PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Plano Diretor

Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade

Agosto de 2018

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Desenvolvimento do Plano Diretor

Oficinas de Sensibilização (outubro/2016)

Leitura Técnica (setembro/2017)

Oficinas de Leitura Comunitária (outubro/2017)

Proposta inicial (abril/2018)

Fóruns Regionais (maio/2018)

Proposta final (julho/2018)

Fórum final (agosto/2018)

Balanço da Construção Participativa do Plano Diretor

Total realizado: 100 reuniões Total esperado: 110 reuniões	**2016** 10 CGPD, 3 CTs, 16 reuniões públicas (29)	**2017** 10 CGPD, 5 CTs, 6 setoriais, 19 reuniões públicas (40)	**2018** 5 CGPD, 3 CTs, 10 setoriais, 2 conselhos municipais, 11 fóruns (31) +8 audiências públicas + 2 CGPD

Total de participação em reuniões públicas: 2.014

Balanço dos Fóruns

10 fóruns regionais realizados, em todas as regiões da cidade 831 participantes	1238 solicitações, 889 pertinentes ao PD	Pertinentes • 290 acatadas (23,4% - 32,6% das pertinentes) • 423 parcialmente acatadas (34,2% - 47,2% das pertinentes)

As solicitações não pertinentes foram encaminhadas às secretarias responsáveis.

Princípios

Qualificação da terra urbana e plena acessibilidade

Participação popular e gestão democrática da cidade

Direitos sociais e função social da propriedade

Desenvolvimento sustentável

Objetivos

Ocupar **áreas providas de infraestrutura**

Conter o **espraiamento urbano**

Rede de **Centralidades**

Inclusão socioterritorial

Acesso à **Habitação**

Regularização fundiária e urbanística

Valorizar a **paisagem natural** e seus atributos ambientais

Priorizar o **transporte coletivo** e o não motorizado

Preservar a **cultura e identidade**

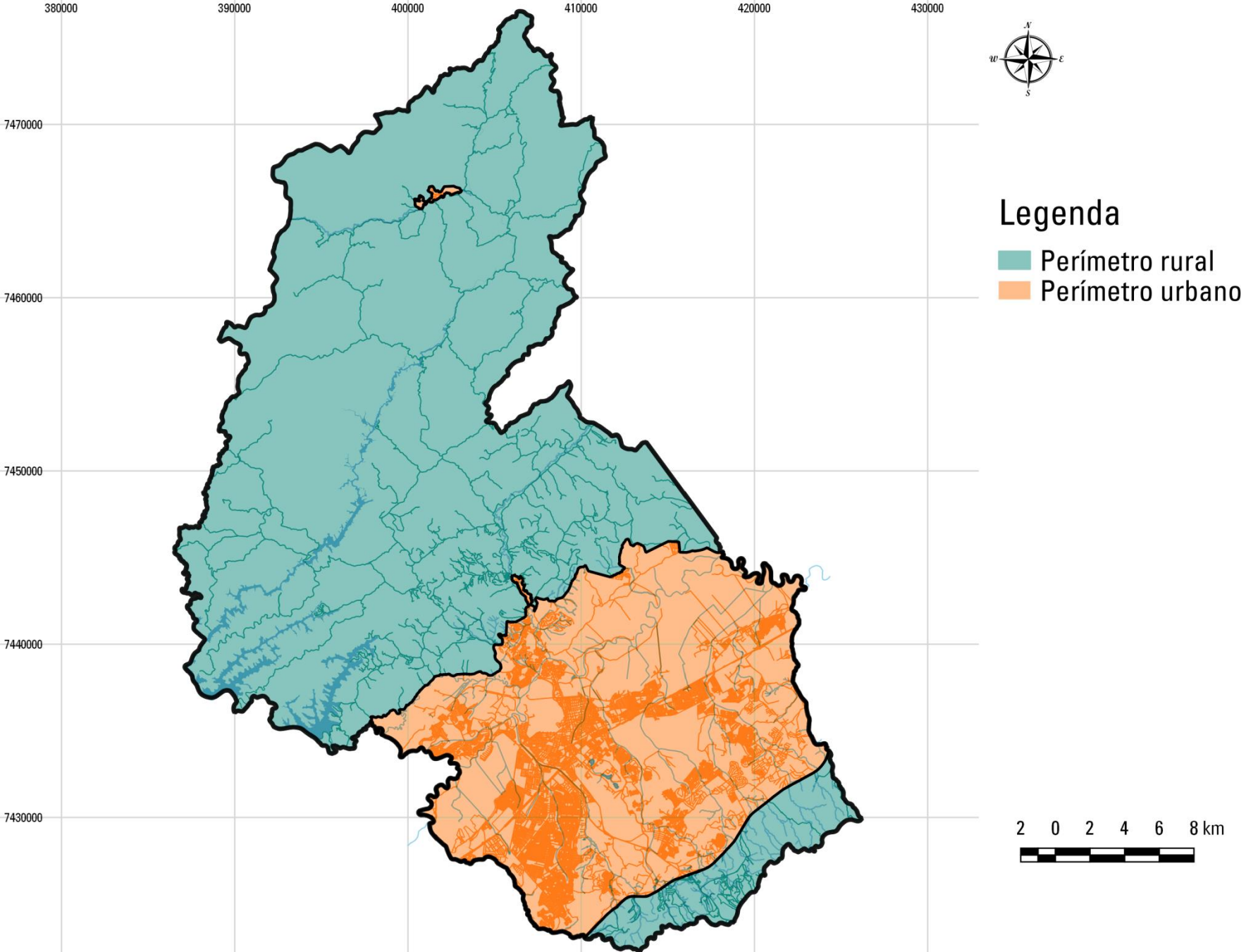
Diversificar a **economia** urbana e rural e atrair **investimentos**

Consolidar a **Região Metropolitana**

Gestão participativa do Plano Diretor

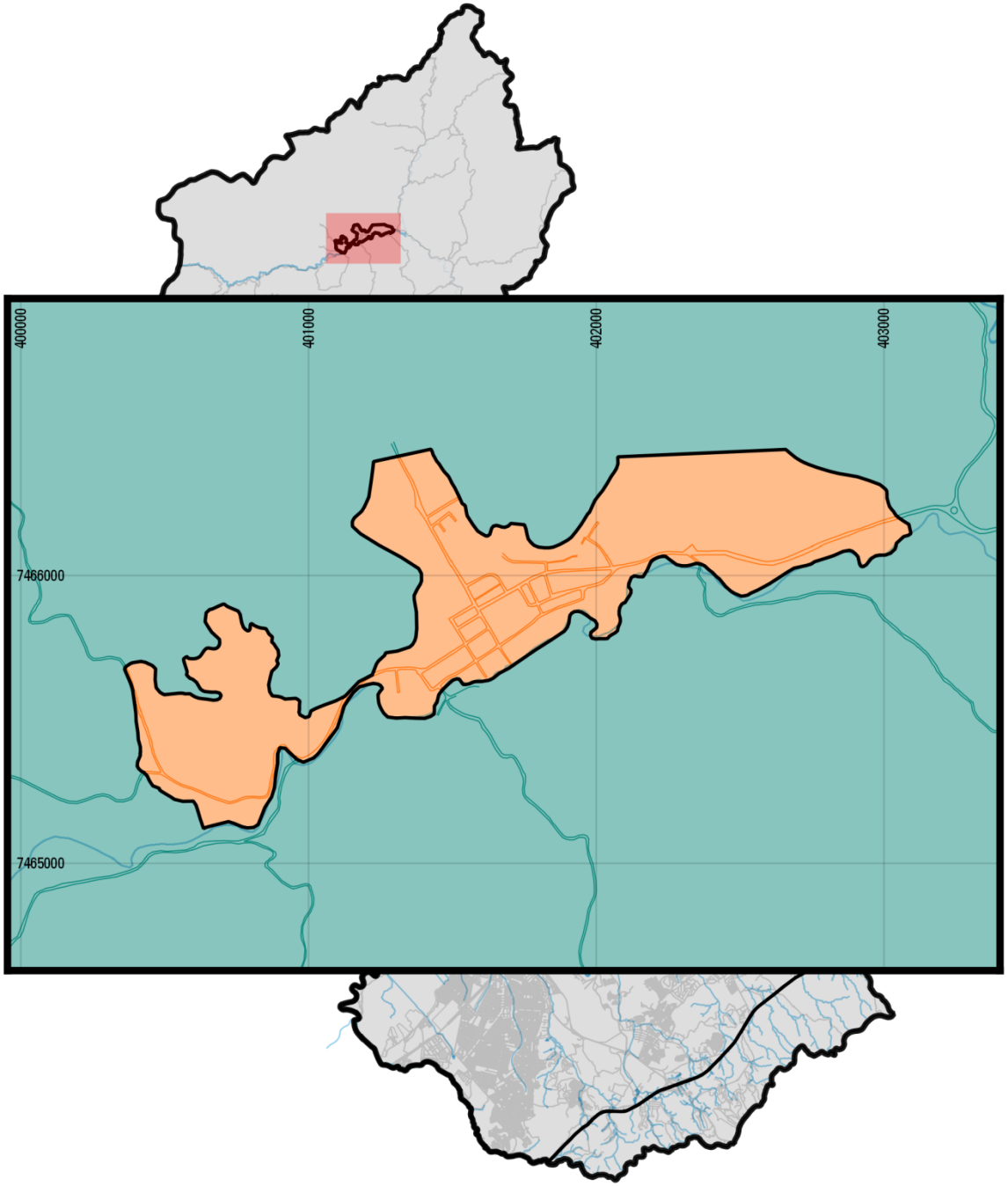
PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Perímetros rural e urbano



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Perímetros rural e urbano



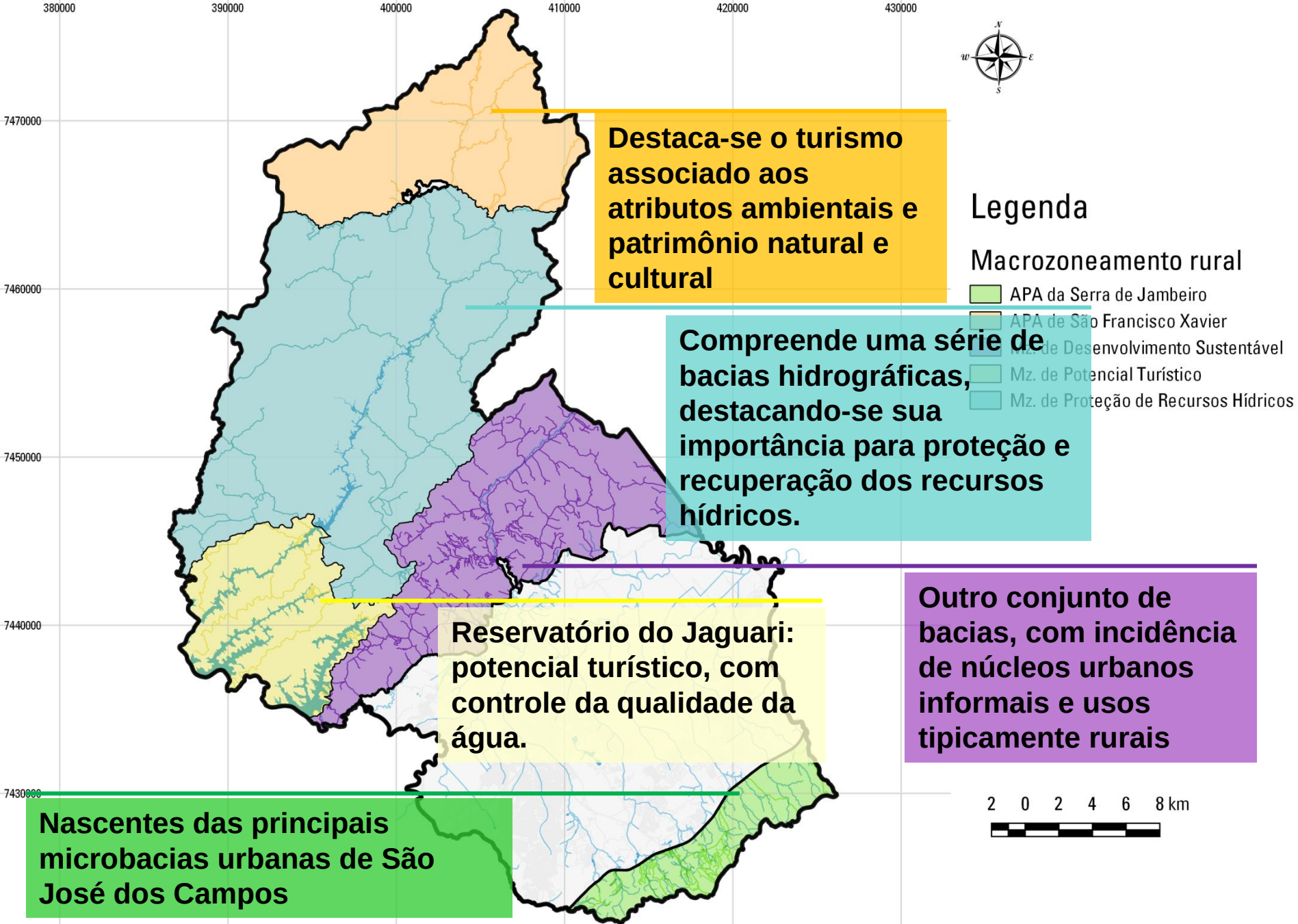
Legenda

- Perímetro rural
- Perímetro urbano

2 0 2 4 6 8 km

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Macrozoneamento rural



Destaca-se o turismo associado aos atributos ambientais e patrimônio natural e cultural

Compreende uma série de bacias hidrográficas, destacando-se sua importância para proteção e recuperação dos recursos hídricos.

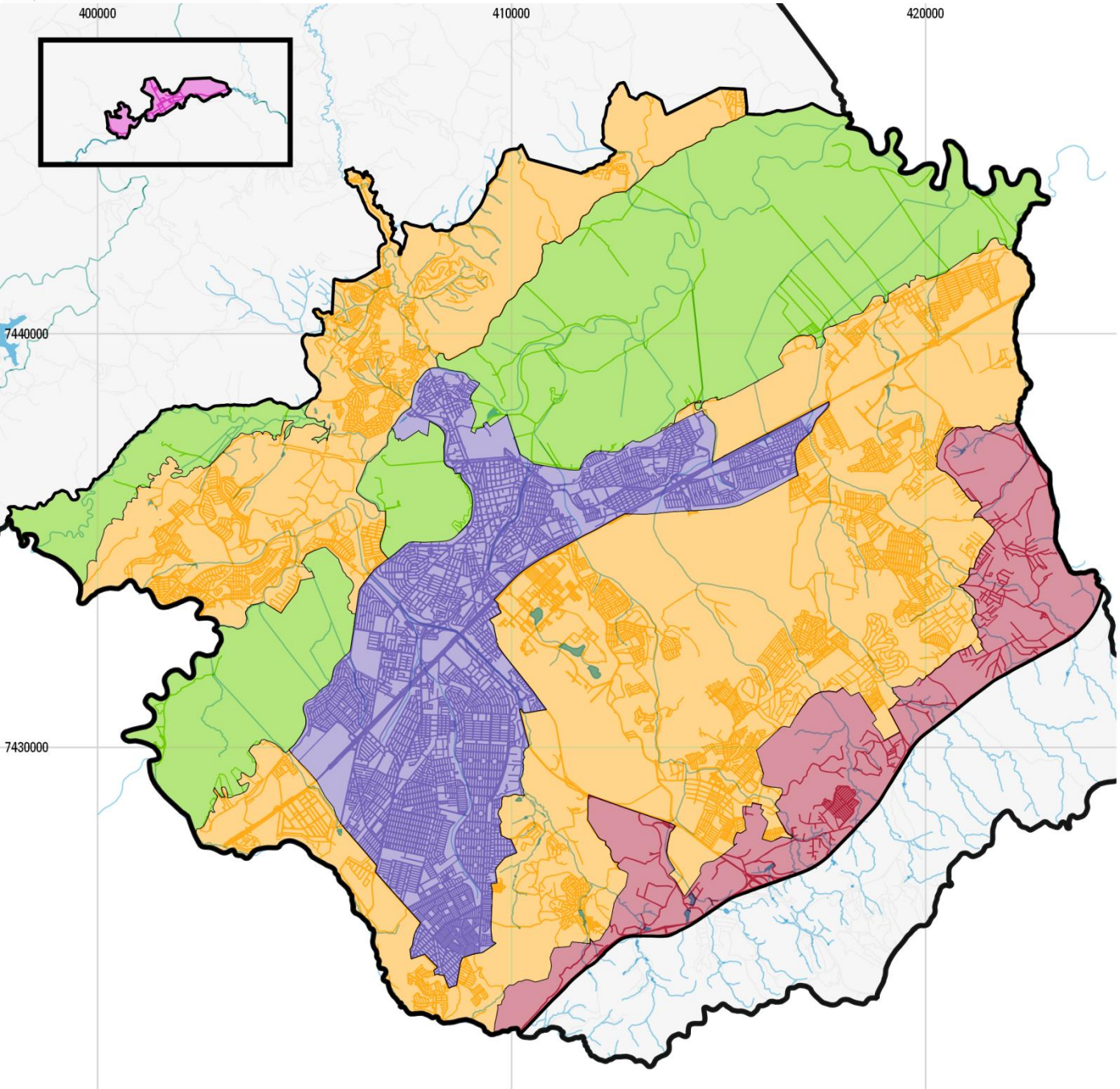
Outro conjunto de bacias, com incidência de núcleos urbanos informais e usos tipicamente rurais

Reservatório do Jaguari: potencial turístico, com controle da qualidade da água.

Nascentes das principais microbacias urbanas de São José dos Campos

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Macrozoneamento urbano



Legenda

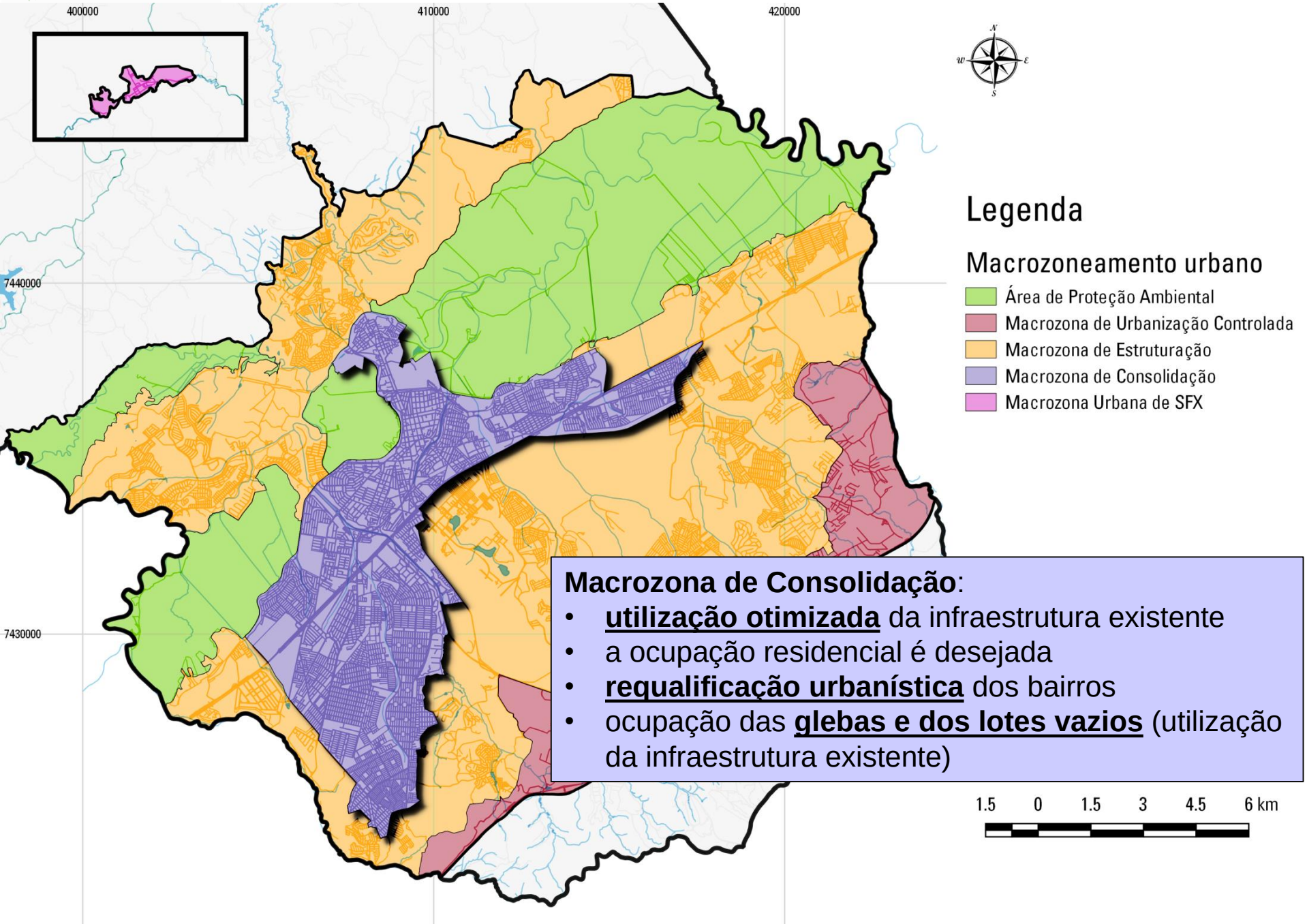
Macrozoneamento urbano

- Área de Proteção Ambiental
- Macrozona de Urbanização Controlada
- Macrozona de Estruturação
- Macrozona de Consolidação
- Macrozona Urbana de SFX

1.5 0 1.5 3 4.5 6 km

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Macrozoneamento urbano

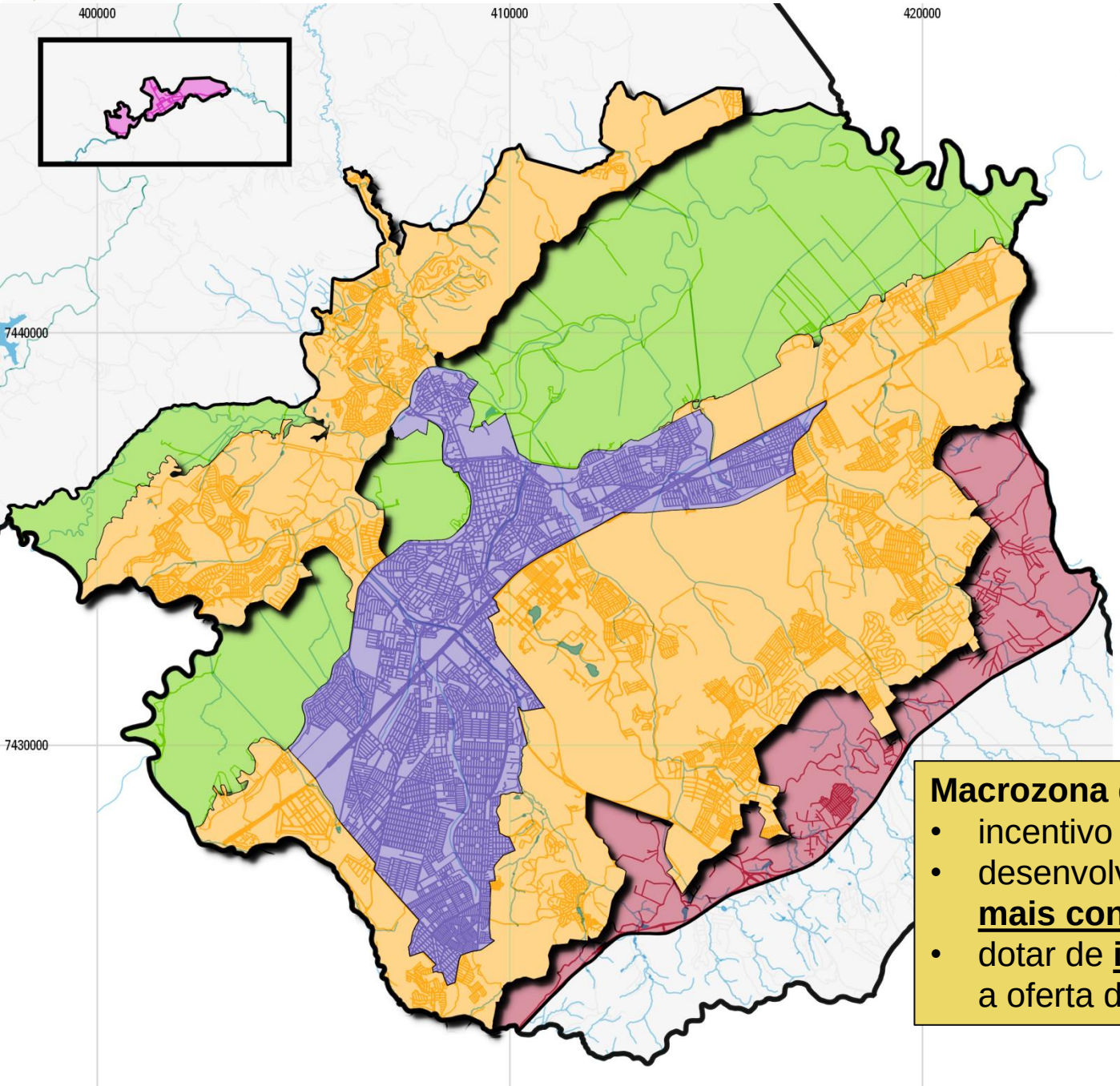


Macrozona de Consolidação:

- **utilização otimizada** da infraestrutura existente
- a ocupação residencial é desejada
- **requalificação urbanística** dos bairros
- ocupação das **glebas e dos lotes vazios** (utilização da infraestrutura existente)

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Macrozoneamento urbano



Legenda

Macrozoneamento urbano

- Área de Proteção Ambiental
- Macrozona de Urbanização Controlada
- Macrozona de Estruturação
- Macrozona de Consolidação
- Macrozona Urbana de SFX

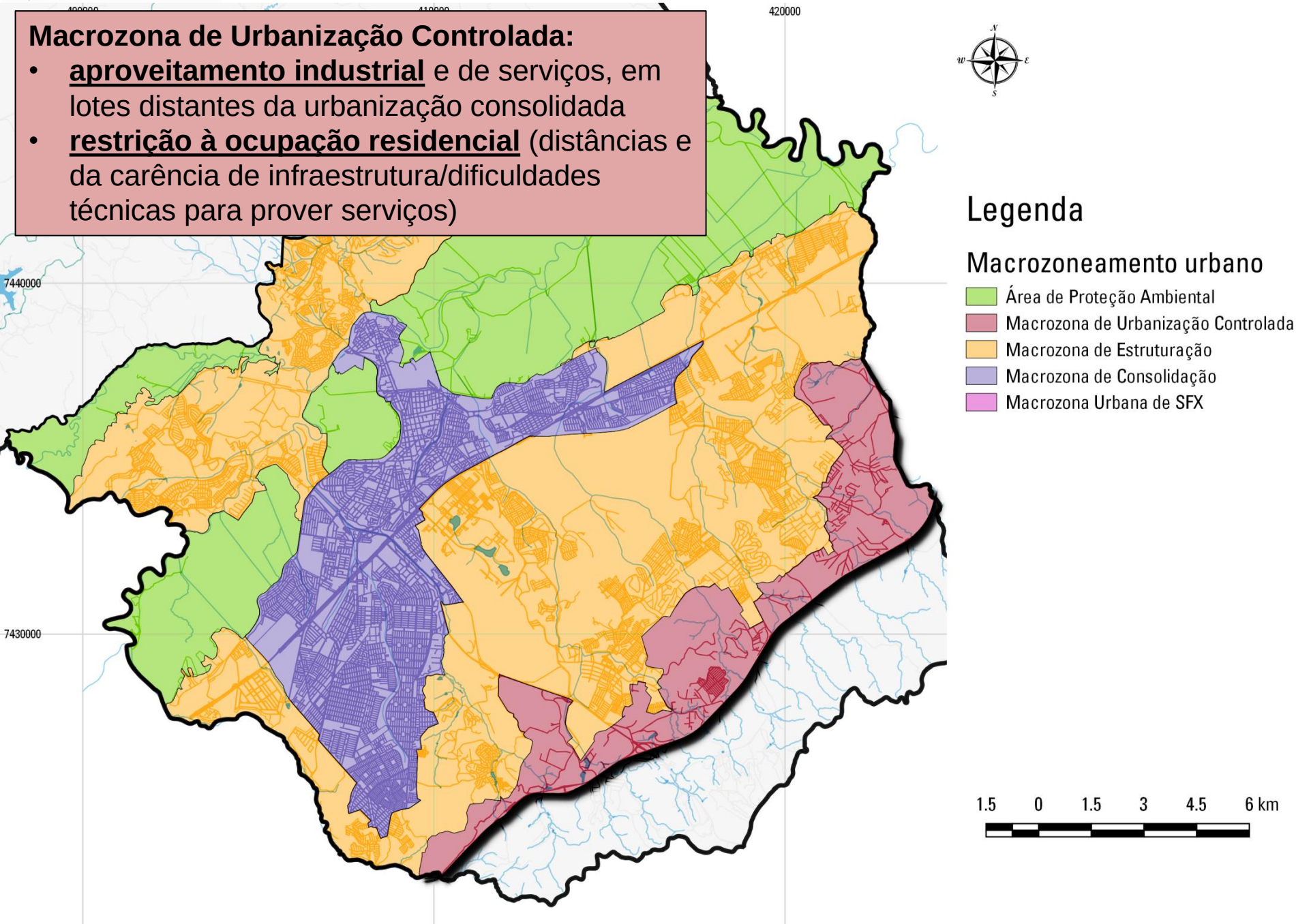
Macrozona de Estruturação:

- incentivo à **ocupação dos vazios**
- desenvolvimento de **malha urbana mais contínua**
- dotar de **infraestrutura** e melhorar a oferta de serviços existentes

Macrozoneamento urbano

Macrozona de Urbanização Controlada:

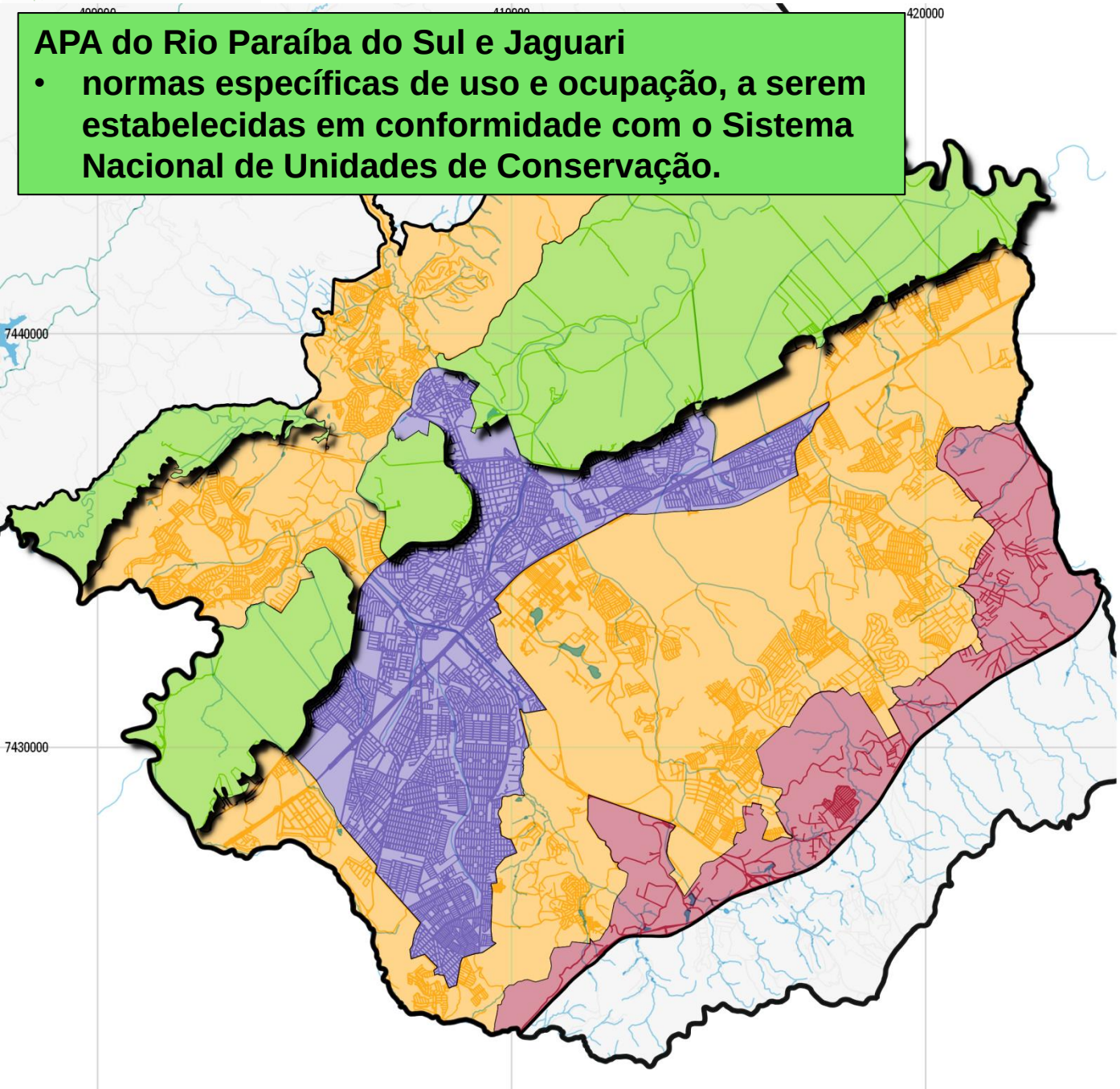
- **<u>aproveitamento industrial</u>** e de serviços, em lotes distantes da urbanização consolidada
- **<u>restrição à ocupação residencial</u>** (distâncias e da carência de infraestrutura/dificuldades técnicas para prover serviços)



Macrozoneamento urbano

APA do Rio Paraíba do Sul e Jaguari

- **normas específicas de uso e ocupação, a serem estabelecidas em conformidade com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação.**



Legenda

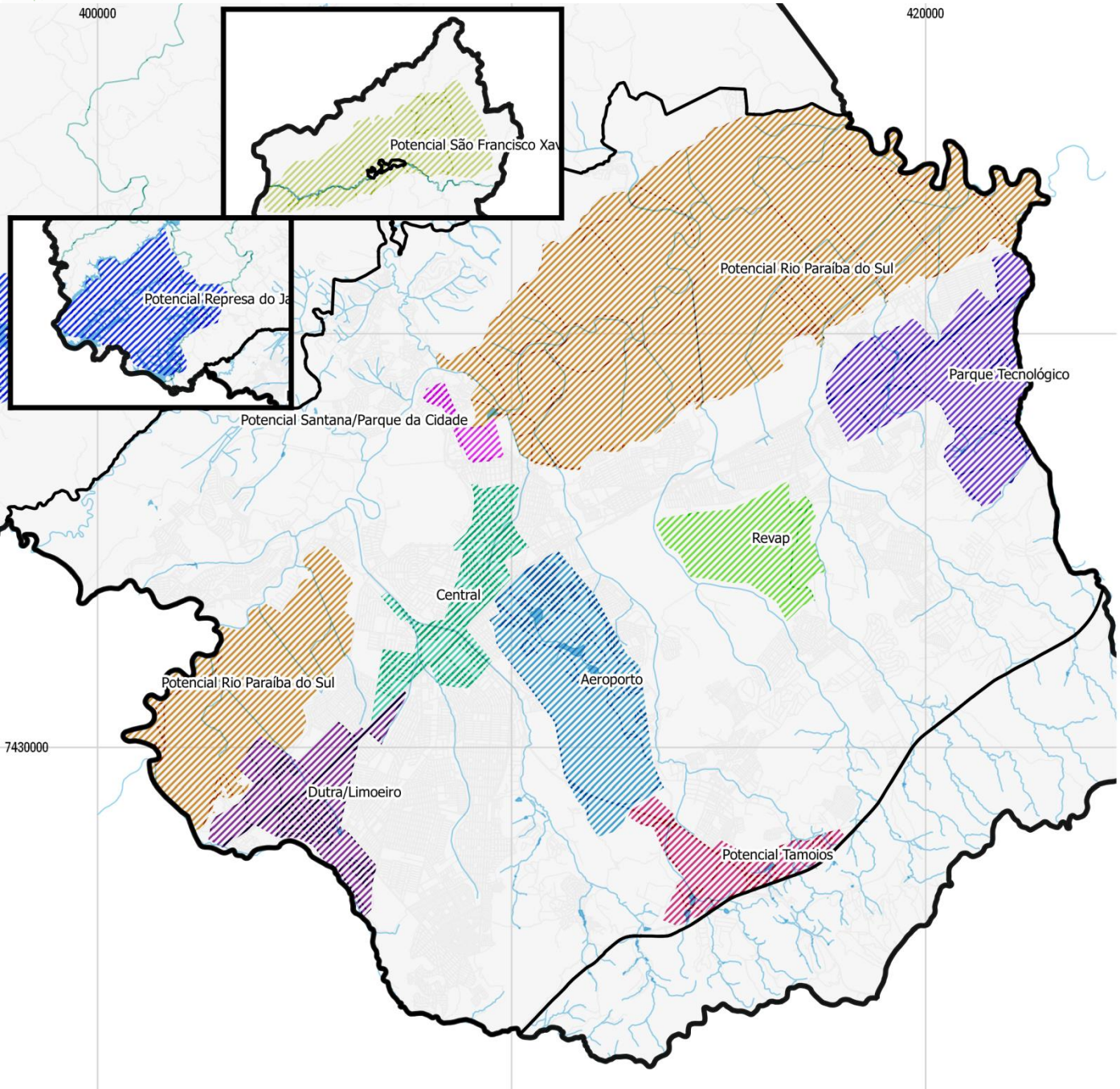
Macrozoneamento urbano

- Área de Proteção Ambiental
- Macrozona de Urbanização Controlada
- Macrozona de Estruturação
- Macrozona de Consolidação
- Macrozona Urbana de SFX

1.5 0 1.5 3 4.5 6 km

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Áreas de Desenvolvimento Estratégico



Legenda

Áreas de desenv. estratégico

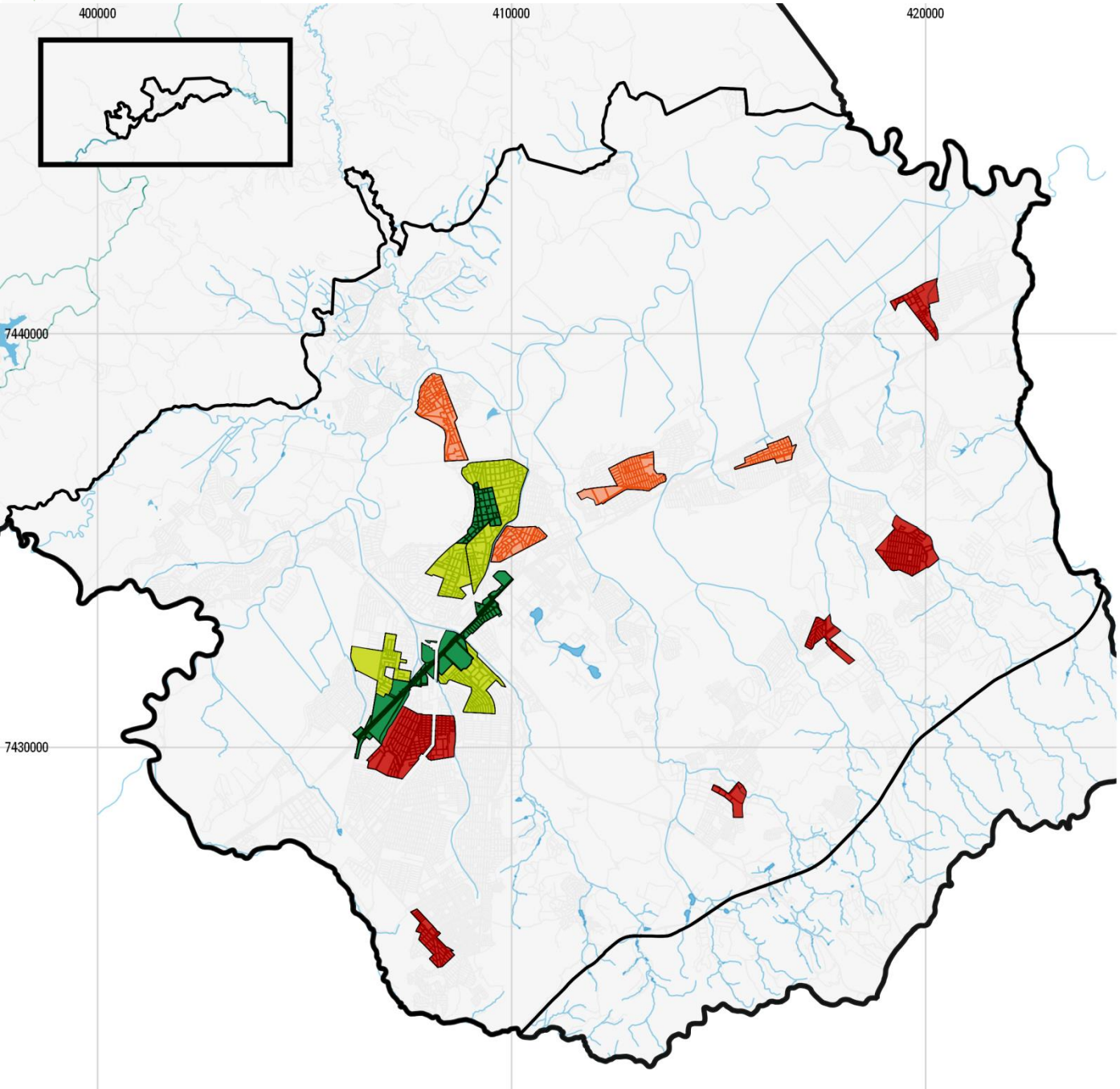
- Parque Tecnológico
- Aeroporto
- Central
- Dutra/Limoeiro
- Revap
- Potencial Represa do Jaguari
- Potencial Rio Paraíba do Sul
- Potencial Santana/Parque da Cidade
- Potencial São Francisco Xavier
- Potencial Tamoios

1.5 0 1.5 3 4.5 6 km

Áreas de Desenvolvimento Estratégico

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Centralidades



Legenda

Centralidades

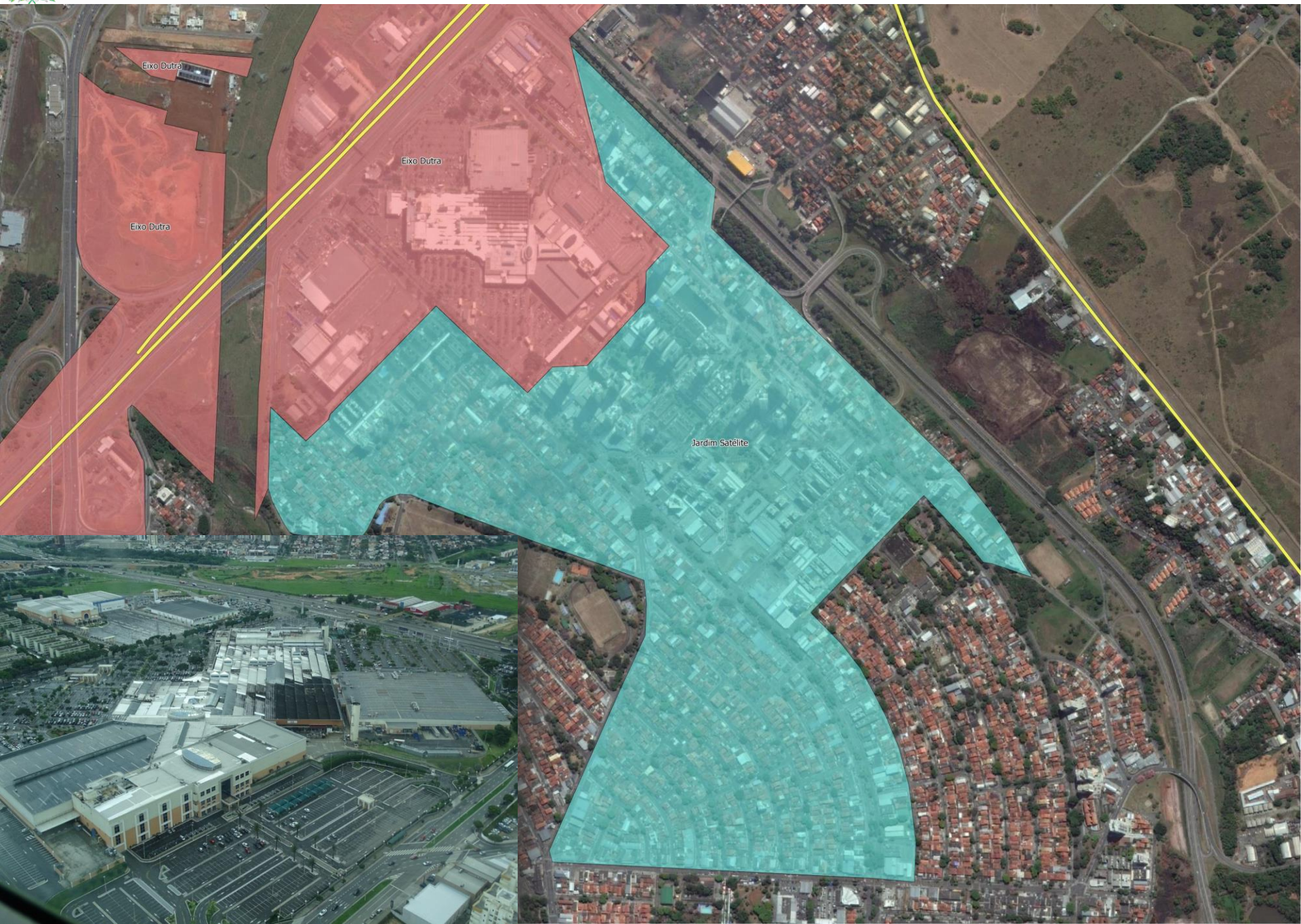
Categoria

- Local a induzir
- Local existente
- Municipal
- Metropolitana

1.5 0 1.5 3 4.5 6 km

Centralidades

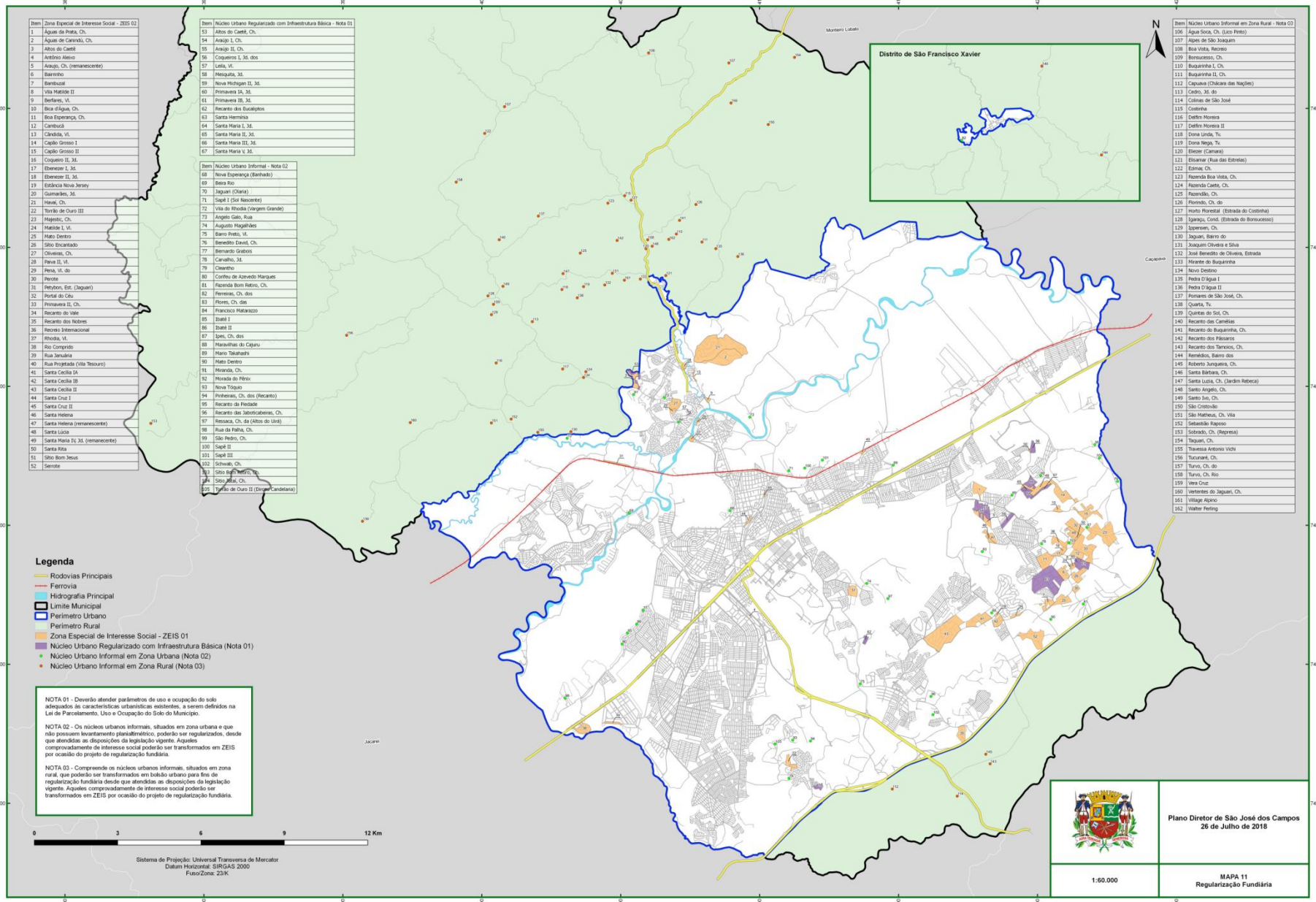
Centralidades



Centralidades

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Regularização Fundiária



Item	Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 02
1	Águas da Prata, Ch.
2	Águas de Canindú, Ch.
3	Altos do Caetê
4	Antônio Aleixo
5	Araújo, Ch. (remanescente)
6	Bairrinho
7	Bambuzal
8	Vila Matilde II
9	Berfares, Vl.
10	Bica d'Água, Ch.
11	Boa Esperança, Ch.
12	Cambucá
13	Cândida, Vl.
14	Capão Grosso I
15	Capão Grosso II
16	Coqueiro II, Jd.
17	Ebenezer I, Jd.
18	Ebenezer II, Jd.
19	Estância Nova Jersey
20	Guimarães, Jd.
21	Havaí, Ch.
22	Torrão de Ouro III
23	Majestic, Ch.
24	Matilde I, Vl.
25	Mato Dentro
26	Sítio Encantado
27	Oliveiras, Ch.
28	Paiva II, Vl.
29	Pena, Vl. do
30	Perote
31	Petybon, Est. (Jaguari)
32	Portal do Céu
33	Primavera II, Ch.
34	Recanto do Vale
35	Recanto dos Nobres
36	Recreio Internacional
37	Rhodia, Vl.
38	Rio Comprido
39	Rua Januária
40	Rua Projetada (Vila Tesouro)
41	Santa Cecília IA
42	Santa Cecília IB
43	Santa Cecília II
44	Santa Cruz I
45	Santa Cruz II
46	Santa Helena
47	Santa Helena (remanescente)
48	Santa Lúcia
49	Santa Maria IV, Jd. (remanescente)
50	Santa Rita
51	Sítio Bom Jesus
52	Serrote

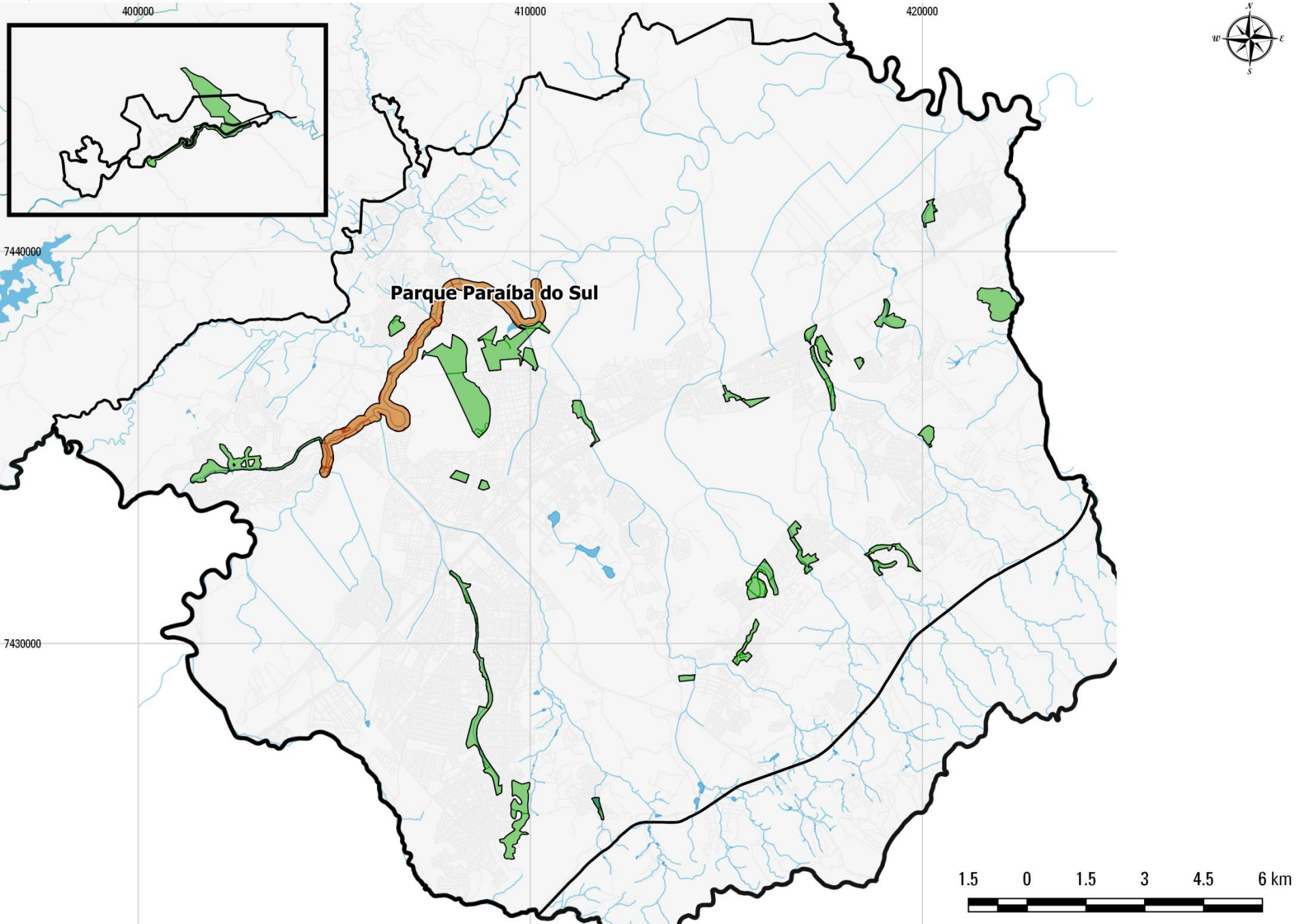
Item	Núcleo Urbano Regularizado com Infraestrutura Básica - Nota 01
53	Altos do Caetê, Ch.
54	Araújo I, Ch.
55	Araújo II, Ch.
56	Coqueiros I, Jd. dos
57	Leila, Vl.
58	Mesquita, Jd.
59	Nova Michigan II, Jd.
60	Primavera IA, Jd.
61	Primavera IB, Jd.
62	Recanto dos Eucaliptos
63	Santa Hermínia
64	Santa Maria I, Jd.
65	Santa Maria II, Jd.
66	Santa Maria III, Jd.
67	Santa Maria V, Jd.

Item	Núcleo Urbano Informal - Nota 02
68	Nova Esperança (Banhado)
69	Beira Rio
70	Jaguari (Olaria)
71	Sapê I (Sol Nascente)
72	Vila do Rhoda (Vargem Grande)
73	Ângelo Gaio, Rua
74	Augusto Magalhães
75	Bairro Preto, Vl.
76	Benedito David, Ch.
77	Bernardo Grabois
78	Carvalho, Jd.
79	Cleantho
80	Corrêa de Azevedo Marques
81	Fazenda Bom Retiro, Ch.
82	Ferreiras, Ch. dos
83	Flores, Ch. das
84	Francisco Matarazzo
85	Ibaté I
86	Ibaté II
87	Ipês, Ch. dos
88	Maravilhas do Cajuru
89	Mario Takahashi
90	Mato Dentro
91	Miranda, Ch.
92	Morada do Fênix
93	Nova Tóquio
94	Pinheiras, Ch. dos (Recanto)
95	Recanto da Fiedade
96	Recanto das Jaboticabeiras, Ch.
97	Resaca, Ch. da (Altos do Urará)
98	Rua da Palha, Ch.
99	São Pedro, Ch.
100	Sapê II
101	Sapê III
102	Schwab, Ch.
103	Sítio Bom Retiro, Ch.
104	Sítio Jaú, Ch.
105	Torrão de Ouro II (Dirceu Candelaria)

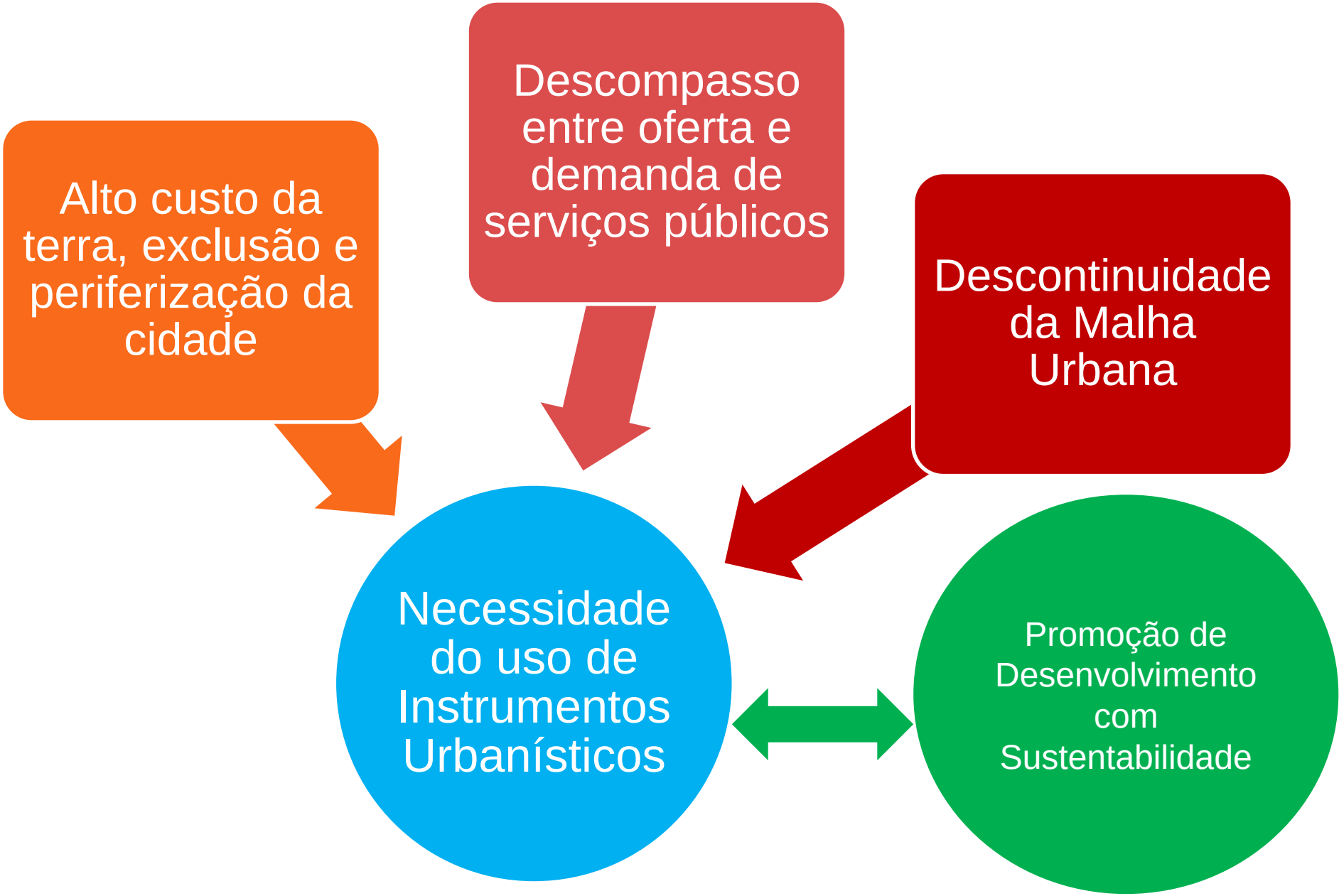
Item	Núcleo Urbano Informal em Zona Rural - Nota 03
106	Água Soca, Ch. (Luco Pinto)
107	Alpes de São Joaquim
108	Boa Vista, Recreio
109	Bonsucesso, Ch.
110	Buquirinha I, Ch.
111	Buquirinha II, Ch.
112	Capuava (Chácara das Nações)
113	Cedro, Jd. do
114	Colinas de São José
115	Costinha
116	Delfim Moreira
117	Delfim Moreira II
118	Dona Linda, Tv.
119	Dona Nega, Tv.
120	Eliezer (Camara)
121	Elisamar (Rua das Estrelas)
122	Estima; Ch.
123	Fazenda Boa Vista, Ch.
124	Fazenda Caeta, Ch.
125	Fazendão, Ch.
126	Florindo, Ch. do
127	Horto Florestal (Estrada do Costinha)
128	Igaraçu, Cond. (Estrada do Bonsucesso)
129	Ipgensier, Ch.
130	Jaguari, Bairro do
131	Joaquim Oliveira e Silva
132	José Benedito de Oliveira, Estrada
133	Mirante do Buquirinha
134	Novo Destino
135	Pedra D'Água I
136	Pedra D'Água II
137	Pomares de São José, Ch.
138	Quarta, Tv.
139	Quintas do Sol, Ch.
140	Recanto das Camélias
141	Recanto do Buquirinha, Ch.
142	Recanto dos Pássaros
143	Recanto dos Tamoios, Ch.
144	Remédios, Bairro dos
145	Roberto Junqueira, Ch.
146	Santa Bárbara, Ch.
147	Santa Lucia, Ch. (Jardim Rebeca)
148	Santo Angelo, Ch.
149	Santo Ivo, Ch.
150	São Cristovão
151	São Matheus, Ch. Vila
152	Sebastião Raposo
153	Sobado, Ch. (Represa)
154	Taquari, Ch.
155	Travessa Antonio Vichi
156	Tucunaré, Ch.
157	Turvo, Ch. do
158	Turvo, Ch. Rio
159	Vera Cruz
160	Vertentes do Jaguari, Ch.
161	Village Alpino
162	Walter Perling

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Parques Urbanos



Instrumentos Urbanísticos

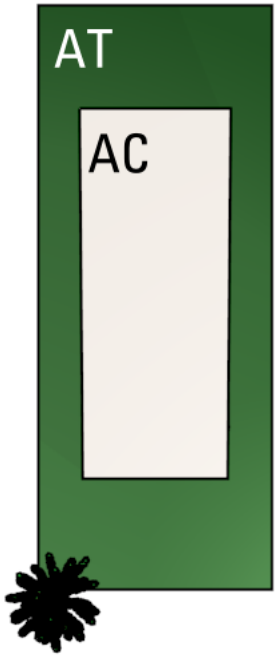


Instrumentos Urbanísticos

- Outorga Onerosa do Direito de Construir
- Transferência do Potencial Construtivo
- Estudo de Impacto de Vizinhança
- Operação Urbana Consorciada
- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
- Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo
- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública
- Direito de Preempção ou Preferência

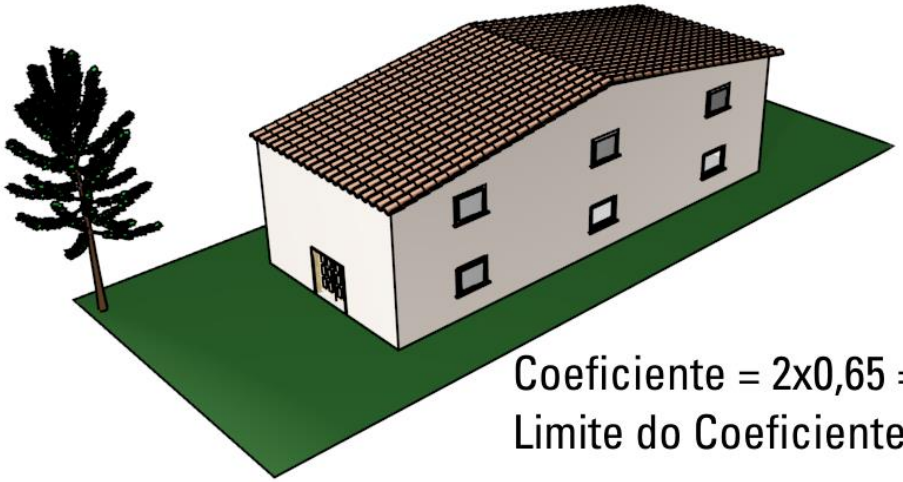
Coeficientes de Aproveitamento

O coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área construída de um determinado imóvel e a área do terreno em que ele está situado.

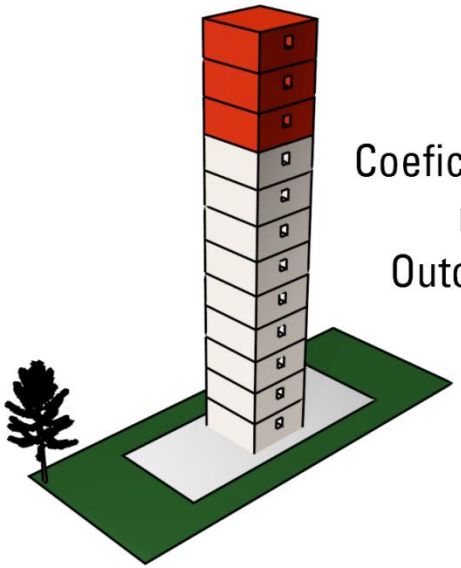


Coeficiente de aproveitamento:

$$CA = \frac{AC}{AT}$$



Coeficiente = 2x0,65 = 1,3
Limite do Coeficiente Básico



Coeficiente adicional mediante Outorga Onerosa

Coeficiente de Aproveitamento Básico único

Cidades menos desiguais e socialmente mais justas

Redução da expectativa de ganhos decorrentes da política de coeficientes diferenciados

Tratamento igualitário do direito de construção

1,3	É o coeficiente de aproveitamento básico (CAB) adotado, que possibilita dois pavimentos de construção com taxa de ocupação máxima (0,65).

Coeficientes de Aproveitamento

O Plano Diretor também institui:

- o **Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CMAX)**
- o **Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAM)**
- São utilizados para fins de aplicação dos instrumentos Outorga Onerosa do Direito de Construir e Parcelamento, Uso e Edificação Compulsória

O potencial construtivo adicional é bem público da sociedade, com funções urbanísticas e socioambientais.

Coeficientes de aproveitamento

LOCAL		CAM	CAB	CMAX	GABARITO DE ALTURA
MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO	CENTRALIDADE METROPOLITANA	0,2	1,3	5	COMAER
	CENTRALIDADE MUNICIPAL			4	
	CENTRALIDADE LOCAL			4	
	ÁREAS MISTAS			1,3 a 3	
	ÁREAS INDUSTRIAIS/COMÉRCIO/SERVIÇO			4	
	ÁREAS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES			1,3	9,0 metros
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO	CENTRALIDADE LOCAL	0,1	1,3	3	COMAER
	ÁREAS MISTAS			1,3 a 2	
	ÁREAS INDUSTRIAL/COMÉRCIO/SERVIÇO			2	
	ÁREAS RESIDENCIAIS UNIFAMILIARES			1,3	9,0 metros
	GLEBAS VAZIAS			PRIORITÁRIA PARA NOVOS LOTEAMENTOS/PLANO DE OCUPAÇÃO ESPECÍFICO	
	PARQUE TECNOLÓGICO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS			3	COMAER
	LOTEAMENTOS REGULARIZADOS			1,3	9,0 metros
MACROZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA		-	1,3	1,3 a 3	Até 20,0 metros
SÃO FRANCISCO XAVIER		-	1,3	1,3	9,0 metros

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Outorga Onerosa – cálculo da contrapartida por m²

Valor da área do terreno na PGV.

$$CP_{m^2} = \frac{Vt}{Cb} \times Fp \times Fs \times Fip$$

Coeficiente de aproveitamento básico.

Fator de Planejamento: incentivar os usos urbanos desejáveis no ordenamento territorial, de acordo com o interesse urbanístico e ambiental da cidade.

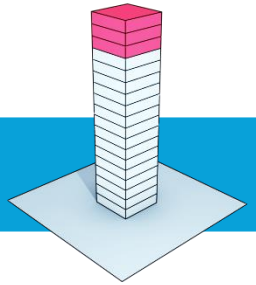
Fator de Sustentabilidade: incentivo para empreendimentos que contemplem soluções ou mecanismos mais sustentáveis.

Fator de Interesse Público: fomentar empreendimentos que propiciem benefícios diretos a população, em especial na área habitacional, educacional e de saúde.

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Outorga Onerosa



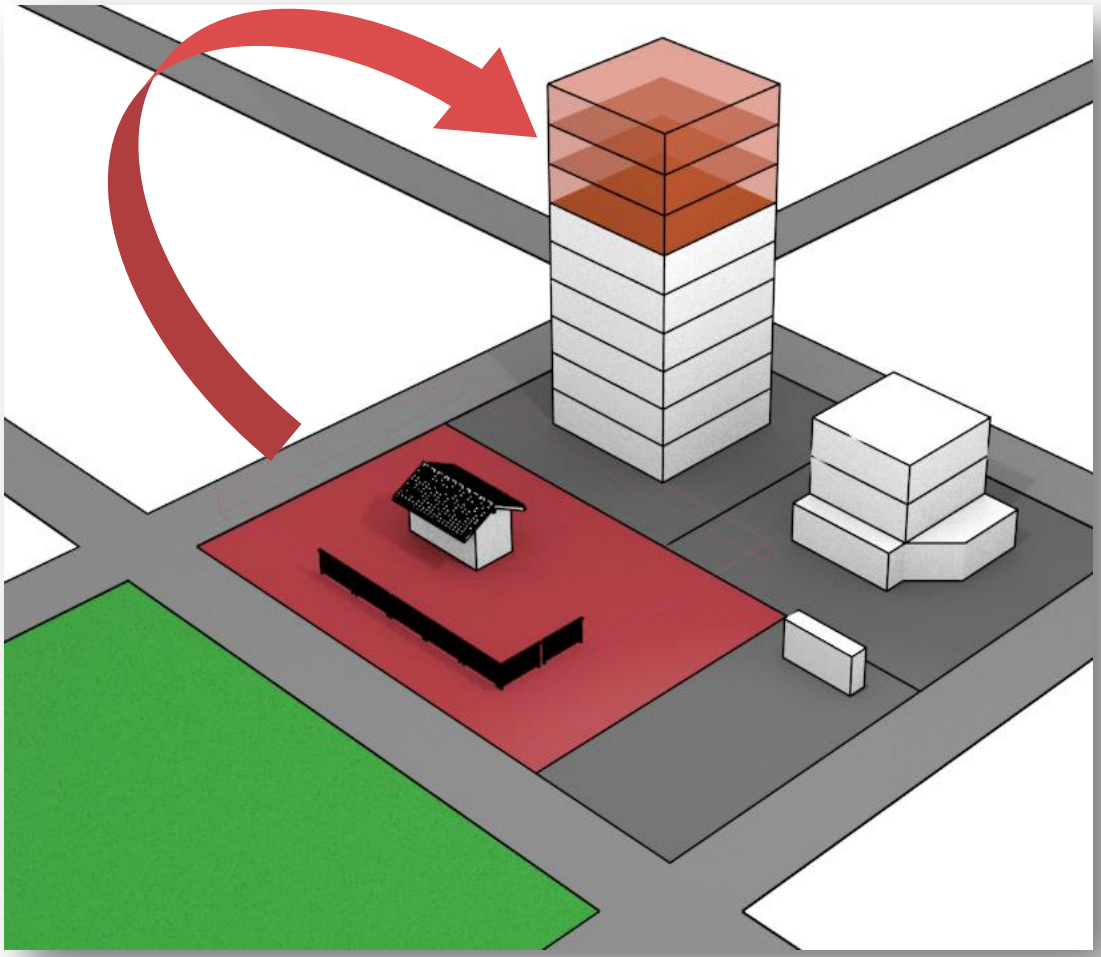
Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Aplicação (exemplos)

- Habitação
- Mobilidade
- Equipamentos Urbanos
- Patrimônio Cultural
- Conservação Ambiental

Transferência do Potencial Construtivo

A transferência do direito de construir beneficia proprietários de imóveis cujos poderes de uso são limitados pelo interesse coletivo de preservação do patrimônio histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural. Este potencial pode ser utilizado em outro local.



Também está previsto o Direito de Preempção, que prevê preferência do poder público para aquisição de imóvel urbano com alienação onerosa.

Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório

Plano Diretor (2018)

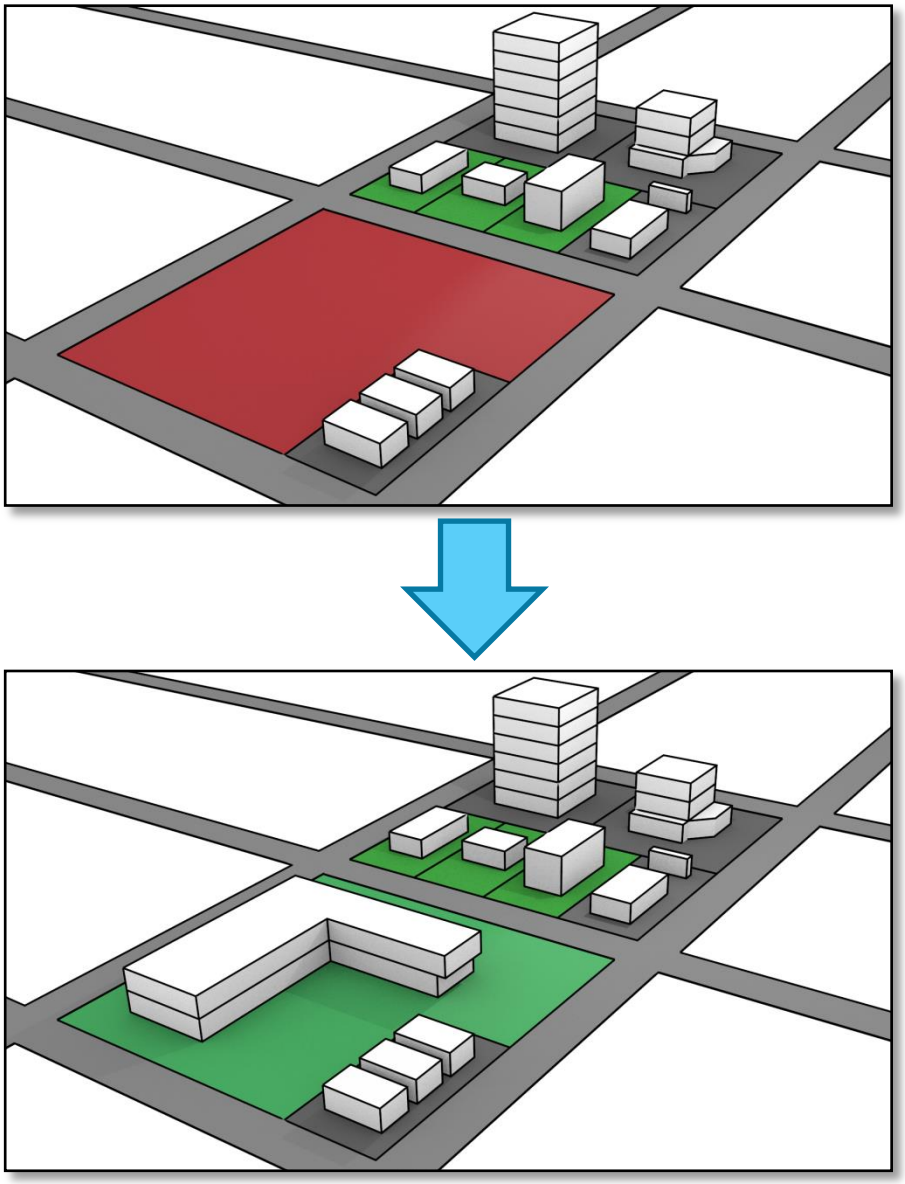
- Atualização do Cadastro Técnico (2018)
- Lei de Zoneamento (2019)

Lei Específica PEUC (2020)

- Aplicação na Macrozona de Consolidação

Aplicação do PEUC e IPTU progressivo (2021-2030)

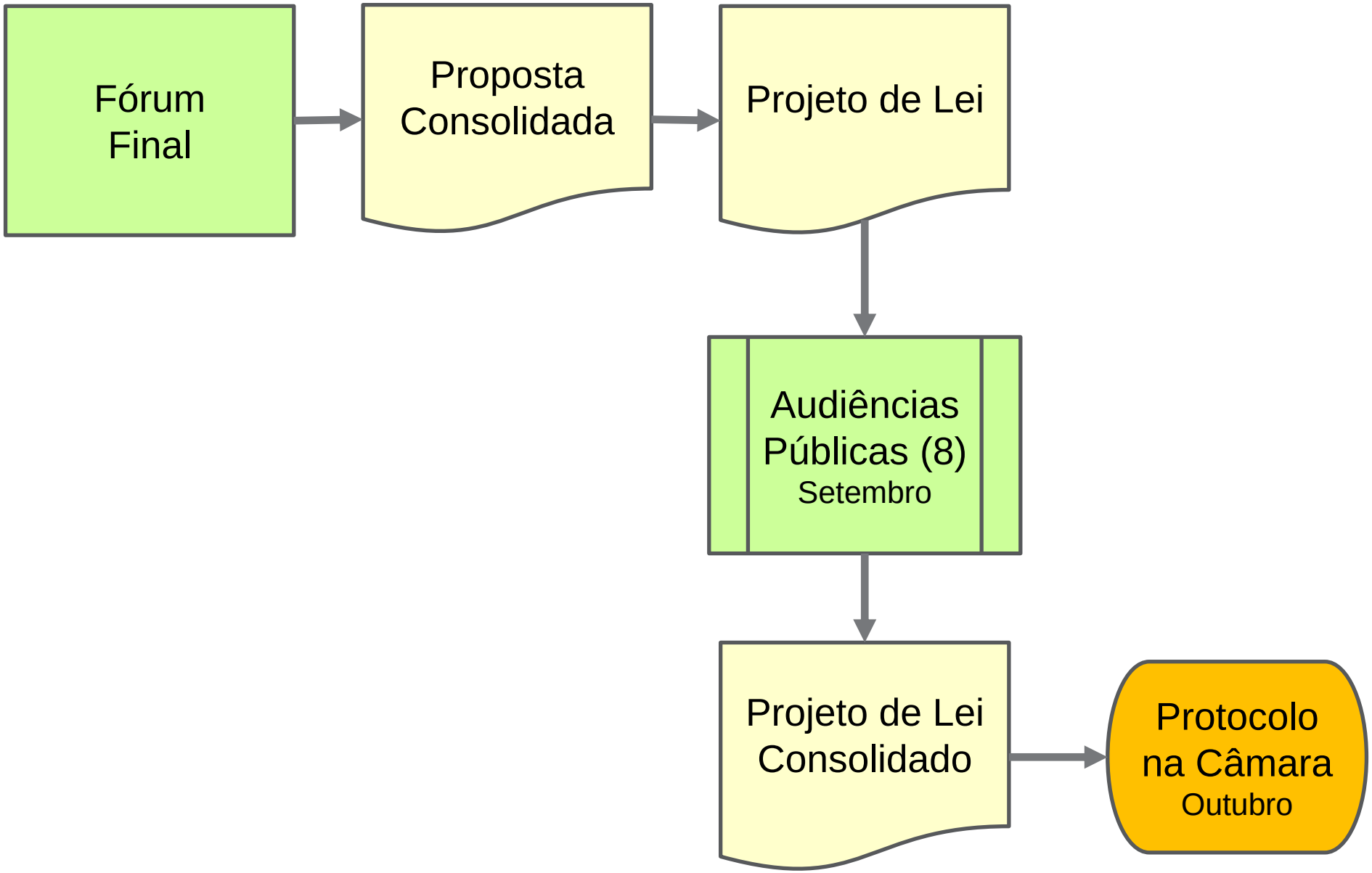
- Prazos para notificação, apresentação de projeto, início de obras e aplicação do IPTU progressivo



Diretrizes Setoriais

Acompanha a proposta um conjunto de diretrizes específicas elaboradas pelas diferentes Secretarias e Autarquias municipais, a partir das leituras técnica e comunitária.

- EDUCAÇÃO
- SAÚDE
- ASSISTÊNCIA SOCIAL
- FUNDHAS
- ESPORTES
- MEIO AMBIENTE
- CULTURA
- MANUTENÇÃO DA CIDADE
- MACRODRENAGEM
- DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
- PROTEÇÃO AO CIDADÃO

PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Encaminhamento do Plano Diretor