

Devolutivas referentes à Audiência Pública realizada em 17/04/23 na Câmara Municipal

Assunto:

- **Projeto de Lei Complementar nº 2/2023:** Altera a Lei Complementar nº 623, de 9 de outubro de 2019, que "Estabelece as normas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, em consonância com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos aprovado e instituído pela Lei Complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018".

- **Projeto de Lei Complementar nº 3/2023:** Altera a Lei Complementar nº 612, de 30 de novembro de 2018, que "Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São José dos Campos e dá outras providências".

NÚMERO	FORMATO	NOME	BAIRRO	COMENTÁRIO / SUGESTÃO	RESPOSTA
1	Formulário online	Romulo Marcio Mendes Ferreira	Galo Branco	Necessario criar uma regra que realmente seja levado a serio, quanto as empresas abrem buracos nas ruas e sempre fecham com qualidade dividosa, deixando afundamentos ou relevs no asfalto, em casos asfalto novo. Galo Branco tem tantos remendos nas ruas que parece que andamos em estrada de terra. Quem autoriza abrir o asfalto, quem fiscaliza o trabalho que foi realizado, quem paga o preço alto do serviço de má qualidade é o cidadão pagador de impostos.	A reivindicação não é matéria afeta a legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da Cidade, objeto dessa Audiência Pública, no entanto, a mesma foi enviada ao setor competente da Prefeitura, no caso, a Secretaria de Manutenção da Cidade para fins de registro, análise e contribuição para melhoria dos serviços prestados.
2	Formulário online	Cristiano Paulo de Souza Dias	Jardim Satélite	Mudança da lei de zoneamento avenida Andrômeda, de residencial para comercial, visto que avenida é composta por comércios e é importante essa alteração para regularização de algumas questões dos comércios da região.	De acordo com a Lei Complementar n. 623, de 2019, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de São José dos Campos, a Av. Andrômeda assume zoneamentos distintos em todo seu percurso que vai da Marginal da Dutra até a Praça das Bandeiras. Sendo eles: Centralidade Metropolitana Eixo Dutra, Centralidade Municipal Satélite, Zona Mista Um (ZM1) e Corredor Um (CR 1). Esses zoneamentos admitem uma diversidade de usos não residenciais com nível de impacto urbanístico ambiental desprezível (CS) e baixo (CS1-A e CS1-B), tão necessários ao dia a dia da população, transformando a Av. Andrômeda num grande corredor comercial da Cidade. Alguns usos comerciais e de serviços mais incômodos possuem restrição no local, pela presença de residências nas vias de entorno. No entanto, as atividades de entretenimento noturno com música ao vivo (CS4 A), são admitidas na Av. Andrômeda desde que não possuam vizinhos laterais e de fundos residenciais e atendam as normas vigentes quanto à emissão de ruídos. Os usos comerciais e de serviços mencionados CS1-A, CS1-B e CS4-A estão discriminados no Anexo XI – Classificação das Atividades de Uso Comercial, de serviço e Institucional integrante da LC 623/19.
3	Formulário online	Thiago A	Santa Inês	Gostaria de ver o bairro jardim Santa Inês com estrutura diferenciada. Mais comércios. A lei de Zoneamento para essa região SEMPRE, SEMPRE possui só casas e mais casas, prédios populares e nada mais. Cogita-se shopping proximo a area da FATEC, mas o que é realmente liberado lá? Condomínios habitacionais. SOMENTE ISSO PODE SER FEITO LÁ?	Os loteamentos Jardim Santa Inês I e Jardim Santa Inês II são classificados na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo com os zoneamentos Zona Mista Dois (ZM2) e Zona Mista Quatro (ZM4) respectivamente. Tanto a ZM2 quanto a ZM4 admitem os usos residenciais unifamiliar e multifamiliar (prédios), bem como uma diversidade de usos não residenciais; sendo eles: os comerciais e de serviços com nível de impacto urbanístico ambiental desprezível (CS) e baixo (CS1-A e CS1-B), e os industriais com baixo potencial de incomodidade (I1-a e I1-b), tão necessários ao dia a dia da população. A gleba vazia compreendida entre o Jardim Santa Inês II, a Marginal da Dutra, a Linha de Alta Tensão da CTEEP e o Parque Tecnológico, apresenta dois zoneamentos, Zona de Uso Predominantemente Industrial Dois (ZUPI2) e Zona Mista Três (ZM3). Na ZUPI2 somente é permitido usos industriais, comerciais e de serviços. Já a ZM3 admite usos residenciais unifamiliar e multifamiliar (prédios), bem como uma diversidade de usos não residenciais comerciais e de serviços com nível de impacto urbanístico ambiental desprezível (CS) e baixo (CS1-A e CS1-B). No entanto, a ocupação dessa gleba deve ser precedida da implantação de loteamento, que garantirá a existência de novas avenidas e ruas, áreas públicas institucionais, verdes e de lazer que abrigarão equipamentos comunitários para melhor atender à futura população residente, bem, como àquela existente no entorno. Os usos comerciais e de serviços mencionados acima, CS1-A, CS1-B e CS4-A, estão discriminados no Anexo XI – Classificação das Atividades de Uso Comercial, de serviço e Institucional integrante da LC 623/19. Já os usos industriais constam do Anexo XIII da mencionada lei. A título de ilustração, o shopping center mencionado é classificado como CS1-A.
4	Formulário online	Walter Katsunori Hayashi	Vila Santa Luzia	Na Audiência Pública ocorrida na Câmara Municipal no dia 17/04/2023, fiz uma sugestão sobre o enquadramento da Vila Adyana na mesma Centralidade Municipal do Centro Expandido e Jardim Satélite, pois entendo que são ocupações bem distintas. O Engº Oswaldo, que fez a apresentação do projeto, fez algumas ponderações que achei válidas, porém, concordou que poderíamos melhorar a questão da OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir, pois a OODC ainda é muito recente e não há ainda um juízo que atinge os objetivos propostos. Sugiro então, que poderíamos com urgência fazer uma reunião com os técnicos da Prefeitura e todos os vereadores para uma melhor adequação do quadro do §1º do Art. 75. Esta reunião sugerida deveria ocorrer antes da votação, no Plenário da Câmara Municipal.	O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar n. 612, de 2018, instituiu na política urbana o Coeficiente de Aproveitamento Básico e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo e regulamentou a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Para tanto, foram estabelecidos os Fatores de Planejamento (Fp) e os Fatores de Sustentabilidade (Fs). 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. O Fator de Sustentabilidade (Fs) oferece soluções que contemplam benefícios de caráter difuso, que atingem não somente o empreendimento, mas também a sociedade. Com a crescente relevância da sustentabilidade no ambiente urbano, o aperfeiçoamento proposto busca incorporar novas opções de estratégias sustentáveis para aplicação nos empreendimentos, sem promover alteração no limite de incentivo do Fs estabelecido no PDDI para aquisição do coeficiente de aproveitamento via OODC. Com o intuito de avaliar a efetividade dos instrumentos urbanísticos foi instituído o Sistema de Acompanhamento e Controle do PDDI. O sistema está atualmente em desenvolvimento, e dentre os objetivos a serem monitorados destaca-se o ordenamento territorial, na qual a OODC e seus fatores de planejamento e de sustentabilidade são um dos pontos a serem avaliados na efetividade da política urbana do PDDI. Essa avaliação subsidiará os estudos necessários para revisão obrigatória do PDDI que deverá ocorrer no prazo máximo de dez anos. Entretanto esse fato não impede o ajuste proposto de reposicionamento da Centralidade Municipal Vila Adyana. O processo de verticalização da Vila Adyana é essencialmente de renovação urbana, equivalente ao das Centralidades Municipais Centro Expandido e Jardim Satélite. Diferindo do processo de ocupação da área remanescente da Centralidade Municipal Aquários, que ocorrerá por meio da ocupação de lotes vagos oriundos de um novo loteamento. O projeto de lei visa somente corrigir essa distorção, por meio do reposicionamento da Centralidade Municipal Vila Adyana para fins de Fator de Planejamento
5	Formulário online	Jose Arimeteia Godinho	Torrão de Ouro	Segundo o atual zoneamento, é exigido faixa non edificanti de 15 metros a partir da testada da antiga estrada municipal sjc 485, hoje Rua Ana Elisabete Martinelli Godinho, sugiro a retirada dessa exigência tendo em vista o tão prejudicial é para todos os moradores da respectiva rua, pois tal medida se ampara em uma ideia a qual não se sabe se vai virar realidade e quando vai virar realidade, limitando o crescimento e causando prejuízo ao município e também a própria prefeitura que deixa de cobrar iptu nessa faixa.	A Lei Complementar n. 623, de 2019, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de São José dos Campos, dispõe em seu artigo 14, que ao longo das estradas municipais, será obrigatória a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15m (quinze metros) de cada lado. No entanto, esse mesmo artigo estabelece em seu §2º que a faixa não edificável ao longo das estradas municipais poderá ser alterada ou dispensada mediante justificativa técnica do órgão municipal competente, no caso a Secretaria de Mobilidade Urbana (SEMOB). Ou seja, caso não seja comprovada a necessidade de alargamento viário ou mesmo comprovada a necessidade de alargamento inferior aos 15 metros estabelecidos, essa condição poderá ser alterada mediante justificativa técnica.
6	Formulário online	Luis Henrique	Torrão de Ouro	Segundo o atual zoneamento, é exigido faixa non edificanti de 15 metros a partir da testada da antiga estrada municipal sjc 485, hoje Rua Ana Elisabete Martinelli Godinho, sugiro a retirada dessa exigência tendo em vista o tão prejudicial é para todos os moradores da respectiva rua, pois tal medida se ampara em uma ideia a qual não se sabe se vai virar realidade e quando vai virar realidade, limitando o crescimento e causando prejuízo ao município e também a própria prefeitura que deixa de cobrar iptu nessa faixa.	A Lei Complementar n. 623, de 2019, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de São José dos Campos, dispõe em seu artigo 14, que ao longo das estradas municipais, será obrigatória a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15m (quinze metros) de cada lado. No entanto, esse mesmo artigo estabelece em seu §2º que a faixa não edificável ao longo das estradas municipais poderá ser alterada ou dispensada mediante justificativa técnica do órgão municipal competente, no caso a Secretaria de Mobilidade Urbana (SEMOB). Ou seja, caso não seja comprovada a necessidade de alargamento viário ou mesmo comprovada a necessidade de alargamento inferior aos 15 metros estabelecidos, essa condição poderá ser alterada mediante justificativa técnica.

7	Manifestação Oral	Ângela Aparecida da Silva	Associação de Favelas	Discorre sobre os conceitos da outorga onerosa e a possibilidade de utilização dos recursos arrecadados em programas habitacionais de interesse social e de regularização fundiária. Questiona a aprovação do desconto da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). Indaga sobre a ausência das ZEIS no Plano Diretor. Pede a inclusão das ZEIS na proposta. Afirma que o projeto de lei não atende em nada as pessoas carentes e de baixa renda da Cidade.	<p>A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) foi instituída no Plano Diretor com o princípio de corroborar com o ordenamento territorial, fomentando a ocupação de espaços vazios ou subutilizados e disseminando práticas mais sustentáveis na Cidade. Um dos objetivos é fortalecer bairros mais antigos e infraestruturados da Cidade, que vem sofrendo uma diminuição da população, a exemplo do São Dimas, Monte Castelo, Jardim Paulista, por meio de índices construtivos mais atrativos para esses locais. A legislação da OODC conta com uma fórmula específica, associada aos fatores de Planejamento, de Sustentabilidade e de Interesse Público que estabelece descontos e incentivos para usos e soluções urbanísticas e sustentáveis que agregam qualidade urbana à Cidade. Neste contexto, a atual proposta de lei busca calibrar alguns parâmetros para proporcionar maior consistência ao instrumento urbanístico para realização dos objetivos estabelecidos no Plano Diretor.</p> <p>A regularização fundiária de loteamentos é de responsabilidade da Secretaria de Gestão Habitacional e Obras (SGHO). O Plano Diretor (Lei Complementar n. 612, de 2018) estabeleceu os princípios e objetivos da Política Municipal de Habitação e Regularização Fundiária do Município. Dentre a política estão definidas as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). O instrumento ZEIS pode ser estabelecido para regularizar bairros de interesse social (REURB-S), ou classificar glebas para instalação de programas habitacionais de interesse social. O instrumento ZEIS não é tratado nessa proposta de ajustes de parâmetros urbanísticos da legislação, uma vez que seus princípios e conceitos já estão estabelecidos no Plano Diretor, e, não estão sendo alterados pelos atuais projetos de lei em discussão nessa Audiência Pública. A regularização fundiária tem dispositivos legais próprios. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo estabelece a Zona Mista Cinco (ZM5) para os bairros regularizados que se integrarão a dinâmica normal da Cidade. A Zona Mista Cinco (ZM5) possui parâmetros e exigências urbanísticas mais adequadas à realidade fundiária dos bairros regularizados. Esse é o papel do zoneamento no âmbito da regularização fundiária.</p> <p>O Plano Diretor estabeleceu o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) para alocar os recursos oriundos da OODC e promover investimentos na Cidade em consonância com o Estatuto da Cidade. Para tanto, o FMDU foi regulamentado por meio de legislação específica anuída pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU). A legislação do FMDU estabelece um Grupo Gestor com representantes do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) para deliberar sobre a utilização dos recursos em projetos de interesse da Cidade.</p> <p>O mencionado desconto na aquisição do Coeficiente de aproveitamento no âmbito da OODC vigorará até 31 de dezembro de 2024, e tem por objetivo fomentar e estimular a atividade econômica em nossa localidade, além de mitigar os efeitos ocasionados pela pandemia da Covid-19 no cenário econômico, atingindo inclusive a atividade de construção civil, tanto na paralisação dos serviços, quanto no custo do imóvel e nos preços dos insumos utilizados.</p> <p>O projeto de lei proposto estabelece parâmetros urbanísticos mais flexíveis, sem o comprometimento da qualidade de vida urbana, que favorecem a implantação de moradias, comércio, serviços e indústrias em diversos bairros, corroborando para uma maior empregabilidade na Cidade.</p>
8	Manifestação Oral	Walter Hayashi	Vereador	Solicita a inclusão da obrigatoriedade da pavimentação asfáltica loteamentos no projeto de lei, para eliminar qualquer tipo de dúvida. Sugere que a atividade “bar com música” e sua incomodidade, sejam tratadas em lei específica. Contextualiza sobre o instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir. Reafirma seu posicionamento contrário ao desconto aprovado para aquisição de coeficiente de aproveitamento. Reforça os comentários da munícipe Ângela Aparecida da Silva, sobre a perda de arrecadação por força do desconto aprovado, que pode inclusive comprometer a execução de obras de qualificação urbana na Cidade. Questiona a proposta de reposicionamento da Vila Adyanna no Fator de Planejamento da OODC. Contextualiza os problemas de enchentes na Vila Adyanna.	<p>A legislação regular de parcelamento do solo e a lei do município estabelecem a infraestrutura básica de um loteamento. A pavimentação asfáltica não é considerada infraestrutura básica. No entanto, a pavimentação asfáltica integra a relação de obras dos loteamentos previstas no §3º do artigo 43 da LC 623/19. Desta forma, nenhum loteamento é finalizado e aceito pela Prefeitura sem a pavimentação das vias públicas. O que o projeto de lei propõe é a extensão do atual direito de liberação de construção de lotes em loteamentos implantados em etapas para o uso multifamiliar, também, para os loteamentos implantados em etapas situados na Macrozona de Consolidação quando voltados para o uso residencial unifamiliar e para os usos não residenciais, desde que esses loteamentos contemplem a infraestrutura básica exigida. Decreto de liberação para construção nos lotes não corresponde a Termo de Recebimento Definitivo de Obras de Loteamento. O referido termo somente é concedido quando da conclusão das obras integrais do loteamento, inclusive da pavimentação asfáltica.</p> <p>A atividade bar com música após as 22h é classificada como CS4-A. O que está sendo proposto é classificar o bar com música até 22h como CS1-B. Criando oportunidades para esse setor em alguns locais da Cidade, desde que atenda os critérios de análise de localização e as medidas mitigadoras previstas na legislação. O proprietário do bar terá que realizar isolamento acústico entre outras medidas para evitar o incômodo causado em decorrência do exercício da atividade. A Lei do Silêncio tem que ser cumprida.</p> <p>O desconto de 30% concedido para aquisição de coeficiente de aproveitamento no âmbito da Outorga Onerosa até 31 de dezembro de 2024, tem por objetivo fomentar e estimular a atividade econômica em nossa localidade, além de mitigar os efeitos ocasionados pela pandemia da Covid-19 no cenário econômico, que atingiu inclusive a atividade de construção civil, tanto na paralisação dos serviços, quanto no custo do imóvel e nos preços dos insumos utilizados.</p> <p>O processo de verticalização da Vila Adyanna é essencialmente de renovação urbana, equivalente ao das Centralidades Municipais Centro Expandido e Jardim Satélite. Diferindo do processo de ocupação da área remanescente da Centralidade Municipal Aquárius, que ocorrerá por meio da ocupação de lotes vagos oriundos de um novo loteamento. O projeto de lei visa somente corrigir essa distorção, por meio do reposicionamento da Centralidade Municipal Vila Adyana para fins de Fator de Planejamento.</p> <p>Em relação ao comentário das enchentes no bairro, oportuno mencionar que a legislação urbanística vigente exige dos empreendimentos taxas de permeabilidade ou medidas compensatórias através de obras de retenção, detenção e retardo do escoamento superficial das águas pluviais, quando de sua implantação.</p> <p>Oportuno também destacar a criação do Sistema de Acompanhamento e Controle do PDDI, que acompanhará o desenvolvimento da Cidade e a efetividade da política urbana vigente, contribuindo com os estudos necessários para a futura revisão do Plano.</p>
9	Manifestação Oral	Elaine Lopes	Morador do Banhado	Crítica o slogan cidade inteligente, por meio do questionamento: cidade inteligente ou cidade negligente? Discorre sobre sua vida como moradora do Banhado. Crítica a instalação da quadra de esportes na Rua Borba Gato, que contribuiu para ocasionar uma “cratera” no Banhado, soterrando várias nascentes. Contextualiza sobre a diferença do valor imobiliário atribuído a um terreno no Serimbura e no Banhado. Reclama sobre os problemas de iluminação na comunidade do Banhado. Reinvidica seus direitos de regularização.	<p>A regularização da ocupação do Banhado não é matéria afeta a legislação de zoneamento. O projeto de lei propõe ajustes na legislação urbanística que trata do zoneamento, que estabelece parâmetros de uso e ocupação para que as atividades possam ser licenciadas nos imóveis regulares.</p> <p>Informação adicional de esclarecimento: A Prefeitura realizou ação fiscal de supressão de árvores nas quadras de esportes instaladas na Rua Borba Gato. Os proprietários foram notificados a regularizar a situação da supressão de árvores através da assinatura de Termo de Compromisso Ambiental.</p>
10	Manifestação Oral	David Morais	Morador do Banhado	Relata seu conhecimento e vivência no Banhado. Os problemas existentes e a dificuldade dos moradores em resolvê-los. Crítica a construção da quadra na Rua Borba Gato. E menciona a precariedade da quadra de esportes e do Centro Comunitário dos moradores do Banhado. Menciona que os moradores do Banhado só são lembrados no período de eleição.	<p>A regularização da ocupação do Banhado não é matéria afeta a legislação de zoneamento. O projeto de lei propõe ajustes na legislação urbanística que trata do zoneamento, que estabelece parâmetros de uso e ocupação para que as atividades possam ser licenciadas nos imóveis regulares.</p> <p>Informação adicional de esclarecimento: A Prefeitura realizou ação fiscal de supressão de árvores nas quadras de esportes instaladas na Rua Borba Gato. Os proprietários foram notificados a regularizar a situação da supressão de árvores através da assinatura de Termo de Compromisso Ambiental.</p>
11	Manifestação Oral	Amélia Naomi	Vereador	Indaga sobre o rito das Comissões Legislativas após a realização da Audiência Pública. Sugere que a atividade bar com música seja tratada em lei específica, em razão das inúmeras reclamações de incomodidade por parte da população. Relata a constante reclamação de moradores residentes próximos a Av. Anchieta sobre o “barulho” no local. Sugere a construção de “predinhos” na “orla” do Banhado para que a população possa ser mantida no Centro da Cidade.	<p>A atividade bar com música após as 22h é classificada como CS4-A. O que está sendo proposto é a classificação de “bar com música até 22h” como CS1-B. Criando oportunidades para esse setor em alguns locais da Cidade, desde que atenda os critérios de análise de localização e as medidas mitigadoras previstas na legislação. O proprietário do bar terá que realizar isolamento acústico entre outras medidas para evitar o incômodo causado em decorrência do exercício ruidoso atividade. A Lei do Silêncio tem que ser cumprida.</p> <p>O projeto de lei propõe a dispensa das exigências de vagas de visitantes e carga e descarga, para o uso residencial multifamiliar – RV1 com até 20 unidades habitacionais, os chamados “predinhos”, no Centro Tradicional e no Centro Expandido, com o intuito de fomentar o uso residencial multifamiliar, já admitido nesses locais, tendo em vista as características fundiárias dos imóveis e a boa infraestrutura existente. Quanto à “orla” do Banhado, a legislação sempre buscou criar regras urbanísticas e construtivas específicas que possibilitem a manutenção das perspectivas visuais do Banhado na Cidade, paisagem tão relevante à sociedade joseense.</p>

12	Manifestação Oral	José Moraes Barbosa	Desperta São José	Contextualiza as atribuições do Conselho Gestor do Plano Diretor, e questiona sobre a participação do Conselho na discussão das propostas apresentadas na Audiência Pública. Discorre sobre o vetor de crescimento da região leste e o consequente aumento populacional; bem como, indaga se as propostas levaram em consideração estudos de risco da região. Contextualiza a importância da qualidade de vida, os problemas respiratórios e cardiovasculares que atingem a população. Pede esclarecimentos da proposta em relação ao “Bosque Bethânia”. Solicita maiores informações sobre os problemas ambientais gerados no Banhado em decorrência da implantação das quadras de esporte no talude da Av. Borba Gato. Menciona inclusive o soterramento de nascentes e o corte de árvores no local. Questiona ainda se o talude é um local adequado para construção dessas quadras. Solicita resposta ao “156” protocolado sobre o assunto.	<p>O Conselho Gestor do Plano Diretor foi instituído para o processo de discussão do Plano Diretor, que culminou com a Lei Complementar n. 612, de 2018. A referida lei complementar estabeleceu em seu artigo 139 que o Plano Diretor deverá ser objeto de revisões periódicas que serão efetuadas sob coordenação da Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade (SEURBS), em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU). Desta forma, ambos os projetos de lei propostos que tratam dos ajustes de parâmetros urbanísticos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, e dos Ajustes da Contrapartida de Planejamento Sustentável do Plano Diretor foram submetidos à apreciação e anuência do CMDU, tendo sido criada uma Câmara Técnica no âmbito do Conselho para discussão das propostas.</p> <p>A Prefeitura realizou ação fiscal de supressão de árvores nas quadras de esportes instaladas na Rua Borba Gato. Os proprietários foram notificados a regularizar a situação da supressão de árvores através da assinatura de Termo de Compromisso Ambiental.</p> <p>Quanto ao imóvel conhecido como “Bosque Betânia”, sobre o aspecto do zoneamento nada está sendo alterado pela proposta. Por ocasião do processo de discussão da revisão da lei de zoneamento, no ano de 2019, a população do bairro solicitou que fosse adotado o zoneamento ZM1, que não admite a verticalização para fins residencial e comercial, condição atendida pela Prefeitura e mantida na legislação. O projeto de lei atual em nada altera a condição do zoneamento do “Bosque Betânia”.</p> <p>Por ocasião da audiência pública do Centro, esse tema já fora apontado, tendo sido mencionado que o projeto das referidas quadras estava aprovado na Prefeitura, tendo o assunto sido encaminhado ao setor de Aprovação de Projetos e Expedição de Habite-se da SEURBS para maiores informações. E, segundo as informações obtidas na vistoria realizada pelos técnicos do setor, constatou-se a existência de obra de drenagem e condução de águas no local, que poderiam estar causando a situação relatada. Essas e outras informações, segundo os responsáveis pelo setor, já haviam sido relatadas ao Senhor.</p> <p>Informação adicional de esclarecimento: A Prefeitura realizou ação fiscal de supressão de árvores nas quadras de esportes instaladas na Rua Borba Gato. Os proprietários foram notificados a regularizar a situação da supressão de árvores através da assinatura de Termo de Compromisso Ambiental.</p>
13	Manifestação Oral	Aécio Ferreira	Munícipe	Manifesta apoio aos moradores do Banhado. Comenta sobre anterioridade da existência comunidade no Banhado em relação as leis que protegem o local. Relata a existência do Jardim do Golf e do Serimbura, também em área de banhado. Questiona sobre a expansão de construções em São Francisco Xavier. E discorre sobre a ausência de um Programa Habitacional na Cidade.	<p>A regularização da ocupação do Banhado não é matéria afeta a legislação de zoneamento. O projeto de lei propõe ajustes na legislação urbanística que trata do zoneamento, que estabelece parâmetros de uso e ocupação para que as atividades possam ser licenciadas nos imóveis regulares.</p> <p>O Plano Diretor (LC 612/18) define o perímetro urbano e rural de São Francisco Xavier. Essa definição está em conformidade com as disposições da Lei Estadual n. 11.262, de 2002, que estabelece a APA de SFX e posteriormente seu Plano de Manejo. O loteamento Reserva dos Muriquis, situado no perímetro urbano do Distrito, está devidamente licenciado na CETESB e aprovado na Prefeitura. Com relação a expedição de alvarás de construção de residências e licenciamento de atividades comerciais e de serviços na zona rural do Distrito, a legislação municipal as admite, desde que atendido o mencionado Plano de Manejo da APA e respeitado o módulo mínimo rural de 20.000m2 definido pela legislação vigente.</p> <p>As questões relacionadas a Programa Habitacional e de Regularização Fundiária não são afetadas a legislação de zoneamento. O Plano Diretor define os objetivos para a Política Habitacional e de Regularização Fundiária do Município, que não estão sendo alterados pelos projetos de lei propostos.</p>
14	Manifestação Oral	Fernando Petit	Vereador	Comenta sobre a emenda que propõe a obrigatoriedade da fachada ativa nos futuros prédios da Vila Ema, para aproximar o comércio das residências. Menciona sua posição contrária a verticalização da Vila Ema. Reforça a proposta dos Vereadores Walter Hayashi e Amélia Naomi, de tratar a atividade “bar com música ao vivo” em legislação específica. Contextualiza casos de reclamação da população por força de ruídos decorrentes dos bares. Menciona a reivindicação dos músicos que pedem mais espaço para trabalhar na Cidade.	<p>A LC 623/19 admite a implantação de empreendimentos residenciais verticais, porém, limitados a 80 unidades habitacionais (RV1) na Vila Ema e no Jd. Apolo II, e, busca incentivar a fachada ativa por meio de desconto relacionado ao Fator de Planejamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC. Destacamos, inclusive, que há incentivos diferenciados conforme o tipo de zoneamento de cada uma delas, de modo que as centralidades, como áreas onde se pretende maior qualificação e renovação, recebem maiores incentivos. Porém, a efetiva implantação de fachada ativa nos empreendimentos está relacionada a capacidade de absorção dos espaços comerciais nas localidades. A obrigatoriedade da fachada ativa pode resultar em uma quantidade elevada de salas comerciais sem o devido estudo das possibilidades de absorção delas na Cidade, podendo ocasionar um estoque de salas ociosas que não são desejáveis nem para os empreendedores, nem para os moradores da parte residencial do empreendimento, e, menos ainda, para os pedestres que circulam pelo local. Por isso recomendamos que a aplicação da fachada ativa nos empreendimentos, seja mantida como uma opção incentivada e não como uma obrigação, que pode transformar uma boa solução urbanística em algo inviável na Cidade.</p> <p>A atividade bar com música após as 22h é classificada como CS4-A. O que está sendo proposto é classificar o bar com música até 22h como CS1-B. Criando oportunidades para esse setor em alguns locais da Cidade, desde que atenda os critérios de análise de localização e as medidas mitigadoras previstas na legislação. O proprietário do bar terá que realizar isolamento acústico entre outras medidas para evitar o incômodo causado em decorrência do exercício ruído atividade. A Lei do Silêncio tem que ser cumprida.</p>
<p>Nota: As contribuições, sugestões e perguntas feitas oralmente pelos munícipes e as devidas respostas e comentários proferidos pela Prefeitura, no âmbito da Audiência Pública que apresentou os projetos de lei complementar nº 2/2023 e nº 3/2023, constam integralmente da transcrição da audiência, disponibilizada no site da Prefeitura de São José dos Campos.</p>					