambientais. O PGD SFX, atualmente em desenvolvimento na Prefeitura, para posterior discussão com a comunidade local, tem por pressuposto proporcionar melhor qualidade de vida à população do Distrito, combinando aspectos econômicos e socioambientais, com base na responsabilidade ambiental, economia sustentável e vitalidade cultural.</p> |
| <p>Marli Alves de Andrade</p> | <p>Uma solicitação do que foi dito aqui sobre São Francisco, se pudesse manter essa altura máxima de seis metros, não só para o centro, mas para toda São Francisco, porque trazer grandes empreendimentos para cá, para simplesmente consumir todos os recursos naturais e destruir um lugar tão pequeno e preservado.</p> | <p>O projeto de lei propôs a redução do gabarito de altura das edificações do núcleo urbano, dos atuais 9m para 6m, no trecho classificado como Zona Especial de São Francisco Xavier, por conter a principal rua comercial e o entorno do Largo de São Sebastião e da Praça Cônego Antônio Manzi com o intuito de preservar a identidade cultural e a paisagem do centro do Distrito.</p> <p>No entanto, a sugestão referente a ampliação do perímetro inicialmente proposto para maior controle do gabarito de altura das edificações será tecnicamente analisada.</p> |
| <p>Lourdes Spinelli</p> | <p>A gente tem hoje uma possibilidade de um condomínio rural lá no bairro do Guirra. Com lotes de 20 mil metros, dentro</p> | <p>Condomínio de Lotes é um tipo de condomínio onde a propriedade é dividida em lotes, com áreas comuns e privativas. Pode ser constituído através de incorporação imobiliária para futura construção de casas, ou através da instituição condominial direta, onde os lotes são vendidos sem a construção imediata.</p> <p>O condomínio rural, no âmbito do Código Civil, é uma forma de propriedade conjunta onde vários proprietários, chamados</p> |

| | | |
|------------------------------|---|---|
| | <p>do que é permitido por lei, mas eu fico pensando o que é isso dentro de um bairro que hoje tem talvez umas 70 propriedades. Qual é o impacto que vem com um condomínio dessa natureza?</p> | <p>condôminos, exercem direitos sobre uma mesma propriedade. De acordo com a bibliografia existente disponível na internet, os condomínios rurais são tipos de contratos agrários em que a exploração da terra é realizada de forma conjunta e coletiva, com a possibilidade de cada condômino definir regras próprias para suas atividades individuais e coletivas.</p> <p>A admissibilidade do Condomínio Rural de lotes é matéria jurídica complexa, no entanto, uma pretensa construção de casas no condomínio rural envolveria autorização prévia de órgãos municipais e ambientais.</p> <p>Atualmente, o Macrozoneamento Rural instituído pelo Plano Diretor 2018, não permite a modalidade de condomínio de lotes no território rural de São Francisco Xavier.</p> <p>O que está sendo proposto pela Prefeitura, é a instituição da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio e sua admissibilidade na área da Represa do Jaguari, fora da abrangência do Distrito de São Francisco Xavier; e, a possibilidade de regularizar núcleos informais preexistentes sob a forma de Condomínio de Sitio de Recreio, no território de São José dos Campos, a exceção da APA de SFX, na qual não seria admitida.</p> |
| <p>Donizete Miranda Rosa</p> | <p>Na zona de Santa Bárbara que é uma zona de conservação de recursos hídricos e que pela lei de zoneamento não poderia ter pecuária e hípica na verdade não está sendo cumprida.</p> | <p>De acordo com o Plano de Manejo da APA Estadual de São Francisco Xavier, instituído pela Resolução Secretaria de Estado do Meio Ambiente - SMA n. 64, de 11 de setembro de 2008, incide sobre a localidade Santa Bárbara, 04 zonas; sendo elas: Zona de Proteção Máxima (ZPM), Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCB), Zona de Conservação dos Recursos Hídricos (ZCRH), e Zona de Ocupação Diversificada (ZOD).</p> <p>A LC 623/19 estabelece em seu Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural a admissibilidade de alguns usos em consonância com os objetivos de cada uma das zonas estabelecidas no Plano de Manejo da APA SFX.</p> <p>De acordo com o Plano de Manejo, a fiscalização na APA será exercida de forma integrada pelo Poder Público Estadual e Municipal. Desta forma</p> <p>Desta forma, a manifestação será encaminhada ao setor competente da Secretaria Municipal de Urbanismo, para ciência e providências cabíveis.</p> |
| <p>Donizete Miranda Rosa</p> | <p>Nós temos áreas aqui que devem ser protegidas, que não pode ter construção, não</p> | <p>De acordo com o Plano de Manejo da APA Estadual de São Francisco Xavier, instituído pela Resolução Secretaria de Estado do Meio Ambiente - SMA n. 64, de 11 de setembro de 2008, à fiscalização na APA será exercida de forma integrada pelo Poder Público Estadual e Municipal. Desta forma.</p> |

| | | |
|-----------------------|--|---|
| | pode ter especulação imobiliária naqueles locais. Rio do Peixe que vai no Jaguari, Rio de Santa Bárbara. | No entanto, se faz muito oportuna a observação, para analisarmos se os atuais parâmetros admitidos, não somente os usos, mais a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento desses usos, devem ser restringidos para evitar ou coibir uma ocupação em desacordo com as premissas do Plano de Manejo da APA SFX e do Plano Diretor 2018. |
| Donizete Miranda Rosa | No Alto de Santa Bárbara vemos topos de morres sendo desmatados. | De acordo com o Plano de Manejo da APA Estadual de São Francisco Xavier, instituído pela Resolução Secretaria de Estado do Meio Ambiente - SMA n. 64, de 11 de setembro de 2008, à fiscalização na APA será exercida de forma integrada pelo Poder Público Estadual e Municipal. Desta forma, a manifestação será encaminhada ao setor competente da Secretaria Municipal de Urbanismo, para ciência e providências cabíveis. |
| Antônio Carlos Braga | Na ocasião da regularização de lotes estreitos como os das Tripinhas, pode acontecer de haver dois lotes vazios entre casas. Se isso acontecer, a prefeitura exige a unificação dos dois lotes ou ela simplesmente aprova o loteamento com a divisão original. | A demanda não é objeto do tema tratado nas Audiências Públicas, contudo, será encaminhada a Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária para ciência das solicitações e providências cabíveis. |
| Antônio Carlos Braga | Nós fomos brindados aqui na entrada, naquele morro perto da rotatória da Santa Bárbara, com aquela coleção de casinhas chalés construídas no morro. Se não me engano, são 16. Eu espero que o PGD crie | De acordo com o Plano de Manejo da APA Estadual de São Francisco Xavier, instituído pela Resolução Secretaria de Estado do Meio Ambiente - SMA n. 64, de 11 de setembro de 2008, incide sobre a localidade Santa Bárbara, 04 zonas; sendo elas: Zona de Proteção Máxima (ZPM), Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCB), Zona de Conservação dos Recursos Hídricos (ZCRH), e Zona de Ocupação Diversificada (ZOD). A LC 623/19 estabelece em seu Anexo IX – Uso e Ocupação na Zona Rural a admissibilidade de alguns usos em consonância com os objetivos de cada uma das zonas estabelecidas no Plano de Manejo da APA SFX. No entanto, se faz muito oportuna a observação, para analisarmos se os atuais parâmetros admitidos, não somente os usos, mais a |

| | | |
|--------------------|--|---|
| | condições para que isso nunca mais aconteça. | taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento desses usos, devem ser restringidos para evitar uma ocupação em desacordo com as premissas do Plano de Manejo da APA SFX. |
| José Roberto Manna | Esse distrito, sem saber, esta cidade sem saber, já faz aquilo que é a grande recomendação internacional para a conservação. O que a gente precisa é isto. Unir os esforços e o conhecimento de todos nós num pacto pela vida que está aqui e as responsabilidades que estão aqui. | <p>Durante as discussões públicas realizadas nos anos de 2017 e 2018, em todo o território municipal, para construção do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos, a população do Distrito de São Francisco Xavier solicitou à Prefeitura, o desenvolvimento de políticas públicas adequadas à realidade das características sociais, econômicas, culturais e ambientais, que atendessem às necessidades da comunidade local, que diferem daquelas existentes nos Distritos de São José dos Campos e de Eugênio de Mello.</p> <p>O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos instituído pela Lei Complementar n. 612, de 30 de novembro de 2018, prevê em seu Art. 152, a obrigatoriedade de elaborar um Plano de Gestão Distrital para São Francisco Xavier (PGD SFX) que abranja as especificidades e necessidade do Distrito e de seus moradores.</p> <p>O Plano de Gestão Distrital de São Francisco Xavier atualmente em elaboração pela SEURBS em parceria com a Fundação Toyota & Fundepag, busca proporcionar melhor qualidade de vida à população do Distrito, combinando aspectos econômicos e socioambientais, com base na responsabilidade ambiental, economia sustentável e vitalidade cultural. Oportuno observar que o PGD SFX será objeto de ampla discussão pública com a comunidade do Distrito.</p> |