

Sugestões Protocoladas em Audiência Pública (29/09/2025)			
Nome	Bairro/R egião	Sugestão	Resposta
Wagner Oliveira de Abreu	Municíp e	Alterar o zoneamento da Avenida João Rodolfo Castelli do loteamento Pernambucano em São José dos Campos de ZM5 para ZM2 para que possa ser permitido a construção de Residencial Multifamiliar com térreo mais 3 pavimentos.	O projeto de lei que trata de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de São José dos Campos, não propõe alterações no Mapa de Zoneamento integrante da Lei Complementar n. 623/19. Essa questão será objeto de análise quando do processo de revisão integral do Plano Diretor e Zoneamento da Cidade.
Gerald Jean Francis Banon	Associaç ão Amigos do Bairro Esplanad a	Faz questionament o ao artigo 139 do Projeto que altera o Plano Diretor. Informa que não houve divulgação da Reunião do CMDU e que a ata do CMDU somente foi divulgada após as audiências públicas. Sugere a criação de contrapartidas urbanísticas. Questiona a falta de atenção às ilhas de calor do município.	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. As discussões técnicas no CMDU referentes aos projetos de lei estão devidamente registradas em ATA's, disponibilizadas no site da PSJC. 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/planejamentourbano/audiencias-publicas-2025/ 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.

No edital, pode se comprovar que foram convocadas 7 (sete) audiências públicas para discussão dos projetos de lei referentes ao ajustes de parâmetros da legislação urbanística. Sendo elas, nas regiões leste, sudeste, sul, oeste, norte, e centro; e no Distrito de São Francisco Xavier. As informações referentes a todo o processo de discussão pública com os devidos registros da 7 audiências públicas, também estão disponíveis no site da PSJC, no link

<https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/planejamentourbano/audiencias-publicas-2025/>

O fenômeno climático urbano, “ilhas de calor”, é caracterizado pela maior temperatura das cidades em relação às áreas vizinhas, como as zonas rurais, decorrente de uma maior impermeabilização do solo, e concentração de materiais como asfalto, concreto e superfícies escurecidas, que absorvem mais calor.

É de conhecimento que seu combate se dá com o aumento da vegetação, por meio do plantio de árvores e criação de parques e jardins; telhados e paredes verdes que ajudam a reduzir a temperatura local; com o uso de materiais refletivos, a exemplo de telhados e pavimentos de cores claras que ajuda a diminuir a absorção de calor; pavimentos permeáveis; construções mais sustentáveis e eficientes; e a adoção de soluções de planejamento urbano, a exemplo de Corredores Verdes; Infraestruturas Sustentáveis; Mobilidade Sustentável; Educação e envolvimento da comunidade, entre outros.

Ciente disto, a política de sustentabilidade de São José dos Campos 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; elementos que juntos formam a política de sustentabilidade do Município. 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.

Atualmente é amplamente reconhecido no urbanismo contemporâneo, 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. 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), explanados a seguir. 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. Cabe esclarecer que as ponderações estabelecidas para as diversas parcelas de incentivos não estão relacionadas somente à custo de implantação ou ganho ambiental; também guardam relação com a importância projetual, a implantação de obras e a qualidade ocupacional do empreendimento em relação à construção; e principalmente, com aspectos sociais, que envolve a destinação de uma parte do empreendimento para uso público, a exemplo da estratégia 24 do Manual de Sustentabilidade. Também, a Certificação de Construção Sustentável por órgão acreditados tem uma pontuação relevante, na medida que englobam várias estratégias de sustentabilidade. Importante reafirmar que a Municipalidade rumo a uma política integrativa de sustentabilidade do ambiente construído, que procura integrar as 3 (três) legislações urbanísticas e edículas, PDDI, LPUOS e Código de Edificações; mantendo as mesmas proporcionalidades de pontuação, mediante a métrica de cada instrumento legal mencionado. O monitoramento da aplicabilidade do Manual de Sustentabilidade no âmbito do processo de urbanização da Cidade, será essencial para
--	--	---

			realizar avaliações e os ajustes periódicos necessários. Em relação a infraestrutura urbana, é importante salientar que por ocasião da aprovação de alvarás de construção para edifícios residenciais, mistos e não residenciais é exigido 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 consequentemente 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, importante informar que a legislação visando 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, quando necessário, para sanar os impactos pontuais dos acessos do empreendimento na via. 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.
Sandra Sobrinho	Município	Equiparar os parâmetros de uso e ocupação do solo em ambos os lados da Rua Antônio Aleixo da Silva, hoje ZM5 e ZM4, para somente ZM4	Em que pese, o projeto de lei que trata de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de São José dos Campos, não propor alterações no Mapa de Zoneamento integrante da Lei Complementar n. 623/19. Questão que será objeto de análise quando do processo de revisão integral do Plano Diretor e Zoneamento da Cidade. É importante esclarecer que o lado Rua Antônio Aleixo da Silva classificado como ZM5, decorre do fato do núcleo existente ter sido regularizado; e, da ZM5 e seus respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo terem estabelecidos em lei para núcleos regularizados. Lembrando que a ZM5 não admite o residencial multifamiliar vertical, enquanto a ZM4 contempla tal uso em seus parâmetros.

Carlos Abranches	Vereador	Questiona como será garantida a destinação e transparência com relação aos valores arrecadados com a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo para o Fundo Municipal de Habitação. Questiona o decreto que permite o manejo de recursos dos Fundos Municipais para o caixa comum. Discorre sobre eventuais desvios de finalidade ou subutilização dos recursos arrecadados em razão da ausência de mecanismos de controle Indaga sobre a existência de estudo técnico que demonstre o custo benefício ambiental das atuais parcelas de incentivo.	O instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAUS) proposto está sendo previsto no Plano Diretor, porém os respectivos critérios de aplicabilidade no território, e a utilização dos recursos financeiros no âmbito do Fundo Municipal de Habitação, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública. Os valores arrecadados com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), bem como a destinação desses recursos, estão disponíveis para consulta no Portal da Transparência do site da PSJC. Da mesma forma, os recursos arrecadados com a OOAUS a serem destinados no FMH, serão disponibilizados no Portal da Transparência, em atendimento as normas vigentes. Em relação ao Decreto que contingencia recursos dos fundos municipais, esclarecemos que a demanda não é objeto do tema tratado na Audiência Pública, contudo, será encaminhada a Secretaria de Gestão Administrativa e Finanças para conhecimento. Com a crescente relevância da sustentabilidade no ambiente urbano, buscou-se o aperfeiçoamento do Fator de Sustentabilidade (Fs), com a incorporação de novas opções de estratégias sustentáveis para aplicação nos empreendimentos. 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, fica mantido o limite da soma das parcelas de incentivos de 0,50, para o pagamento da contrapartida financeira da OODC. Cabe esclarecer que as ponderações estabelecidas para as diversas parcelas de incentivos não estão relacionadas somente à custo de implantação ou ganho ambiental; também guardam relação com a importância projetual, a implantação de obras e a qualidade ocupacional do empreendimento em relação à construção; e principalmente, com aspectos sociais, que envolve a destinação de uma parte do empreendimento para uso público, a exemplo da estratégia 24 do Manual de Sustentabilidade. Também, a Certificação de Construção Sustentável por órgão acreditados tem uma pontuação relevante, na medida que englobam várias estratégias de sustentabilidade. Importante reafirmar que a Municipalidade rumo a uma política integrativa de sustentabilidade do ambiente construído, que procura integrar as 3 (três) legislações urbanísticas e edículas, PDDI, LPUOS e Código de Edificações; mantendo as mesmas proporcionalidades de pontuação, mediante a métrica de cada instrumento legal mencionado. Ou seja, uma alteração na ponderação proposta implica
---------------------	----------	--	---

			na adequação de outros diplomas legais, em especial ao Código de Edificações. O monitoramento da aplicabilidade do Manual de Sustentabilidade no âmbito do processo de urbanização da Cidade, será essencial para realizar avaliações e os ajustes periódicos necessários. Com relação a presença de árvores no imóvel ou no passeio público, a legislação ambiental estabelece, no caso de impossibilidade de manutenção do exemplar arbóreo e consequente necessidade de supressão, as chamadas compensações ambientais dispostas no Decreto Municipal nº 16.297/2015.
Flavio Luís da Silveira Gonçalves	Município	Pede a supressão do § 1º art. da Lei Complementar 623/19, que impede certos usos na Avenida Nove de Julho, até para imóveis inseridos no CR1, classificação da via para fins de zoneamento. A exceção limita usos de baixo impacto, como estacionamento rotativos. O uso como estacionamento	O projeto de lei que trata de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de São José dos Campos, não propõe alterações no Mapa de Zoneamento integrante da Lei Complementar n. 623/19; nem na classificação dos Corredores de Uso da Cidade. Especificamente em relação ao rol de atividades previstas nos imóveis com frente para a Av. Nove de Julho, externos ao controle de fechamento do loteamento Jardim Apolo, os mesmos foram pactuados com a Sociedade dos Moradores do Jardim Apolo (SOCIMJA) por ocasião da revisão integral do zoneamento, que resultou na LC 623;19. Portanto, tal questão somente será objeto de análise quando do processo de revisão integral do Plano Diretor e Zoneamento da Cidade.

		s rotativos deveria ser possível por autorizações específicas ou mediante condicionantes técnicas e não vetado genericamente, sem justificativa técnica.	
Partido Democrático Trabalhista – PDT SJC	-	Questiona a forma e condução do processo de discussão dos projetos de lei propostos. Indaga sobre a ausência de estudos técnicos e de informações necessárias para compreensão e justificativa das propostas.	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. Importante ressaltar, que a proposta debatida no Legislativo, possibilita à população outro canal de discussão pública. 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.
Partido Rede Sustentabilidade SJC		Questiona a revisão dos custos de aquisição de coeficiente de aproveitamento por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).	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.
Movimento Desperta São José		Demonstra preocupação a criação do instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAUS) e os prejuízos à Cidade decorrentes de sua aplicação.	O Plano Diretor de São José dos Campos (LC 612/18), em seu Art. 138, § 1º, 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) 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 objeto das Audiências Públicas foram submetidos a apreciação do Conselho Municipal de

		Questiona a admissibilidade de loteamentos de acesso controlado em ZM1. Discorre sobre o monitoramento do Plano Diretor e a ausência de regulamentação de instrumentos urbanísticos como o EIV e o PEUC – IPTU progressivo.	Desenvolvido Urbano (CMDU), Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), e Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR). 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 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. Todas as sugestões, comentários e críticas feitas pelos munícipes no período das audiências públicas referentes aos projetos de lei de ajustes de parâmetros urbanísticos no PDDI e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, realizadas pela Prefeitura, foram analisados e respondidos pela SEURBS. Essas informações constam do caderno de devolutivas disponibilizados pela SEURBS no site da Prefeitura; podendo ser consultado por meio do link: https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/planejamento-urbano/gestao-democratica-da-cidade/audiencias-publicas-2025/ Também constam no link indicado acima para consulta, os projetos de lei devidamente comentados e justificados tecnicamente. Atualmente é amplamente reconhecido no urbanismo contemporâneo, que cidades compactas, que enfatizam a proximidade entre pessoas e empresas, são mais eficientes do que cidades menos densas. A compacidade e o adensamento urbano traz múltiplos benefícios para o funcionamento urbano, a começar pela questão ambiental, evitando o espraiamento e o avanço da Cidade sobre áreas inadequadas à urbanização em razão do relevo, geotecnia, mananciais, fragmentos florestais nativos, preservando a biodiversidade e fortalecendo a economia agro sustentável. Com objetivo de promover uma melhor organização do território, uma cidade sustentável, economicamente 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: 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 na Macrozona de Consolidação; a melhor organização do território por meio de novos loteamentos na Macrozona de Estruturação, 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; e, o combate à expansão urbana periférica da Cidade, por meio do controle do adensamento populacional na Macrozona de Ocupação Controlada. E, para melhor funcionalidade do Macrozoneamento Urbano, o Plano Diretor 2018 regulamentou o instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir, seus objetivos e os respectivos índices de planejamento e sustentabilidade para aplicabilidade na política urbana de SJC, mediante amplo processo de discussão pública na Cidade. Para tanto, foi instituído o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), e regulamentada a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), com os respectivos Fatores de Planejamento (Fp) e Fatores de Sustentabilidade (Fs). Cabe ressaltar que antes da edição do PDDI 2018, a legislação urbanística de São José dos Campos não previa CAB nem CAM. O Coeficiente de Aproveitamento era diversificado e gratuito. O valor para aquisição do CA adicional varia com localização do terreno (região central, centro expandido, zonas mistas, áreas periféricas); valor do terreno (Vt) - baseado no Índice Nacional de Preços (INPC) e na Planta Genérica de Valores (PGV); com as características do empreendimento (residencial, misto, fachada ativa, comercial); e, as estratégias de sustentabilidade adotadas. Desta forma, 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. 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 à utilizar materiais e tecnologias que otimizem 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 limite da soma das parcelas de incentivos de 0,50, para o pagamento da contrapartida financeira da OODC. Dentre as estratégias de Sustentabilidade no Ambiente Construído, destacam-se: • 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. 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 à utilizar materiais e tecnologias que otimizem o consumo de energia e recursos. 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 Revisão da PGV de 2022 teve um reajuste em torno de 33-35% (considerando a inflação), que se mostrou 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. Isso impactou 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 prospere, 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 e custo e riscos da construção. Mesmo o teto da UFESP, em função da distância do Vt com o 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 UFESPS, 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 acesso a habitações para a classe média e média-baixa, que geralmente depende de financiamentos e enfrenta reajustes salariais abaixo dos índices inflacionários (INPC, IPCA e IPC-Fipe). 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. Salienta-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, controlam e estabilizam 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.
--	--	---

		E é importante manter a produção e oferta de apartamentos para os diversos públicos, para estabilidade dos preços e empregabilidade na Cidade. Em relação a infraestrutura urbana, é importante salientar que por ocasião da aprovação de alvarás de construção para edifícios residenciais, mistos e não residenciais é exigido 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 consequentemente 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, importante informar que a legislação visando 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, quando necessário, para sanar os impactos pontuais dos acessos do empreendimento na via. 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; elementos que juntos formam a política de sustentabilidade do Município. 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. O Projeto de Lei Complementar que altera a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo propõe ajustes pontuais de parâmetros urbanísticos, visando maior segurança jurídica e coerência conceitual; e restringe-se ao corpo textual da lei, não abrangendo alterações de mapa na distribuição das zonas 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. 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 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. O projeto de lei prevê também 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. A regulamentação do instrumento com seus respectivos critérios de aplicabilidade no território, dar-se-á por meio de legislação específica acompanhada de devida discussão pública. O acesso controlado de loteamentos regulares existentes em Zona Mista Um (ZM1), será admitido 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. Essa propositura busca
--	--	--

		atender a demanda de moradores de loteamentos residenciais situados em locais periféricos e isolados da malha urbana contínua, portanto vulneráveis sob o aspecto da segurança. Com relação aos instrumentos de política urbana do Plano Diretor 2018 (LC 612/18) mencionados; Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) associada ao IPTU Progressivo, esclareço que: • O EIV foi devidamente regulamentado pela Lei Complementar n. 651, de 2020 e pelo Decreto n. 18.746, de 2021; • O Plano Diretor 2018 define a aplicação do PEUC na Macrozona de Consolidação, preferencialmente nas Centralidades, localidades com maior infraestrutura urbana no Município; com o objetivo de que imóveis urbanos ociosos ou subutilizados sejam devidamente utilizados, cumprindo assim a sua função social, um dos princípios do Estatuto da Cidade. Durante a vigência do Plano Diretor 2018, alguns fatos relevantes impactaram a dinâmica imobiliária das Cidades. O período de pandemia, seguido de uma recuperação econômica ainda em curso do país, associada a um cenário macroeconômico de taxas de juros elevadas em relação a inflação; dificultam o acesso ao crédito financiado na aquisição de imóveis e de investimentos, tornando a implantação do PEUC nesse momento inadequada. Por outro lado, tem se observado principalmente em algumas Centralidades da Macrozona de Consolidação, uma resposta satisfatória do mercado imobiliário frente a ocupação dos terrenos, sendo recomendável nesse momento monitorar esse processo para avaliar a efetiva necessidade de aplicação do PEUC e suas consequências.
--	--	--

João Fernando G. da Silva	Município	Solicita a classificação da Av. Lívio Veneziani como Corredor de Uso Comercial Dois (CR2) para fortalecer o uso comercial e de serviços e a admissibilidade do uso residencial multifamiliar vertical no local.	O projeto de lei que trata de ajustes de parâmetros urbanísticos da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de São José dos Campos, não propõe alterações no Mapa de Zoneamento integrante da Lei Complementar n. 623/19. A classificação da Av. Lívio Veneziani como corredor de uso comercial será objeto de análise quando do processo de revisão integral do Plano Diretor e Zoneamento da Cidade.
------------------------------------	-----------	---	--