



Prefeitura de São José dos Campos
Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade

SUGESTÕES E CONTRIBUIÇÕES QUANTO AOS PROJETOS DE LEI DE AJUSTES DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DE PLANEJAMENTO URBANO SUSTENTÁVEL INSTITUÍDA PELO PLANO DIRETOR.

AUDIÊNCIA PÚBLICA - SUGESTÕES / CONTRIBUIÇÕES

DATA E LOCAL DA AUDIÊNCIA PÚBLICA: 02/06/2025 - CASA DO JOTO - CENTRO

Protocolada 02 folhas referente a solicitação de
Associação Amigos do Bairro Esplanada e
Adjacências - AABEA

NOME: Gabriela Paola Ribeiro Banoni

ENTIDADE QUE REPRESENTA: AABEA

ASSINATURA:

EMAIL OU TELEFONE PARA CONTATO: gerald.banoni@gmail.com

As sugestões e contribuições poderão ser enviadas ao email seurbs@sjc.sp.gov.br e protocoladas por meio de ofício junto a Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade, no prazo máximo de 05 dias úteis após a realização da última audiência pública.



Associação Amigos do Bairro Esplanada e Adjacências AABEA

Ofício QABCDSTQQW/4DJPE2L

São José dos Campos 2 de junho de 2025

Assunto: Encaminhamento de comentários e sugestões na ocasião das Audiências Públicas sobre Ajustes na Legislação Urbanística de São José dos Campos.

Referência: Página Web: <https://sjc.sp.gov.br/noticias/2025/maio/15/prefeitura-convoca-audiencias-sobre-parametros-urbanisticos/>.

De: Graco Tognozzi Lopes,
Presidente da Associação Amigos do Bairro Esplanada e Adjacências.

Ao: Exmo. Sr. Anderson Farias Ferreira,
Prefeito Municipal de São José dos Campos - Estado de São Paulo,

Atendendo à convocação de audiências sobre Parâmetros Urbanísticos feita pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos, a ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO BAIRRO ESPLANADA E ADJACÊNCIAS (AABEA), entidade civil sem fins lucrativos, de representação de proprietários e moradores dos bairros Jardim Esplanada e Adjacências, inscrita com o CNPJ nº 47.568.431/0001-12, por seu Presidente infra-assinado, vêm respeitosamente **ENCAMINHAR:**

- Comentários e sugestões na ocasião das Audiências Públicas sobre Ajustes na Legislação Urbanística de São José dos Campos

1. Comentários sobre o Processo de Consulta Popular adotado neste momento pela Prefeitura. Esta Associação desaprova a presente rodada de Audiências Públicas organizada pela Prefeitura sobre Ajustes na Legislação Urbanística de São José dos Campos, pelos seguintes motivos:
 - a) A Prefeitura se omitiu de debater previamente com a População e as Associações representativas dos vários segmentos da comunidade (como especificado no Estatuto da Cidade - Índice I do Parágrafo 4º do Art. 40 da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001);
 - b) A Prefeitura se omitiu de apresentar, previamente, seus dois projetos no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) e no Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM);
 - c) A Prefeitura se omitiu de apresentar estudos de impacto;
 - d) A Prefeitura está apresentando DOIS projetos distintos NUMA SÓ Audiência Pública.
2. Sugestões de aperfeiçoamento das Propostas da Prefeitura de Ajustes na Legislação Urbanística de São José dos Campos

a) Sobre a atualização do Plano Diretor

Um dos itens da atualização proposta pela Prefeitura para o Plano Diretor consiste em criar mais incentivos à construção de prédios sustentáveis.

Esses incentivos contribuirão para mais verticalização, aumento das ilhas de calor e perda do conforto dos moradores da cidade em geral.

Consideramos essencial criar uma contrapartida urbanística a esses incentivos à construção de prédios sustentáveis.

Prédios sustentáveis não são sinônimos de Cidades sustentáveis.

Assim, sugerimos acrescentar mais uma classe na classificação das Áreas Urbanas de Interesse Ambiental, a qual irá contribuir na mitigação do aumento dos efeitos das ilhas de calor envolvendo as regiões densamente habitadas.

Sugerimos então o acréscimo de mais um Inciso ao Art. 48, seria o Inciso IV, com a seguinte redação:

IV - Zonas com Coeficiente de Aproveitamento limitado ao Coeficiente de Aproveitamento Básico: deverão ter seu perímetro preservado e a extensão dos seus Corredores de Usos limitado, como contrapartida urbanística ao Direito de Construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico.

b) Sobre a atualização da Lei de Zoneamento

Preocupados com a manutenção da qualidade de vida em São José dos Campos, gostaríamos de dar a seguinte contribuição à proposta do Projeto de Lei Complementar sobre os Ajustes de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Um dos itens da atualização proposta pela Prefeitura para a Lei de Zoneamento consiste numa nova redação do Artigo 264 sobre o Uso Desconforme.

Sob certas condições, o Art. 264 estipula que o Uso Desconforme poderá ser respeitado a título precário.

Na prática, há moradores perdendo sua qualidade de vida há mais de 20 anos em consequência de usos desconformes que se perpetuam, com perspectiva de nunca acabar.

Por este motivo, sugerimos uma nova redação do Parágrafo 2º do Art. 264 que ficaria assim:

§2º Serão admitidas APENAS UMA MUDANÇA de atividade dentro da mesma categoria de uso.

Esperando o estabelecimento de um debate sobre estas sugestões, sem mais, agradecemos a atenção.



Graco Tognozzi Lopes
Presidente da AABEA
Endereço de e-mail para a correspondência:
aabea2024@gmail.com
CNPJ: 47.568.431/0001-12