

## **COMENTÁRIOS TÉCNICOS REFERENTES AOS PROJETOS DE LEIS DE AJUSTES DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS; E, DE AJUSTES DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO.**

### **I. DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO URBANO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

Atualmente é amplamente reconhecido no urbanismo contemporânea, que as cidades compactas são uma alternativa estratégica para a promoção de ambientes urbanos mais eficientes, sustentáveis e socialmente integrados. A partir de princípios que enfatizam a proximidade funcional, a diversidade de usos e a intensidade das interações urbanas, essas cidades se contrapõem ao modelo de urbanização dispersa ou espraiada, responsável por inúmeros impactos socioambientais negativos.

Um dos principais benefícios das cidades compactas é a eficiência no uso do solo urbano. Ao concentrar as funções urbanas e evitar o crescimento horizontal desordenado, esse modelo preserva áreas naturais e rurais que circundam o limite urbano, reduzindo o consumo de terrenos e contribuindo para a proteção de: ecossistemas frágeis, mananciais, áreas com relevo acidentado ou com restrições geotécnicas e áreas de produção agrícola. Desta forma, essa abordagem de cidade contribui para a preservação da biodiversidade e mitigação dos efeitos da fragmentação de habitats naturais, assim como, para o fortalecimento da economia agro sustentável.

Do ponto de vista econômico, a densidade urbana eleva a eficiência das redes de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, reduzindo os custos de implantação e manutenção, de sistemas viários e de mobilidade, de sistemas de saneamento ambiental, energia elétrica e coleta de resíduos urbanos, assim como, redes de gás e telecomunicação. Com a concentração da população, áreas comerciais e de serviços tornam-se mais viáveis, estimulando a diversidade econômica e a oferta de empregos locais, além de criar mercados consumidores mais próximos e dinâmicos.

A compactidade urbana também tem um papel fundamental na promoção da mobilidade sustentável. Em cidades onde a proximidade entre moradia, trabalho, comércio e serviços é maior, a dependência de automóveis tende a diminuir, favorecendo deslocamentos a pé, de bicicleta ou por meio do transporte coletivo. Isso resulta em menores índices de emissão de poluentes, redução dos congestionamentos e melhoria da qualidade do ar, aspectos essenciais para a saúde pública e para o enfrentamento das mudanças climáticas.

O modelo de cidade compacta alinha-se às diretrizes do desenvolvimento sustentável, por se apresentar como uma solução mais adaptável às transformações futuras frente aos desafios ambientais, econômicos ou sociais contemporâneos. Neste contexto, com o objetivo de promoção de uma melhor organização do território, do desenvolvimento sustentável, de uma cidade econômica mais atrativa, com melhor uso do erário público, mais justa e inclusiva; a política de ordenamento territorial definida no Plano Diretor de São José dos Campos, Lei Complementar n. 612, de 2018, busca

priorizar a ocupação das áreas providas de infraestrutura, de modo a conter o espraiamento urbano, evitar maiores deslocamentos da população e propiciar melhor qualidade de vida.

Para alcançar esse cenário desejado na Cidade, o Plano Diretor instituiu o Macrozoneamento Urbano, que visa estabelecer o ordenamento territorial, tendo como base a infraestrutura e os serviços existentes, bem como as características ambientais e locacionais, sendo este dividido em três macrozonas urbanas, cada qual com seu objetivo. A Macrozona de Consolidação objetiva priorizar 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 preexistente oferta de infraestrutura e de equipamentos urbanos; já a Macrozona de Estruturação objetiva a melhor organização do território por meio de novos loteamentos, criando novas conexões entre a cidade continua e os bairros regulares dispersos, aproximando a infraestrutura e os serviços públicos dos bairros irregulares e em processo de regularização fundiária, além da promoção de diversidade de usos, visando equilíbrio na relação entre moradia e ofertas de emprego; e por último a Macrozona de Ocupação Controlada objetiva o combate à expansão urbana periférica da Cidade, por meio do controle do adensamento populacional.

Para aprimorar a funcionalidade do Macrozoneamento Urbano almejado, o Plano Diretor 2018, instituiu as figuras do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e do Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM). O CAB corresponde ao índice construtivo gratuito para toda cidade, e o CAM é o índice construtivo que limita o adensamento construtivo máximo de acordo com zoneamento e macrozoneamento urbano, sendo que a diferença entre o CAM e o CAB, quando positiva, resulta no coeficiente de aproveitamento oneroso, ou seja, sujeito a contrapartida financeira através do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC é um instrumento que auxilia no ordenamento da Cidade ao incentivar a ocupação em áreas com infraestrutura e a desestimular a expansão urbana desordenada, além de incentivar a sustentabilidade do ambiente construído. A sua fórmula de cálculo da contrapartida financeira inclui fatores de redução que visam incentivar empreendimentos com maior aderência aos princípios da política de desenvolvimento sustentável do Município, conforme Plano Diretor de 2018, entre eles citamos o Fator de Planejamento (Fp), o Fator de Sustentabilidade (Fs) e o Fator de Interesse Público (Fip), explanados mais adiante.

Cabe ressaltar que antes da edição do PDDI 2018, a legislação urbanística de São José dos Campos não previa OODC, tão pouco CAB e CAM; o coeficiente de aproveitamento era diversificado, gratuito e disperso no território urbano. A partir do Plano Diretor 2018, o coeficiente de aproveitamento continuou gratuito até o CAB com índice de 1,3 (um inteiro e três décimos), quando o empreendimento ultrapassa o CAB, o empreendedor paga a contrapartida financeira da OODC, que está limitada ao CAM. Podemos dizer que o atual CAM, era compatível ao antigo coeficiente de aproveitamento das legislações anteriores.

O valor para aquisição do coeficiente de aproveitamento adicional ao CAB varia com: a localização do terreno (região central, centro expandido, centralidade, zonas mistas, corredores, áreas predominantemente industriais e macrozoneamento urbano); valor do terreno (baseado na Planta Genérica de Valores – PGV, atualizada pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC); com as características do empreendimento (residencial, misto, não residencial e fachada ativa); e adoção de estratégias de sustentabilidade.

Para tanto, o Fator de Planejamento (Fp) varia em função do modelo de desenvolvimento urbano pretendido, servindo como indutor de atratividade dos usos mais adequados à política de cada localidade urbana.

Enquanto que a importância do Fator de Sustentabilidade (Fs) no ambiente construído reside na necessidade de garantir que a construção civil, desde a concepção do projeto, execução da obra, até o descarte, minimize os impactos ambientais, econômicos e sociais, através da utilização de materiais e tecnologias que otimizam o consumo de energia e recursos. O Plano Diretor 2018 em seu Art. 77, dispõe sobre o Fator de Sustentabilidade, que institui o rol de estratégias e parcelas de incentivo, as quais estão sendo ampliadas nesta proposta.

O Fator de Planejamento e o Fator de Sustentabilidade mesmo que associados no projeto do empreendimento, não zeram a contrapartida financeira da Outorga Onerosa. Somente para o Fator de Interesse Público é que está prevista essa condição.

O Fator de Interesse Público isenta ou promove descontos significativos no pagamento de Outorga Onerosa para empreendimentos que propiciem benefícios diretos a população, a exemplo de:

- Habitação de Interesse Social ou Residencial multifamiliar de Mercado Popular sob competência de análise e aprovação da Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária;
- Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Tradicional;
- Empreendimento Habitacional Popular destinado à famílias com renda de até 6 (seis) salários mínimos, desde que localizadas na centralidade Centro Expandido.

A verticalização não é e não deve ser destinada exclusivamente à população de maior poder aquisitivo. O padrão e tipologia de apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário ou por Programas Habitacionais nas diversas regiões e bairros da Cidade, varia conforme a renda dos diversos públicos.

A política de sustentabilidade não está pautada exclusivamente na política da Outorga Onerosa do Direito de Construir. A sustentabilidade está associada à uma série

de objetivos, estratégias e ações, que reconhecem a transversalidade da questão ambiental em todas as políticas públicas. Neste contexto podemos destacar: o Macrozoneamento Urbano e Rural; a política de Mobilidade Urbana e Transporte público; as Áreas urbanas de interesse ambiental (várzeas, remanescentes de cerrado e mata atlântica); Parques Urbanos existentes e projetados; Unidades de Conservação Ambiental; Plano Municipal de Macrodrenagem Urbana; Programa Habitacional e de Regularização Fundiária; Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos; Plano Municipal de Arborização Urbana; Plano Municipal de Saneamento; Programa Municipal de Educação Ambiental; entre outras, elementos que juntos formam a política de sustentabilidade do Município; em especial, o Decreto n. 19.888, de 21 de fevereiro de 2025, que regulamenta a política de Sustentabilidade do Ambiente Construído e institui o Manual de Sustentabilidade no Ambiente Construído de São José dos Campos como instrumento de aplicação das estratégias sustentáveis no âmbito da legislação urbanística e edilícia do Município.

Cabe ainda ressaltar que, os Macrozoneamentos Urbano e Rural, a rede de Centralidades Urbanas, Macrodrenagem Urbana, Macroestrutura Viária e Parques Urbanos, elementos estruturais do Plano Diretor; e, as políticas de Meio Ambiente, Educação, Saúde, Assistência Social, Esportes, Cultura, Desenvolvimento Econômico, e, da Proteção ao Cidadão e a Cidade; estão mantidos da forma como foram instituídos pela Lei Complementar n. 612, de 2018 (PDDI); não havendo nenhum ajuste proposto à legislação nesse sentido.

Quanto aos recursos auferidos com o pagamento da OODC, o Plano Diretor vigente estabelece em seu Art. 83, que serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), e aplicados nas finalidades admitidas pelos incisos do art. 26 da Lei Federal n. 10.257, de 2001, em conformidade com as disposições do artigo Art. 31 da referida lei federal. O Art. 26 do Estatuto da Cidade, por sua vez, relaciona as seguintes finalidades: regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Oportuno esclarecer que o Plano Diretor e a Lei n. 10.313, de 4 de maio de 2021, que regulamenta o FMDU, definem que a gestão desse Fundo, será coordenada pela SEURBS e administrada pelo CMDU, por meio do Grupo Gestor do Fundo, especificamente constituído para essa função. Sendo que uso efetivo dos recursos do FMDU para a implantação de projetos urbanos é aprovado em plenária do CMDU, após análise de viabilidade do referido Grupo Gestor.

As reuniões do CMDU são registradas, e toda a documentação consta no Portal da Transparência do site da Prefeitura de São José dos Campos; podendo este ser acessado através do link: <https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/governanca/portal-da-transparencia/conselhos/desenvolvimento-urbano/>

Em relação a infraestrutura urbana, é importante salientar que por ocasião da aprovação de alvarás de construção para edifícios residenciais, mistos e não residenciais, a legislação urbanística vigente exige do empreendedor a apresentação de Carta das Concessionárias de Energia, Água e Esgoto, atestando a capacidade da infraestrutura existente em atender os novos empreendimentos, e conseqüentemente os novos moradores e usuários. Quando comprovada a necessidade de reforço no sistema existente, essas obras são realizadas às expensas e responsabilidade do empreendedor.

Quanto ao sistema de drenagem, a atual legislação com o intuito de estabelecer o melhor encaminhamento das águas pluviais, estabelece medidas para compensar a redução da capacidade de infiltração das águas de chuvas antes do lançamento no sistema público de drenagem. Atualmente é exigido para todos os empreendimentos uma taxa de permeabilidade mínima ou a execução de soluções internas de retenção e escoamento controlado de águas para evitar a saturação do sistema público.

Com relação ao sistema viário, os empreendimentos residenciais multifamiliares são enquadrados como polos geradores de tráfego quando ofertam mais de 120 vagas para as unidades habitacionais, situações em que são exigidas contrapartidas para mitigação ou compensação do impacto viário. Além disso, a legislação prevê dispositivos como área de acúmulo de veículos e faixas de acomodação independentemente das contrapartidas para mitigação ou compensação do impacto viário, quando necessário, para sanar os impactos pontuais dos acessos do empreendimento na via.

Cabe mencionar que a Lei Complementar n. 631, de 3 de abril de 2020 e o Decreto n. 18.746, de 16 de fevereiro de 2021 disciplinam a exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), no âmbito do Município de São José dos Campos. E a Lei Complementar n. 633, de 3 de abril de 2020 e o respectivo Decreto n. n. 19.665, de 14 de junho de 2024 dispõem sobre as exigências e as normas relativas ao licenciamento, aprovação e instalação de empreendimentos classificados ou não como Polo Gerador de Tráfego (PGT).

A legislação ambiental vigente prevê ainda em caso de supressões de árvores no imóvel ou no passeio público, as chamadas compensações ambientais, conforme Decreto Municipal nº 16.297/2015; cujo expediente processual é realizado pela Agência Ambiental do Vale do Paraíba, que avalia tecnicamente as solicitações e estabelece as medidas reparadoras ou compensatórias em termos de ajustamento de conduta.

## **II. DO PROJETO DE LEI DE AJUSTES DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DE PLANEJAMENTO SUSTENTÁVEL DO PDDI (LC 612/18)**

A cidade possui um movimento contínuo e complexo, que envolve crescimento, expansão, envelhecimento, renovação e transformação, denominado dinâmica urbana. Acompanhar essa dinâmica é fundamental para o aperfeiçoamento dos mecanismos de controle da política urbana. Decorridos quase 7 anos da edição do Plano Diretor atual,

e 6 anos da vigência da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, observou-se algumas condições específicas na dinâmica da Cidade, que demandam ajustes pontuais de parâmetros e de conceitos, com o objetivo de fortalecer os objetivos do desenvolvimento urbano sustentável da Cidade previstos no Plano Diretor; proporcionar maior segurança jurídica e coerência conceitual na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo; e maior atratividade de investimentos qualificados à Cidade.

Os conceitos e dispositivos estruturais para o ordenamento urbano estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado estão mantidos, haja visto a propositura legal não promover alterações no perímetro urbano e rural; Macrozoneamento Rural; Macrozoneamento urbano (vetores de verticalização e de expansão horizontal por meio de loteamentos, áreas proteção ambiental, áreas industriais e de serviços de grande porte); Macroestrutura viária (vias estruturais existentes e projetadas); Áreas urbanas de interesse ambiental (várzeas, remanescentes de cerrado e mata atlântica); Parques Urbanos existentes e projetados e Unidades de Conservação Ambiental; Áreas suscetíveis à inundação – Plano Municipal de Macrodrenagem Urbana; e, Núcleos informais passíveis de regularização fundiária social e específica.

a) Ajustes na contrapartida financeira de planejamento sustentável do PDDI

Antes dos esclarecimentos referentes à propositura de ajustes na contrapartida financeira de planejamento sustentável do PDDI; é importante relatar alguns fatos ocorridos durante esses anos de vigência do Plano Diretor atual. Dentre eles, revisão da Planta Genérica de Valores (PGV) no ano de 2022, que teve um reajuste em torno de 33-35% (considerando a inflação), fora do habitual, com base na análise de 2008-2018, onde era observada que as revisões acompanhavam para mais ou menos os índices do INPC e INCC.

Esse fato impactou o valor do terreno e o equilíbrio na fórmula da contrapartida financeira, em especial o fator de planejamento que compõe a fórmula da OODC e define a relação de atração entre zoneamentos e priorização de usos nos respectivos zoneamentos, que foi concebido considerando a lógica habitual. O mesmo ocorreu com a definição do teto de 40 UFESP para o Vt da PGV, que tem a finalidade de corrigir as distorções de pico da PGV.

Assim, caso o desconto não se mantenha, a lógica do fator de planejamento se distorceria, em especial, em função do teto da UFESP. Observa-se que a construção dos fatores de planejamento leva em consideração além do valor do terreno, a contrapartida do PGT, custos e riscos da construção. Em relação ao teto da UFESP, observa-se que em função da distância do Vt com o este teto, a classe mais prejudicada seria a média e a média-baixa. Para a classe média-alta e alta, os valores do Vt já se aproximam do teto das 40 UFESP, com a revisão da PGV eles se pasteurizaram, por isso o impacto é menor ou quase não sentido para estas últimas classes sociais.

Desde abril de 2022 até maio de 2025, a taxa de juros Selic sofreu elevações significativas em relação à inflação, atingindo 14,15% a.a. em maio de 2025, comparado ao IPCA acumulado de 5,32% a.a. e INPC de 5,20%. Isso elevou os custos de produção e acesso à habitações para todas as classes sociais, em especial para a classe média e média-baixa, que geralmente depende de financiamentos e contam com reajustes salariais em torno dos índices inflacionários (INPC, IPCA e IPC-Fipe), que estão abaixo das taxas de financiamento habitacionais, que tem grande relação com taxa de juros Selic.

Assim a presente proposta visa: a continuidade do ajuste financeiro atrelado à fórmula até a edição do novo PDDI; a desvinculação do valor do terreno (Vt) das atualizações da PGV; e a correção anual do Vt a pelo INPC partir de 2026. Saliencia-se que o desconto não será aplicado aos lotes oriundos de loteamentos aprovados na vigência da Lei Complementar n. 623, de 2019.

A não concessão do ajuste na fórmula proposto, prejudica a lógica do fator de planejamento e impacta de forma desigual algumas classes sociais, que já sofrem os impactos do cenário macroeconômico. Ainda é desejável que se mantenha a oferta de unidades habitacionais para os diversos públicos, uma vez, que mais unidades disponíveis, tendem a controlar e estabilizar os preços.

Ademais a construção civil, tem um viés social no mercado de trabalho, uma vez, que emprega uma mão-de-obra com baixa escolaridade porém com salários acima do esperado para esta faixa de escolaridade. E por último, a manutenção do instrumento é relevante, pois também contribui para inibição da especulação imobiliária de projetos aprovados, em função da necessidade de pagamento da contrapartida da OODC junto ao Alvará de Construção.

#### b) Da ampliação das estratégias sustentáveis

A ampliação de estratégias de sustentabilidade no ambiente construído é essencial para mitigar impactos ambientais, reduzir custos a longo prazo e promover o bem estar humano. Desta forma, a relevância do Fator de Sustentabilidade (Fs), presente na contrapartida financeira da OODC, reside na necessidade incentivar a construção civil desde a concepção do projeto, execução da obra, até o descarte, a minimizar os impactos ambientais, econômicos e sociais, através da utilização de materiais e tecnologias que otimizam o consumo de energia e recursos.

A construção civil é uma grande consumidora de recursos naturais e geradora de resíduos. Estratégias sustentáveis buscam minimizar esse impacto através da escolha de materiais de baixo impacto, eficiência energética e gestão de resíduos. Edifícios sustentáveis, com boa qualidade do ar interior, iluminação natural adequada e conforto térmico, podem contribuir para a melhoria da saúde e bem-estar dos ocupantes, além de aumentar a produtividade. Edifícios com certificações de sustentabilidade, como

LEED ou AQUA, podem ter maior valor de mercado e atrair investidores e ocupantes preocupados com a sustentabilidade.

O Fator de Sustentabilidade estabelecido no PDDI 18, institui as estratégias e as parcelas de incentivo, as quais estão sendo ampliadas nesta proposta das atuais 27 para 91 estratégias. No entanto, será mantido o atual limite da soma das parcelas de incentivos de 0,50, para o pagamento da contrapartida financeira da OODC.

Oportuno mencionar que a ampliação de estratégias sustentáveis no âmbito do Fator de Sustentabilidade é um mecanismo periódico necessário, haja visto, que o mercado de construção verde, ou “green building”, está em forte crescimento globalmente, impulsionado pela crescente conscientização sobre as mudanças climáticas e pela busca constante de novas práticas mais sustentáveis na construção civil. Esse mercado abrange a concepção, construção e operação de edifícios que visam minimizar o impacto ambiental e promover a eficiência energética, a conservação de recursos e a qualidade de vida.

Neste sentido, cabe reafirmar a importância da edição pelo Município, do Manual de Sustentabilidade do Ambiente Construído de São José dos Campos, que além de contribuir para a melhor qualidade ambiental de maneira geral, vem ao encontro dos esforços mundiais para mitigação e a adaptação climática, como a Agenda 2030 da ONU e os correspondentes Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), Acordo de Paris, e Pacto Mundial de Prefeitos pelo Clima ao qual São José dos Campos aderiu em 2018.

Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se:

- Neutralização das emissões de gases do efeito estufa (GEE) gerados na obra para mitigação das mudanças climáticas;
- A eficiência energética por meio da implementação de sistemas de energia renovável, como painéis solares e energia eólica, e uso de tecnologias eficientes de iluminação e climatização;
- O uso eficiente de recursos, como a coleta e reutilização de água da chuva, uso de materiais de construção sustentáveis, com baixo impacto ambiental e reciclados, e redução do consumo de água potável;
- A gestão de resíduos, por meio da implementação de programas de coleta seletiva, reciclagem e reutilização de materiais de construção e demolição, minimizando o envio de resíduos para aterros sanitários;
- A utilização de materiais com baixo impacto ambiental, como madeira certificada, materiais reciclados e materiais de origem local;



- O design biofílico por meio da integração de elementos naturais no ambiente construído, como jardins verticais, vegetação no entorno e vistas para espaços verdes, promovendo o bem-estar e a conexão com a natureza.

c) Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instituída no Estatuto da Cidade (Lei Federal 10257/01), consiste em um importante instrumento para o desenvolvimento urbano, uma vez que possibilita a adequação do uso do solo às necessidades da Cidade, ao mesmo tempo em que gera recursos para o Poder Público investir em infraestrutura e melhorias urbanas. Os recursos oriundos da OOAU serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação.

A proposta para inclusão desse instrumento urbanístico no atual PDDI, visa possibilitar a regularização de núcleos informais de interesse específico situados em zona rural por meio de Condomínio de Sítios de Recreio; e, a admissibilidade dessa modalidade de condomínio na Macrozona de Potencial Turístico, com o propósito de ordenar o processo de fracionamento de propriedades para 1ª e 2ª moradias na zona rural, em razão do esvaziamento econômico das propriedades.

O Plano Diretor vigente, no capítulo do Macrozoneamento Rural, Art. 10 inciso III, já prevê dentre os objetivos específicos da Macrozona de Potencial Turístico, a admissibilidade de chácaras, ranchos e sítios de recreio, propostos pela Prefeitura na modalidade Condomínio de Sítios de Recreio.

Quanto a regularização fundiária, oportuno mencionar que 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.

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.

O Plano Diretor vigente 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.

A utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso visa ampliar a possibilidade da regularização fundiária de núcleos informais na zona rural do Município, por meio da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio.

O projeto de lei prevê ainda a utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, para alteração de uso das Zonas Urbanas de Uso Diversificado que tenham perdido sua vocação inicial de comércio, serviços e pequenas indústrias, no processo de desenvolvimento urbano, sendo necessário que a propriedade cumpra sua função social, de acordo com os usos mais harmônicos ao seu entorno.

A regulamentação do instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso com seus respectivos critérios de aplicabilidade no território, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública. Ou seja, a regulamentação da modalidade Condomínio de Sítios de Recreio e a alteração de uso de imóveis situados em Zona de Uso Diversificado, nas condições mencionadas acima, ocorrerão por meio de leis específicas mediante audiências públicas e aprovação no Legislativo Municipal.

### **III. DO PROJETO DE LEI DE AJUSTES DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO (LC 623/19).**

Conforme já mencionado acima, decorridos quase 7 anos da edição do Plano Diretor atual, e 6 anos da vigência da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, observou-se algumas condições específicas na dinâmica da Cidade, que demandam ajustes pontuais de parâmetros e de conceitos para proporcionar maior segurança jurídica e coerência conceitual na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e maior atratividade de investimentos qualificados à Cidade.

Importante afirmar que os conceitos e dispositivos estruturais da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo estão mantidos, haja visto a propositura legal não promover nenhuma alteração no Mapa de Zoneamento, e nas exigências atuais para:

- Loteamentos, desmembramentos e desdobros; na relação e nos parâmetros de corredores de uso (vias comerciais e de uso misto);
- Classificação do uso residencial (unifamiliar, multifamiliar e misto) e das atividades comercial e de serviços e industrial;
- Análise de localização para instalação de usos de maior incomodidade;
- Conceitos e parâmetros para fachada ativa de edifícios;
- Macrodrenagem e de drenagem urbana para empreendimentos; e,
- Atividades de risco, impacto ambiental e suas medidas compensatórias.

Em linhas gerais a proposta contempla os seguintes ajustes:

- Admissibilidade do acesso controlado de loteamentos regulares existentes em Zona Mista Um (ZM1), desde que exclusivamente destinado ao uso residencial unifamiliar; atendidos os critérios quanto a concordância de 50% +1 dos proprietários; não haja áreas públicas institucionais no seu interior do fechamento; e esse não constituir impedimento de acesso à via pública para as áreas confrontantes ou remanescentes desprovidas de outros acessos;
- Flexibilização de parâmetros urbanísticos, para aprovação de residências e comércios de baixa incomodidade, em lotes oriundos de loteamentos regularizados de interesse social, classificados como Zona Mista Cinco (ZM5) que não atendam as dimensões mínimas da legislação para construção de casas, uma vez que foram devidamente reconhecidos pela Prefeitura e registrados no Cartório de Imóveis, respeitando o direito à moradia do proprietário. As residências e comércios de baixa incomodidade atualmente já são admitidos na ZM5; a questão é que a regularização fundiária de interesse social, definida em lei, reconhece os documentos de compra e venda dos adquirentes e a configuração fática dos lotes, para efeito de registro no Cartório. Porém, muitos desses lotes regularizados, não possuem área e testada, que atendam o mínimo exigido na legislação urbanística;
- A vedação à construção de muros ou similares, tanto para as vias públicas, quanto entre as propriedades situadas na Zona de Proteção Ambiental Um (ZPA1) busca preservar a permeabilidade visual da paisagem da planície aluvionar dos Rios Paraíba do Sul e Jaguari; cenário paisagístico, cultural e ambiental relevante à Cidade de São José dos Campos. Medida importante haja visto a construção de muros ao longo das propriedades situadas na Via Oeste, que além de prejudicar a visibilidade da paisagem, criam inseguranças aos pedestres e ciclistas no local. Ficam admitidos elementos com permeabilidade visual, como cercas e alambrados;
- Exclusão da obrigatoriedade de acessos independentes pela via pública para as unidades integrantes do Conjunto industrial, que consiste em espaço voltado à instalação de empresas, com área máxima de 20.000m<sup>2</sup>. Atualmente o Conjunto Industrial já é admitido nas Zonas Industriais da Cidade. Esse benefício proporciona maior viabilidade para o Conjunto Industrial corroborando para o fomento da economia e da empregabilidade no Município; e, diminui o impacto promovido por vários acessos no sistema viário local;
- Ajuste no gabarito de altura máximo das edificações situadas na Zona Especial de São Francisco Xavier e em algumas vias adjacentes, dos atuais 9m para 7m, para preservar a identidade cultural e a paisagem do centro de São

Francisco Xavier, em especial, no entorno da Praça Cônego Antônio Manzi e do Largo de São Sebastião; as reformas e o aumento do volume de área construída das edificações existentes, vem alterando a característica bucólica do Distrito.

- Admissibilidade de transformação de uso de uma atividade dentro da mesma categoria de uso, desde que a edificação existente comprove sua regularidade, por meio de Habite-se ou documento equivalente, ou ainda Alvará de Construção emitido pelo Município. Edificação desconforme, que é aquela em que o uso é admitido no zoneamento, porém a edificação existente não atende algum parâmetro urbanístico do zoneamento. Um exemplo prático, seria a transformação de uma papelaria em loja de vestuário ou um escritório comercial;
- Prorrogação do prazo para os processos protocolados até 01 ano após o início de vigência da LC 623/19, para cumprimento das exigências para obtenção do Alvará de Construção e conclusão das fundações, até 31 de dezembro de 2026. A prorrogação do prazo decorre da morosidade no trâmite processual da Lei Complementar 685, de 2024, que comprometeu a maior parte do prazo de 18 meses concedidos;
- O CS1-A já é admitido no Centro Tradicional da Cidade. A proposta visa tão somente a inclusão do CS1-A no rol de usos admitidos em lotes com testada ou área inferiores ao mínimo para o zoneamento para a Centralidade Metropolitana Centro Tradicional. O centro tradicional apresenta uma diversidade fundiária, em relação ao tamanho e configuração dos terrenos, sendo muitos deles inferiores às dimensões mínimas estabelecidas na lei. Esse fato acaba por impedir a instalação de atividades comerciais e de serviços comuns a zona central, nesses imóveis. O CS1 A é uma categoria de uso comercial e de serviços com nível de impacto urbanístico e ambiental baixo; Exemplos: academia, comércio de material de construção, pequenas oficinas, templos, etc.

#### **IV. DO PROCESSO DE DISCUSSÃO PÚBLICA**

A Lei Orgânica Municipal estabelece a obrigatoriedade de realização de audiência pública para elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado; e, para a elaboração ou alteração de legislação reguladora do uso e ocupação do solo; exigência está que está sendo atendida pela Prefeitura, no presente processo de discussão dos ajustes propostos na legislação urbanística de São José dos Campos.

O Edital de Convocação das Audiências Públicas para discussão do projeto de lei referente a ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar n. 623, de 2019); e da Contrapartida Financeira de

Planejamento Urbano Sustentável instituída pelo Plano diretor de Desenvolvimento Integrado (Lei Complementar n. 612, de 2018), foi publicado no Boletim do Município do dia 30 de abril de 2025 e no Jornal O Vale em 03 de maio de 2025, tendo sido veiculado concomitantemente nas redes sociais da Prefeitura. A divulgação contou ainda com releases para a imprensa, e convites enviados por e-mails à todas as autoridades e entidades da Cidade.

As audiências públicas possibilitam que entidades civis, representantes de órgãos públicos e a população em geral, discutam temas de interesse da sociedade; o que promove a participação cidadã e permite conhecer a visão e as necessidades da comunidade, para o aperfeiçoamento das políticas públicas propostas.

Oportuno ainda mencionar, que o período compreendido entre a data de publicação do edital de convocação e a realização das Audiências Públicas (30 de abril de 2025 a 02 de junho de 2025), associado ao prazo estabelecido de 05 (cinco) dias úteis após a realização da última audiência pública, para o envio de sugestões e contribuições aos projetos de lei à Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, por meio do e-mail [seurbs@sjc.sp.gov.br](mailto:seurbs@sjc.sp.gov.br) e de protocolo no Paço Municipal; totalizaram 41 dias em que a população teve um canal aberto para manifestação em relação as propostas apresentadas pelo Poder Público Municipal. Importante ressaltar também, que uma vez protocolado o projeto de lei na Câmara Municipal, este será debatido no Legislativo, inclusive com a realização de nova Audiência Pública; proporcionando à população outro canal de discussão na Cidade das propostas apresentadas pela Municipalidade.

O Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), em seu Art. 139, define que as revisões serão efetuadas sob coordenação da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, que recolherá as solicitações e definirá a pauta das alterações a serem estudadas em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e demais órgãos e conselhos afins em cada revisão ordinária.

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), instituído pela Lei Complementar n. 10.314, de 4 de maio de 2021, é constituído por membros do Poder Público e de diversos segmentos da Sociedade Civil, que inclui representantes de Entidades de classe; Instituto de Pesquisa, Ensino, Produção Científica e Tecnológica; Entidades ambientalistas; Movimentos populares; regiões administrativas do Município, vinculados a Sociedades Amigos de Bairro; e, do Setor de Comércio, Serviços, Indústria e Construção Civil da Cidade.

Oportuno informar que os projetos de lei objetos das Audiências Públicas foram submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR).

Todas as informações referentes ao processo de discussão pública dos Projetos de Lei referentes aos Ajustes da Contrapartida Financeira de Planejamento Sustentável do PDDI, e aos Ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como os esclarecimentos técnicos de cada ajuste proposto,

inclusive o Caderno de Devolutivas referente às sugestões, críticas e comentários feitos pela sociedade, estão disponíveis no site da PSJC, no link <https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/planejamento-urbano/audiencias-publicas-2025/>