

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Proposta Técnica



**Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade
Prefeitura Municipal de São José dos Campos
2019**

TRAJETÓRIA DE DISCUSSÕES PÚBLICAS: ORDENAMENTO TERRITORIAL

ADIN **LC 593/2017**

- Período de discussões: jan/2017 a abr/2017
- 6 audiências públicas
- Aproximadamente 260 participantes

PDDI **LC 612/2018**

- Período das discussões: out/2016 a nov/2018
- 116 reuniões gerais, sendo 54 reuniões públicas (Oficinas e Audiências)
- Aproximadamente 2.500 participantes
- 175.000 acessos ao site do PDDI

LPUOS **(Zoneamento)**

- 25 reuniões de plenárias e câmaras técnicas dos conselhos: CMDU, COMAM e COMOB
- Audiências públicas: jun e jul/2019
- Expectativa de protocolo do Projeto de lei: ago/2019

29
junho
sábado

9h - Bonsucesso
Salão Paroquial da Capela
Nossa Senhora do Bonsucesso
Estrada Juca de Carvalho, 18005

01
julho
segunda

18h45 - Vista Verde
Casa do Idoso Leste
Rua Cidade de Washington, 164

02
julho
terça

18h45 - Jardim das Indústrias
EMEF Profª Sebastiana Cobra
Rua dos Amores-Perfeitos, 95

03
julho
quarta

18h45 - Santana
Casa do Idoso Norte
Rua Carlos Belmiro dos Santos, 99

04
julho
quinta

18h45 - Pq. Novo Horizonte
EMEF Professora Sônia Maria P. Da Silva
R. dos Alfaíates, 321

10
julho
quarta

18h45 - Vila Santa Luzia
Câmara Municipal *
Rua Des. Francisco Murilo Pinto, 33

*** Convocada pela Câmara Municipal**

11
julho
quinta

18h45 - Bosque dos Eucaliptos
Casa do Idoso Sul
Avenida Andrômeda, 2601

12
julho
sexta

18h45 - Jardim Santa Fé
EMEF Profª Lucia Pereira Rodrigues
Praça IV Centenário, 401

13
julho
sábado

9h - São Francisco Xavier
EMEF Mercedes Rachid Edwards
Estr. Mun. Vereador Pedro David, 19251

15
julho
segunda

18h45 - Bosque dos Ipês
EMEF Prof. Norma de Conti Simão
R. João Adão, 349

16
julho
terça

18h45 - Urbanova
Univap
Av. Shishima Hifumi, 2911

17
julho
quarta

18h45 - Centro
Casa do Idoso Centro
Rua Euclides Miragaia, 508

As audiências públicas para a discussão da Proposta de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS)/2019 estão regulamentadas pelo Decreto 18.175 de 7 de junho de 2019

- 1. Abertura pela Autoridade Municipal (10min)**
- 2. Apresentação do Projeto de Lei (40min)**
- 3. Manifestação da população (3 min/cada – Total 120 min)**
- 4. Comentários técnicos (20 min)**
- 5. Comentários e encerramento pela Autoridade Municipal (5 min)**

Após a realização da última audiência, a população ainda terá um prazo de 5 dias para manifestações através do e-mail: seurbs@sjc.sp.gov.br e protocolo no Paço Municipal



Zona Rural



Parcelamento do solo



Classificação de usos



Incentivos urbanísticos



Incentivos para a sustentabilidade



Zonas de uso urbanas



Efetivação do PDDI através da lei de zoneamento

ZONA RURAL

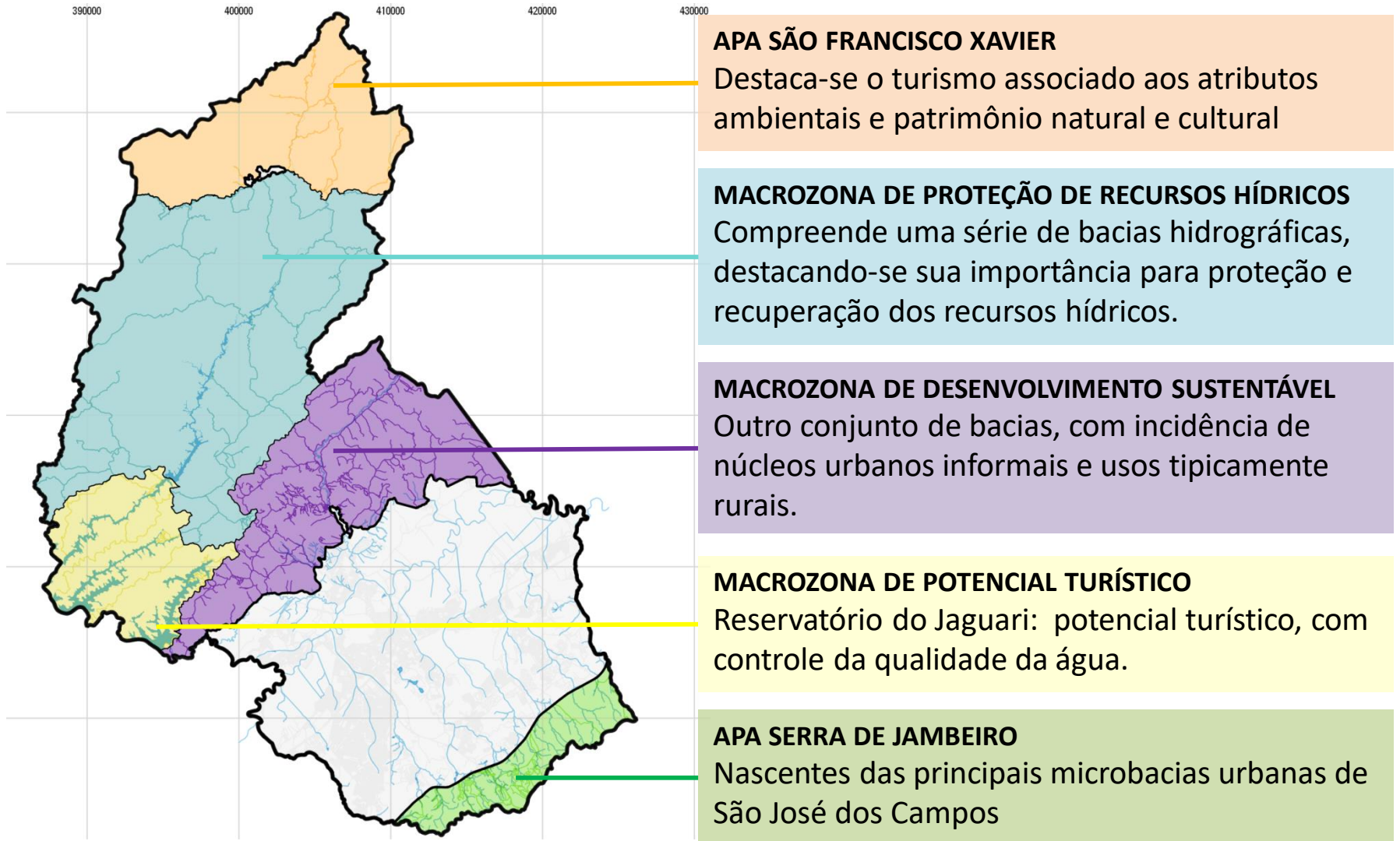
ORIENTADA PELO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
Lei Complementar n.º 612 de 30 de novembro de 2018

[PDDI] Art. 67. **De acordo com os objetivos e diretrizes expressos no PDDI** para Macrozonas, Centralidades e HIS a lei deverá ser revista, simplificada e consolidada de acordo com as seguintes diretrizes:

XIII - criar, nas áreas rurais, um padrão de **uso e ocupação compatível** com as diretrizes de desenvolvimento econômico sustentável previstas no Macrozoneamento Rural (...)

MACROZONEAMENTO RURAL

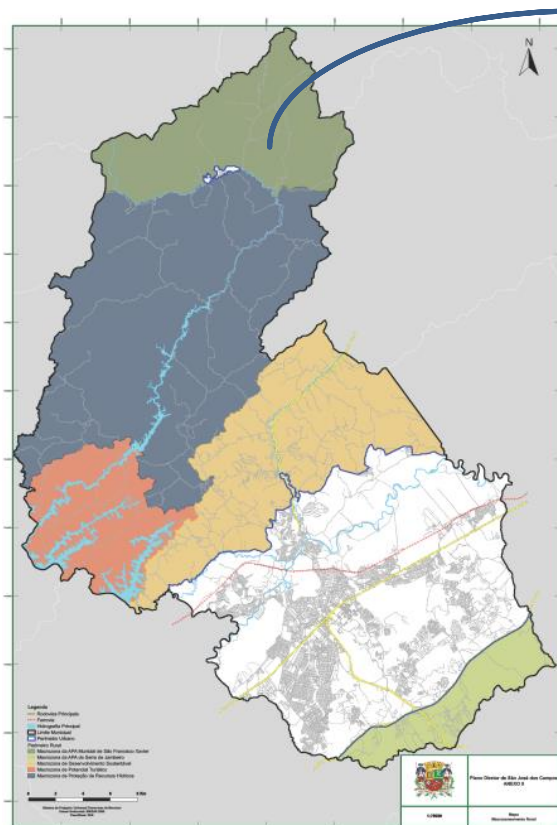
PREMISSAS : PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
Lei Complementar n.º 612 de 30 de novembro de 2018



ZONA RURAL – APA SÃO FRANCISCO XAVIER

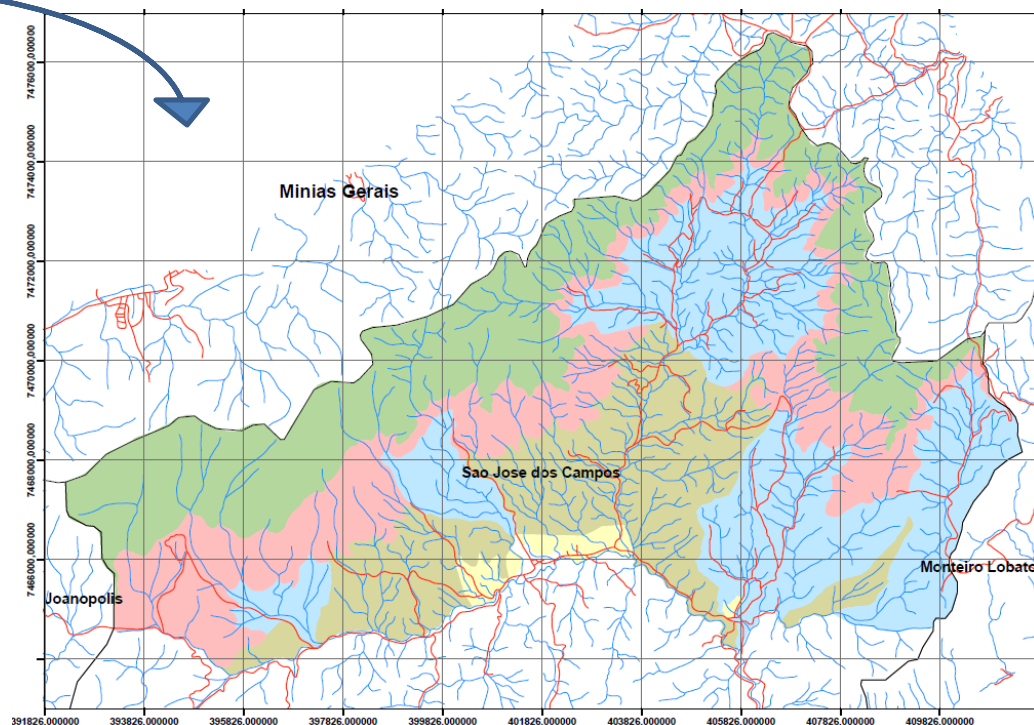
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO
Lei Complementar n.º 612 de 30 de novembro de 2018

PLANO DE MANEJO - APA ESTADUAL SÃO FRANCISCO XAVIER
RESOLUÇÃO SMA Nº 064 DE 11 DE SETEMBRO DE 2008.



Perímetro Rural

- Macrozona da APA Municipal de São Francisco Xavier
- Macrozona da APA da Serra de Jambeiro
- Macrozona de Desenvolvimento Sustentável
- Macrozona de Potencial Turístico
- Macrozona de Proteção de Recursos Hídricos



- ZPM – Zona de Proteção Máxima
- ZCB – Zona de Conservação da Biodiversidade
- ZCRH – Zona de Conservação dos Recursos Hídricos
- ZOD – Zona de Ocupação Diversificada
- ZDI – Zona de Ocupação Dirigida

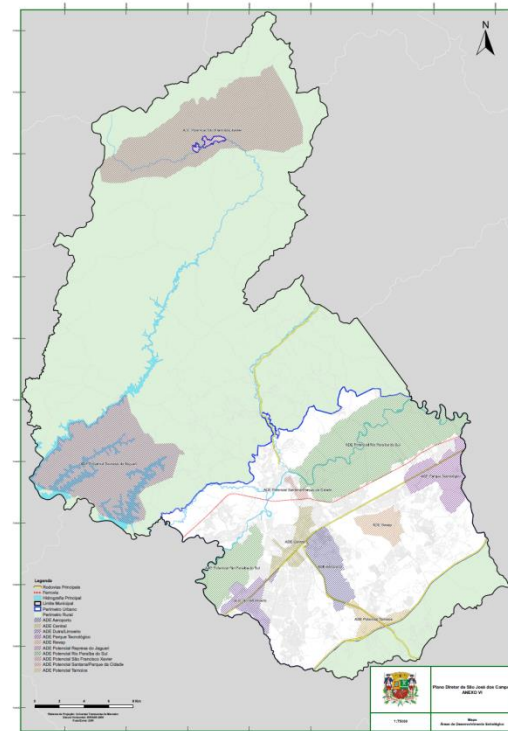
ADE Potencial São Francisco Xavier

PREMISSAS : PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

Lei Complementar n.º 612 de 30 de novembro de 2018

DIRETRIZES GERAIS

- ✓ Articular o desenvolvimento sustentável, promovendo formas de **TURISMO DE BAIXO IMPACTO E AGRICULTURA FAMILIAR** no Distrito de São Francisco Xavier;
- ✓ Promover **ATIVIDADES ECONÔMICAS QUE ESTIMULEM E PRESERVEM AS CULTURAS TRADICIONAIS DO DISTRITO**;
- ✓ Qualificar urbanisticamente o núcleo do distrito, provendo-o de equipamentos para uso local e também de apoio ao turista;
- ✓ Promover a melhoria da mobilidade local e dos acessos ao núcleo urbano do distrito;
- ✓ **ESTIMULAR A DIVERSIFICAÇÃO DE USOS NA ÁREA URBANA**;
- ✓ Aperfeiçoar os mecanismos de controle da ocupação do solo na área rural, oferecendo **ALTERNATIVAS DE USO SUSTENTÁVEL PARA AS PROPRIEDADES** localizadas na ADE;
- ✓ Promover o desenvolvimento social da população rural como fator determinante de inclusão e promoção social;
- ✓ Ampliar os programas de remuneração com base na prestação de serviços ambientais.



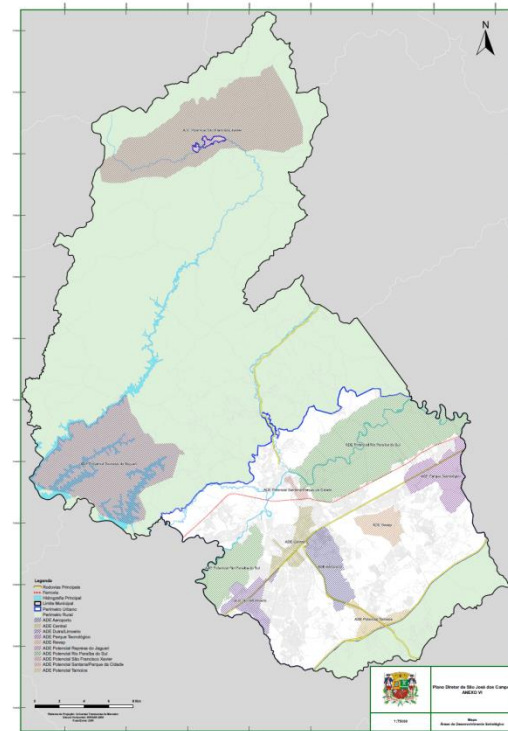
ADE Potencial Represa do Jaguari

PREMISSAS : PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

Lei Complementar n.º 612 de 30 de novembro de 2018

DIRETRIZES GERAIS

- ✓ Promover a valorização dos atributos naturais associados à abrangência do reservatório do Rio Jaguari, incentivando o **TURISMO SUSTENTÁVEL** em decorrência destes atributos;
- ✓ **DISCIPLINAR OS USOS DO SOLO** na abrangência do reservatório do Rio Jaguari, em acordo com as condicionantes geomorfológicas, hidrológicas e ecossistêmicas locais;
- ✓ Orientar a ocupação de forma a **COMPATIBILIZAR ATIVIDADES PERMITIDAS NA MACROZONA DE POTENCIAL TURÍSTICO**, desde que atendida às disposições previstas em legislação vigente.

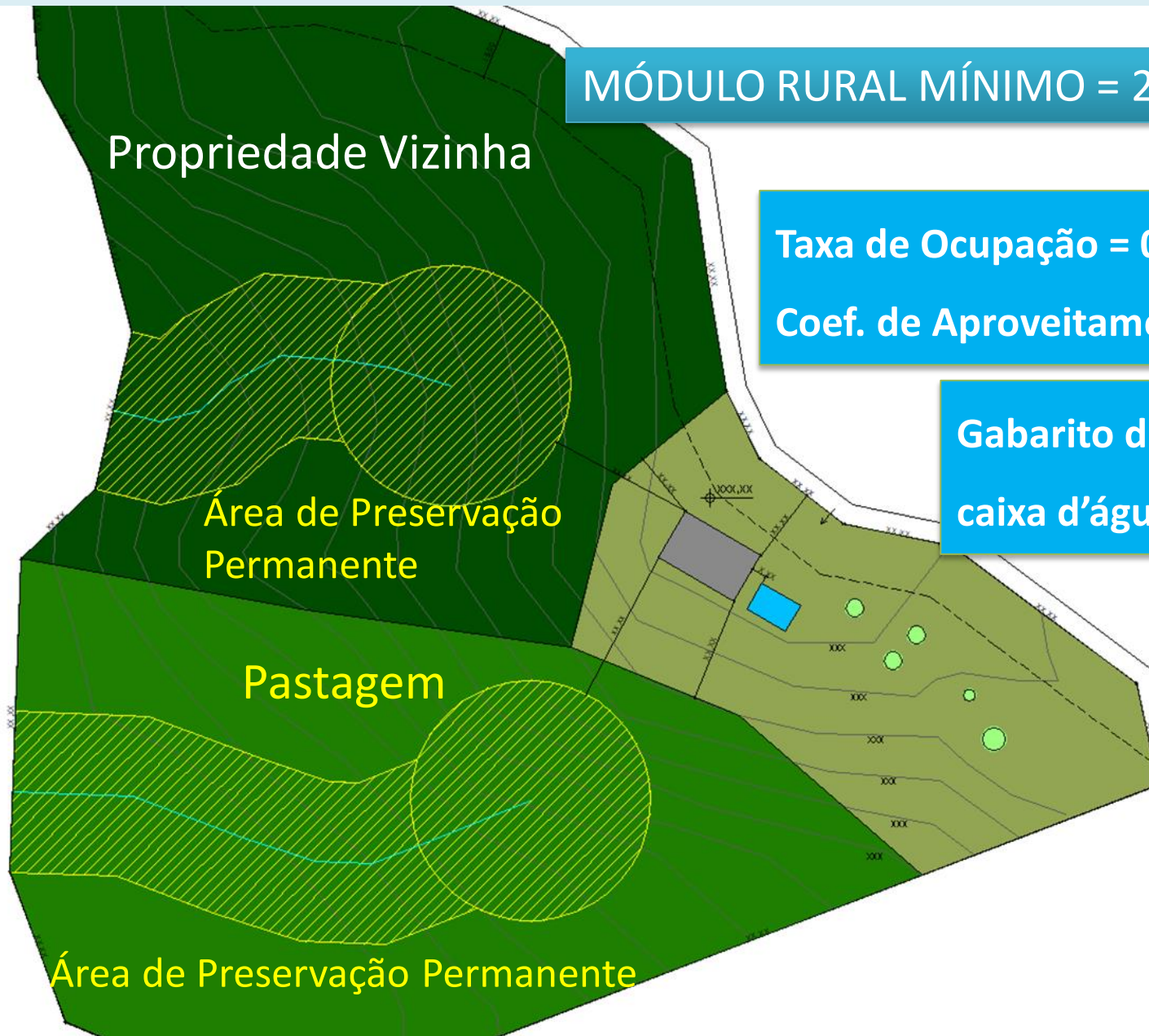


MÓDULO RURAL MÍNIMO = 2 Ha (20.000 m²)

Taxa de Ocupação = 0,03 à 0,10

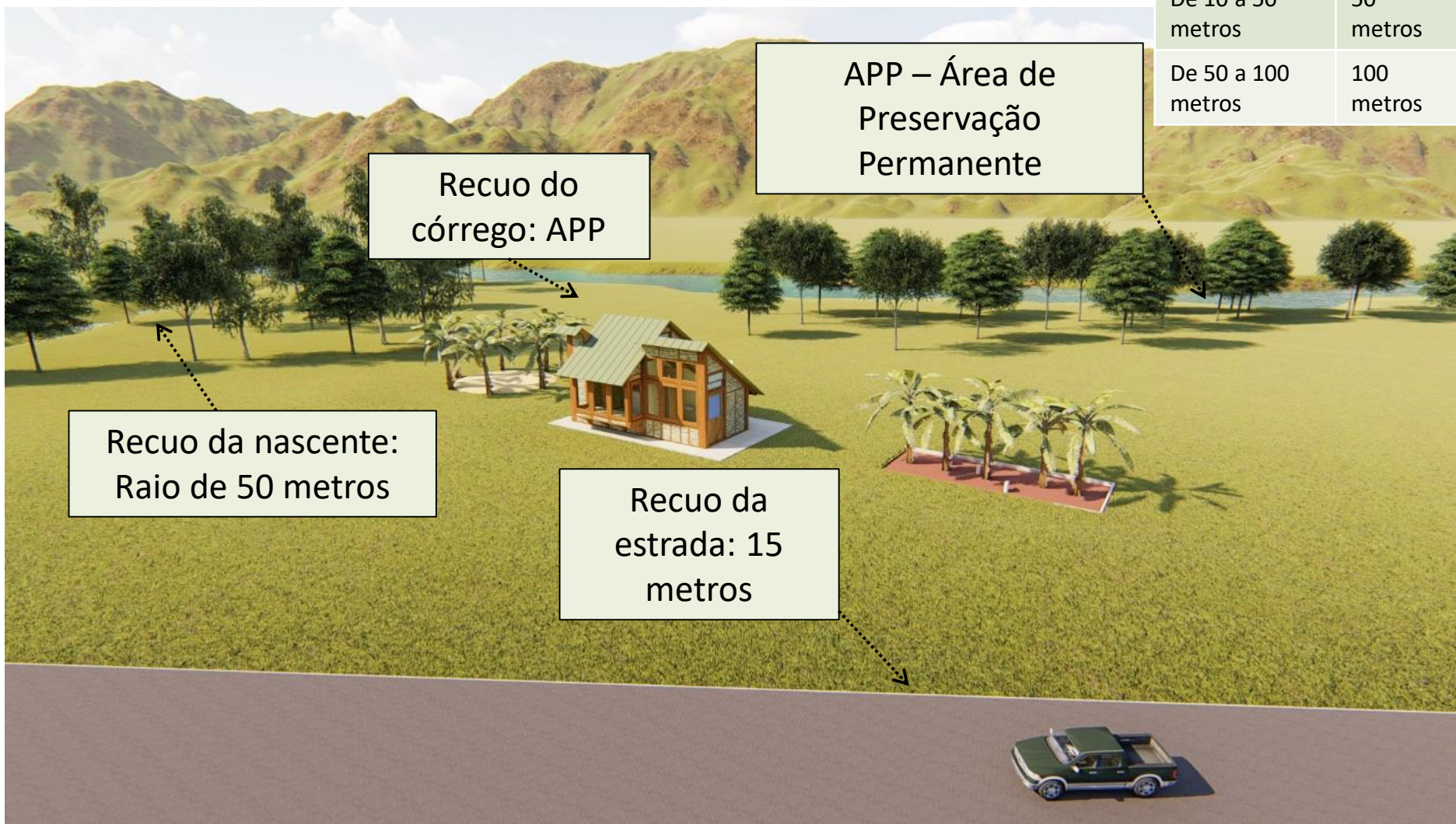
Coef. de Aproveitamento = 0,06 à 0,20

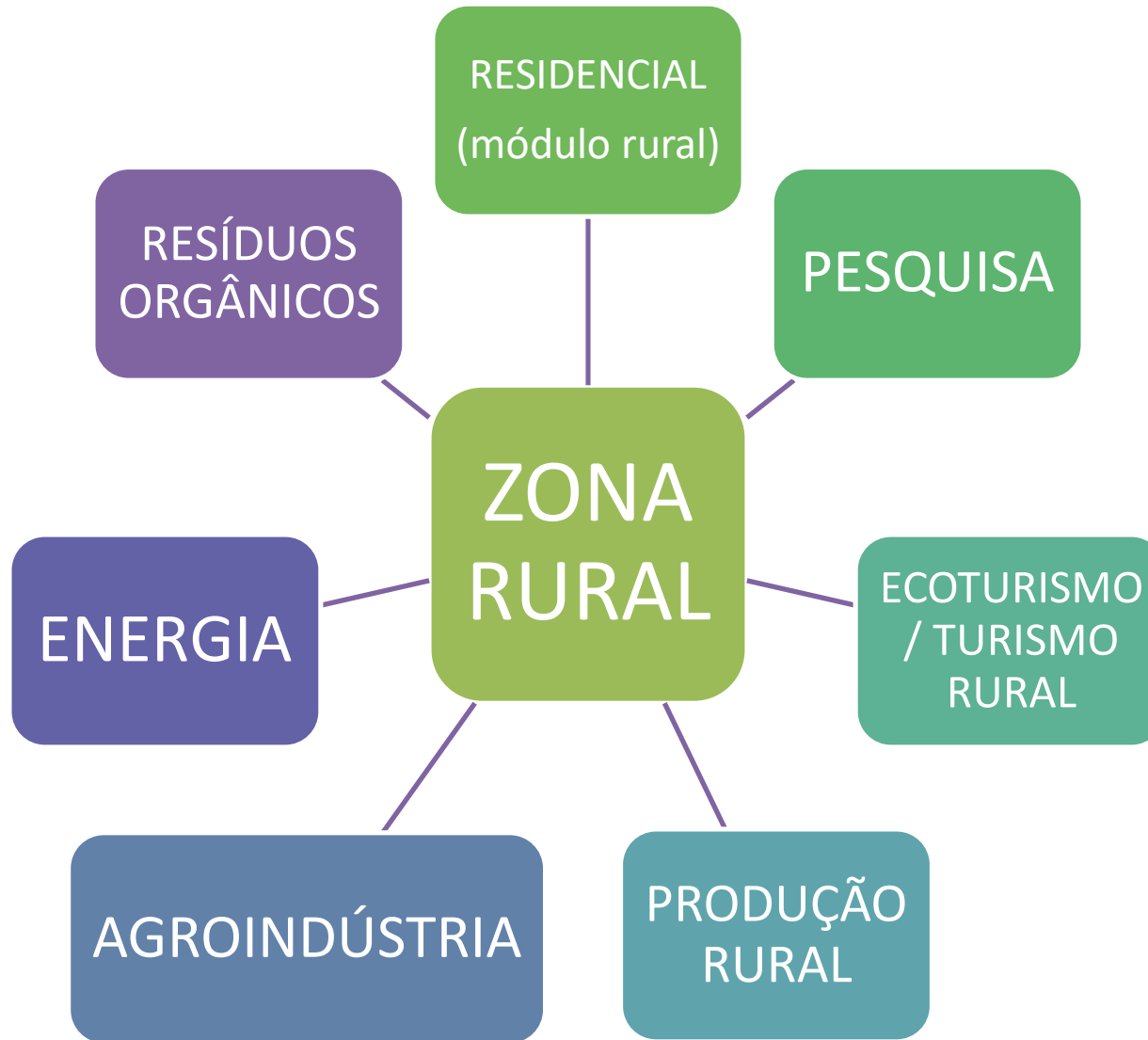
Gabarito de Altura = 9,00 m -
caixa d'água, silo e similares



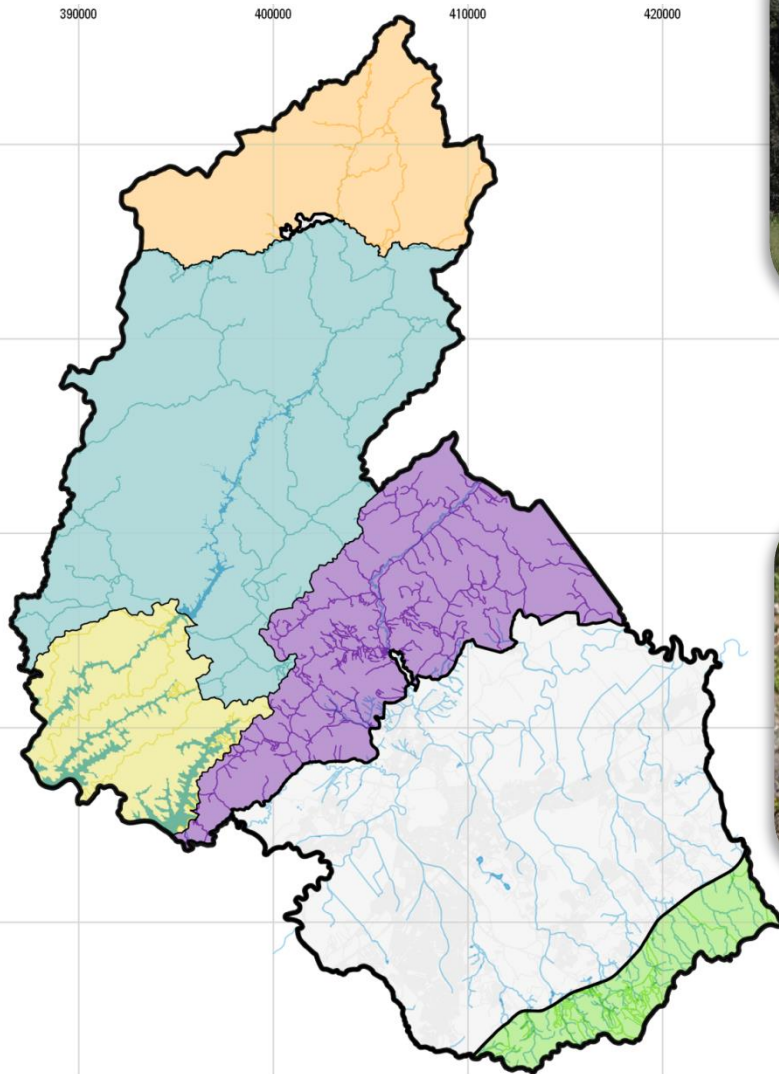
Recuo da APP Curso d'água

Largura	Recuo
Até 10 metros	30 metros
De 10 a 50 metros	50 metros
De 50 a 100 metros	100 metros





ZONA RURAL – USOS PERMITIDOS



Residência
rural

Agricultura de
subsistência



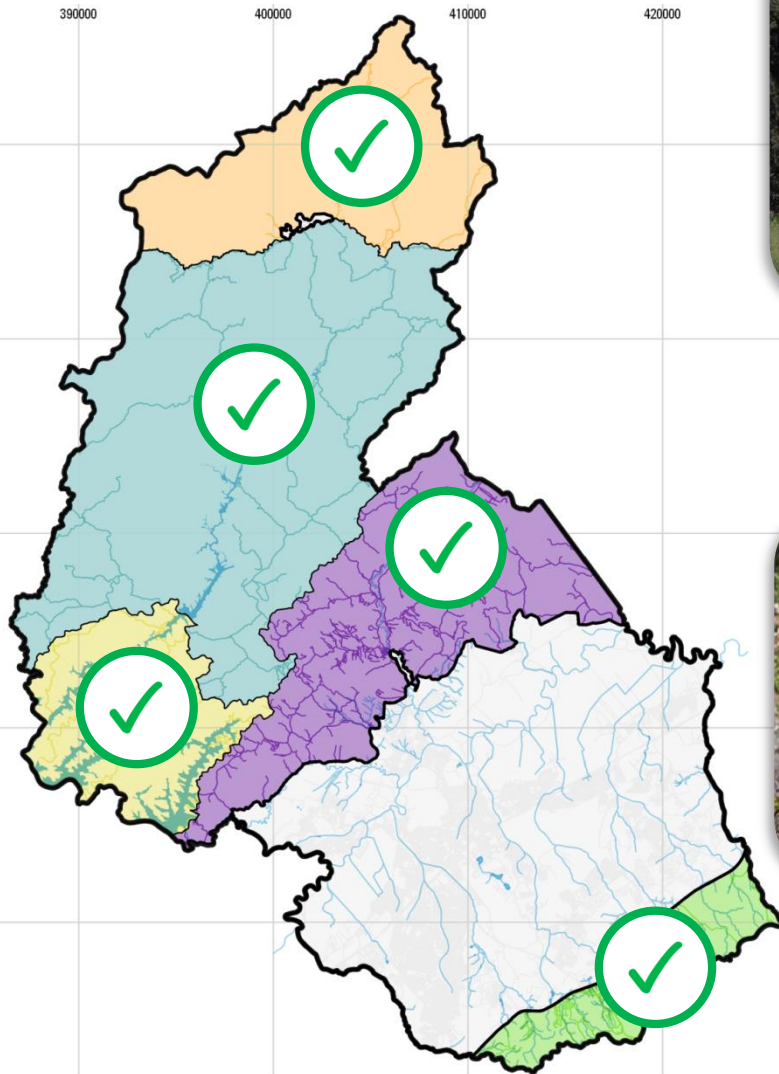
Ecoturismo



Pesquisa
científica



ZONA RURAL – USOS PERMITIDOS



Residência rural



Agricultura de subsistência

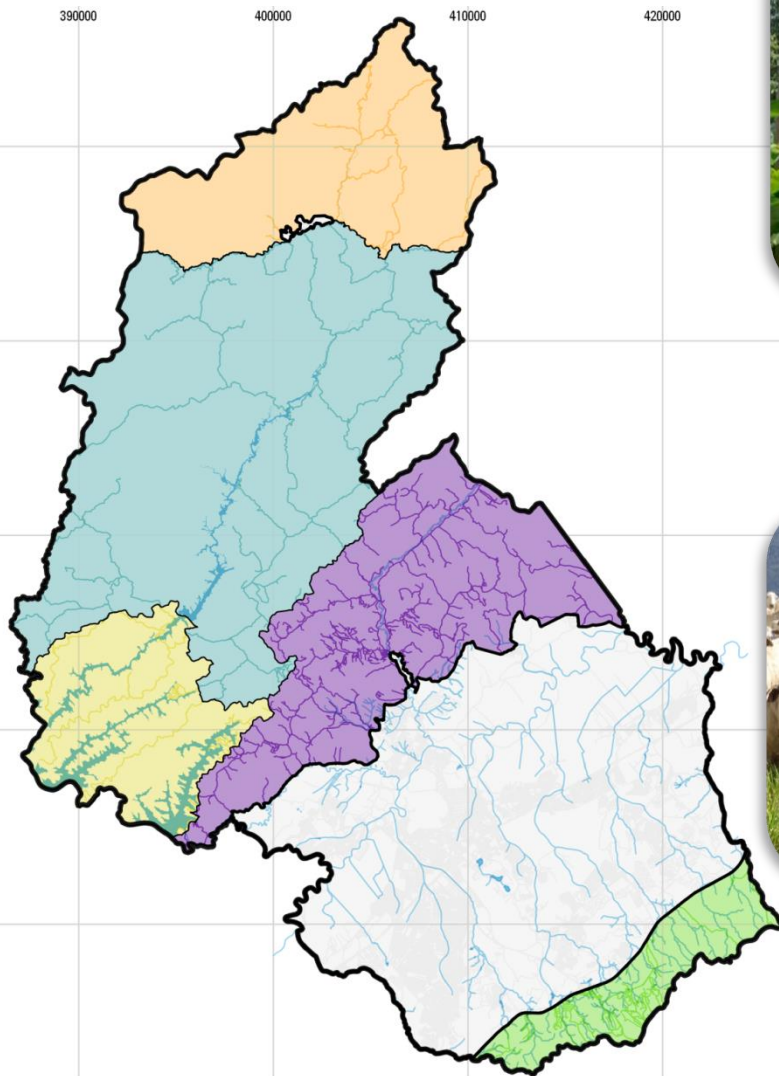


Ecoturismo



Pesquisa científica

ZONA RURAL – USOS PERMITIDOS



Sistema
Agroflorestal

Agricultura



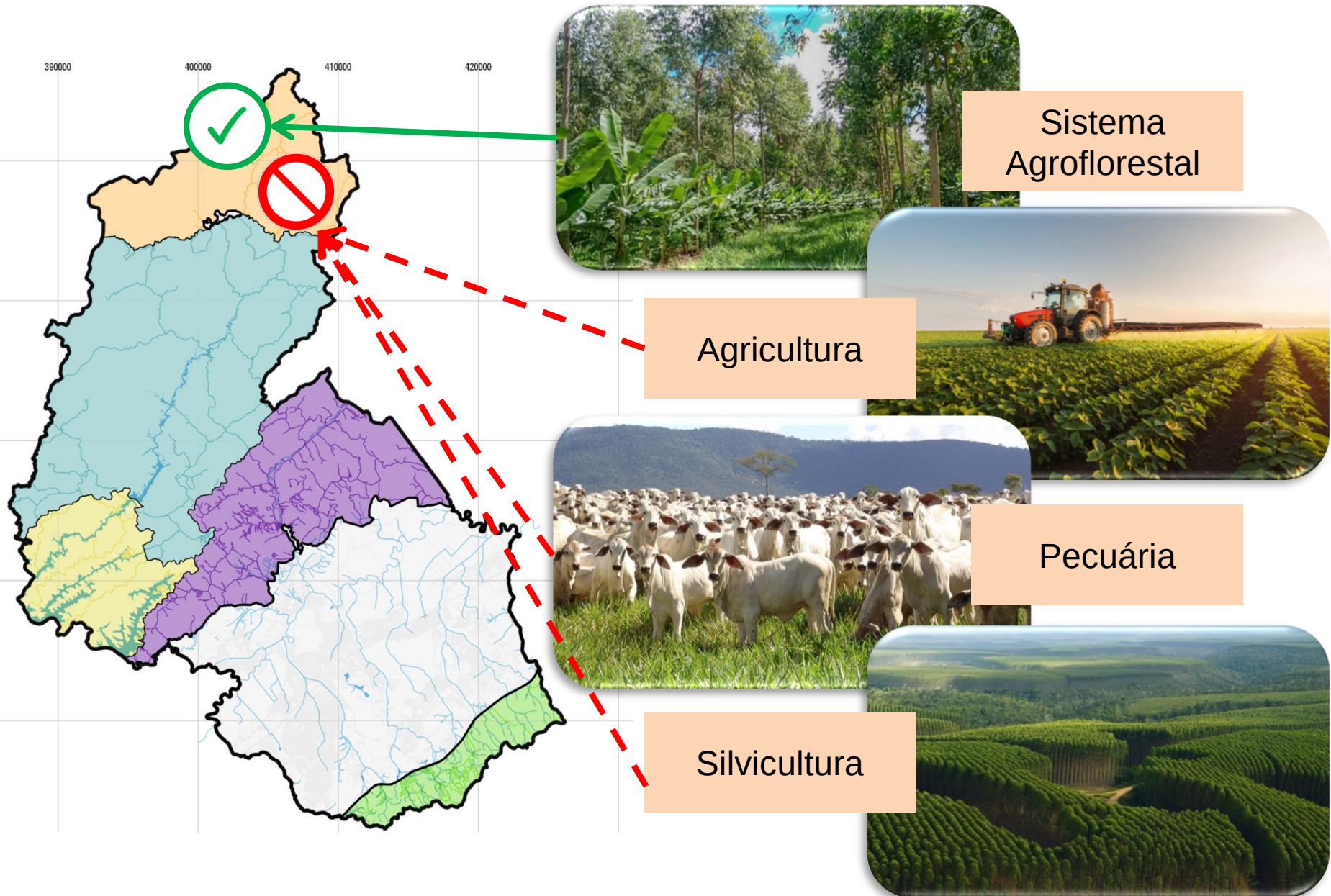
Pecuária



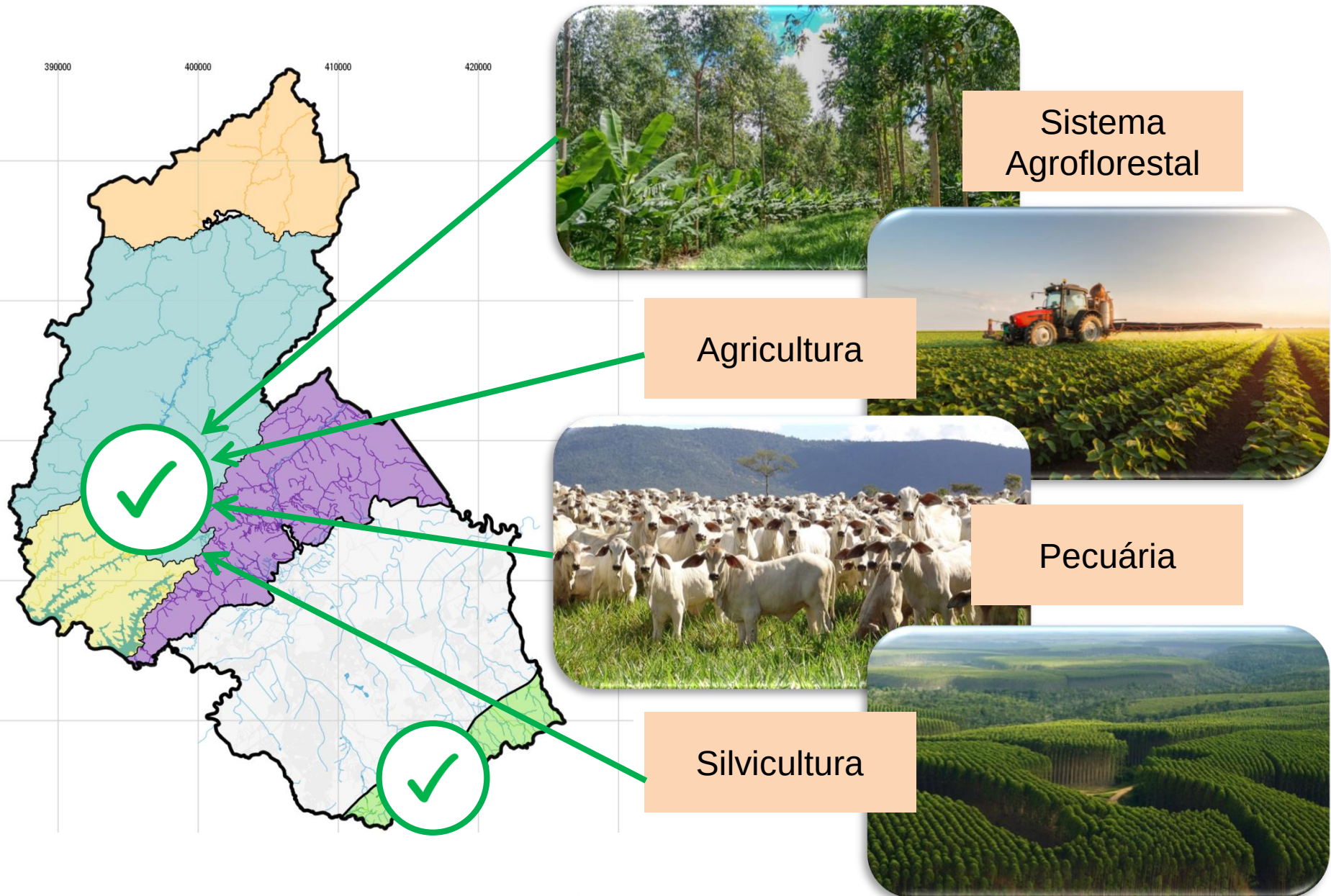
Silvicultura



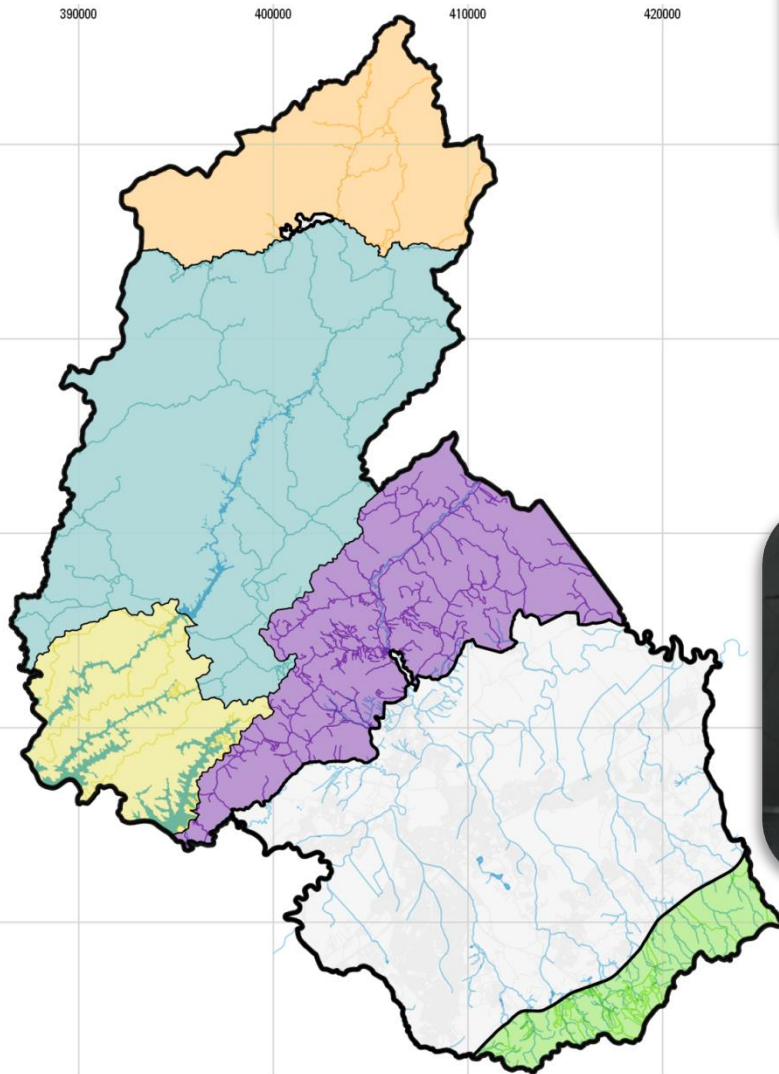
ZONA RURAL – USOS PERMITIDOS



ZONA RURAL – USOS PERMITIDOS



ZONA RURAL – USOS PERMITIDOS



Hotelaria

Casa de
repouso



Agroindústria

Geração de
energia



ZONA RURAL – USOS PERMITIDOS

			APA São Francisco Xavier					MZPRH	MZPT	MZDS ^(III)	APA SJ	
			ZPM	ZCB	ZCRH	ZOD	ZDI ^(I)					
Parâmetros/ Usos			TO	0,03	0,03	0,05	0,05	0,1	0,05	0,1	0,1	0,05
			CA	0,06	0,06	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1
Residencial	R1 (Módulo rural mínimo - 2ha)		Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
Pesquisa	Pesquisa científica sobre biodiversidade e patrimônio ambiental		Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
Ecoturismo / turismo rural	Lazer contemplativo e atividades em contato com a natureza (práticas de ecoturismo)		Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
	Casa de Repouso para Idosos e Casa para Recuperação de dependentes químicos		Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	
	Serviço de hospedagem		Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
	Serviços de entretenimento sustentável, com ou sem hospedagem (restaurantes, bares, pesqueiros, etc.)		Não	Não	Sim ⁽¹⁾	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
	Comércio de apoio (CS e CS1) à residência e ao turismo ao longo das estradas municipais e rodovias estaduais		Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não ⁽²⁾	
	Comércio especializado de produtos oriundos da atividade agropecuária		Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	
	Clubes náuticos, clubes recreativos e de campo, haras, hípicas		Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	

ZONA RURAL – USOS PERMITIDOS

			APA São Francisco Xavier					MZPRH	MZPT	MZDS ⁽ⁱⁱⁱ⁾	APA SJ
			ZPM	ZCB	ZCRH	ZOD	ZDI ⁽ⁱ⁾				
Parâmetros/ Usos		TO	0,03	0,03	0,05	0,05	0,1	0,05	0,1	0,1	0,05
		CA	0,06	0,06	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1
Produção Rural	Consumo próprio/ Diversificado		Agropecuária de subsistência	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Econômico	Integrado	Agroflorestal	Não	Sim ⁽³⁾	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Agrosivopastoril	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Lavoura-pecuária	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
		Agrícola	Agricultura	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim
			Horticultura + Fungicultura	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Silvicultura Nativa	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Silvicultura Exótica	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim
			Viveiro de Mudanças Nativas	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Viveiro de Mudanças Exóticas	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim
		Zootéc.	Pecuária	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Avicultura, Suinocultura, Cunicultura, Equinocultura, Sericicultura	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
			Aquicultura, Piscicultura, Ranicultura, Ampularicultura	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
			Apicultura, Melipolicultura	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim

ZONA RURAL – USOS PERMITIDOS

			APA São Francisco Xavier					MZPRH	MZPT	MZDS ^(II)	APA SJ
			ZPM	ZCB	ZCRH	ZOD	ZDI ^(I)				
Parâmetros/ Usos		TO	0,03	0,03	0,05	0,05	0,1	0,05	0,1	0,1	0,05
		CA	0,06	0,06	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1
Industriais	AGI		Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
	Exploração e envasamento de água mineral		Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
	Exploração mineral de cascalho e saibro		Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não
	Indústrias incompatíveis com o meio urbano e de segurança nacional		Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim ⁽⁴⁾
Energia	Geração de energia hidrelétrica, solar e eólica.		Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
Resíduos orgânicos	Sistemas de biodigestão e compostagem de resíduos orgânicos		Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim

^(I) ZDI da APA São Francisco Xavier: parâmetros para a Zona Rural, não aplicáveis ao núcleo urbano.

^(II) As restrições impostas pela Zona de Amortecimento do Parque Natural Municipal Augusto Ruschi (PNMAR) deverão ser respeitadas

⁽¹⁾ exceto pesqueiro

⁽²⁾ admitido na Tamoios

⁽³⁾ excluída extração de madeira

⁽⁴⁾ conforme Plano Diretor

[Proposta] Art. 135. As atividades de produção rural ..., poderão ser realizadas dentro das macrozonas e zonas permitidas, respeitadas as disposições abaixo:

Conservação de água e solo



Manejo Integrado de Pragas e Doenças



Implantação de Estruturas de cultivo

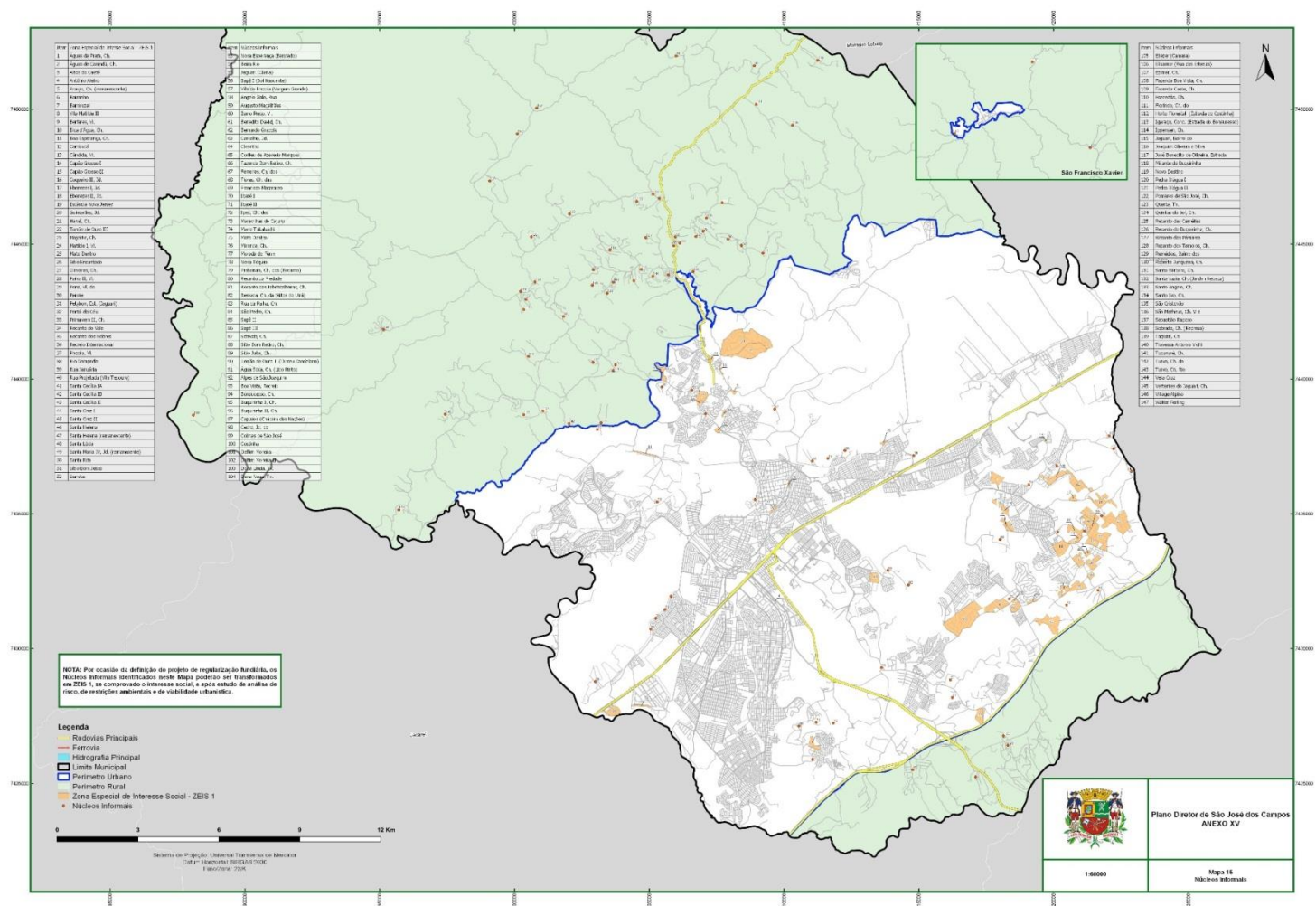


ZONA RURAL: NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS

ANEXO 15 – NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

Lei Complementar n.º 612 de 30 de novembro de 2018



ZONA RURAL: NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS

ANEXO 15 – NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

Lei Complementar n.º 612 de 30 de novembro de 2018

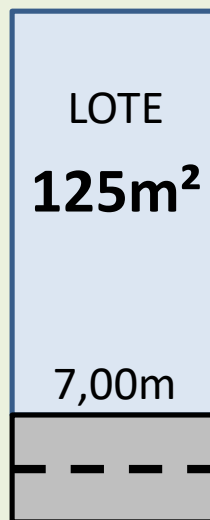
Quando regularizados:

- **Interesse Social**

Adotarão parâmetros urbanísticos da **ZM5**

Usos:

- ✓ Residencial (R)
- ✓ Comércio e Serviços (CS)



- **Interesse Específico**

Adotarão parâmetros urbanísticos da **ZR**

Usos:

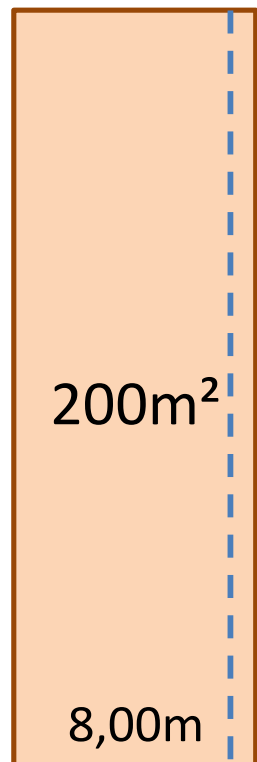
- ✓ Residencial (R)



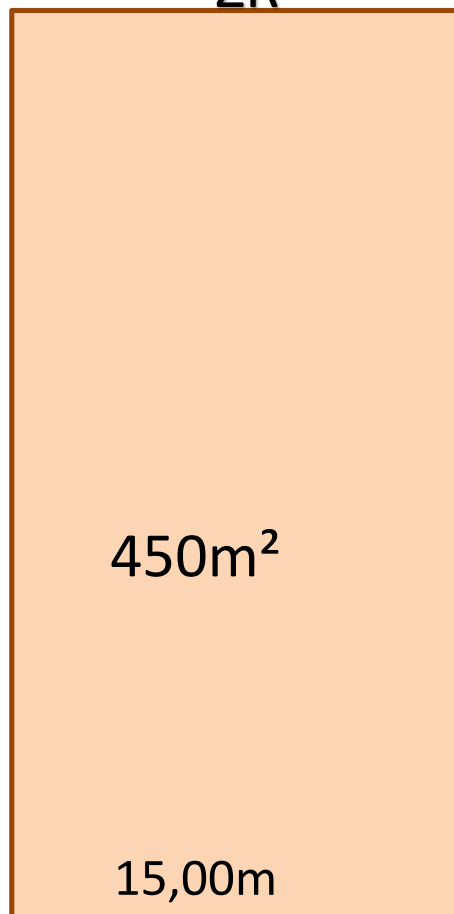
PARCELAMENTO DO SOLO

LC 428/10

Lote mínimo na cidade

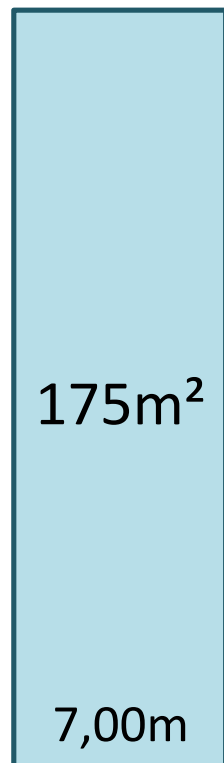


ZR

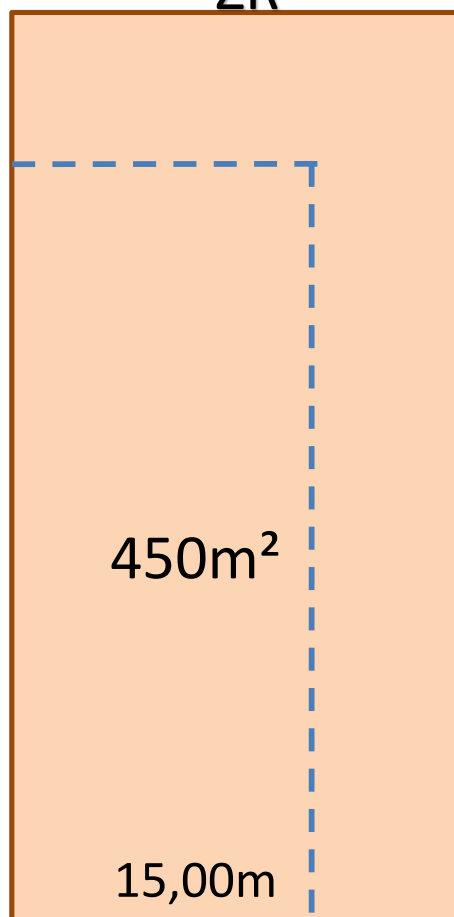


LC 428/10

Lote mínimo na cidade



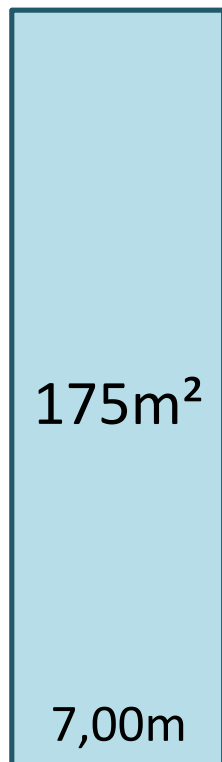
ZR



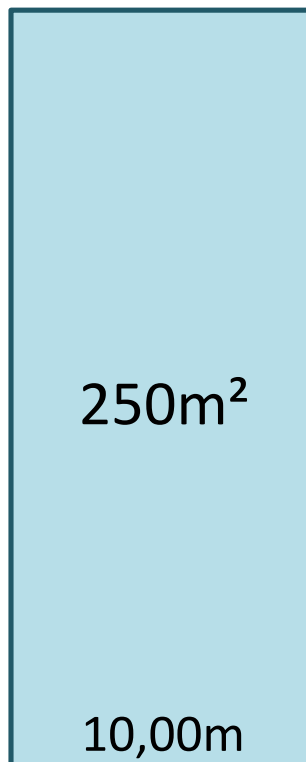
REDUÇÃO NO TAMANHO MÍNIMO DOS LOTES

Proposta 2019

Lote mínimo na cidade



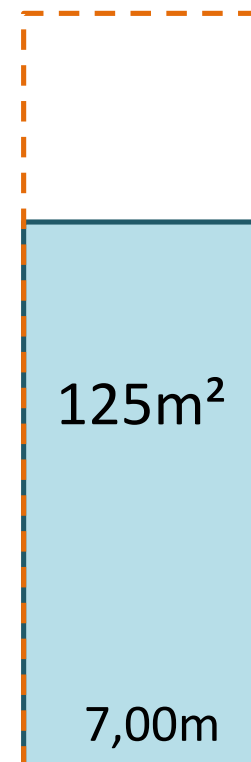
ZR



ZM5

Adicional de:

- 5% de Área Institucional
- 2% de Sistema de Lazer



Possibilidade de execução do loteamento por etapas

Viário será dimensionado de acordo com a necessidade do loteamento

Revisão dos custos excessivos das garantias de obras dos loteamentos

Paisagismo de acordo com cada loteamento e seu entorno

Calçadas mais largas nas vias locais

Incremento de áreas verdes e áreas permeáveis em áreas urbanas de interesse ambiental

Possibilidade de transferência de área institucional de até 80% para outro bairro com maior necessidade de equipamentos

Melhor estruturação da malha urbana:

A gleba deve ser loteada a partir de 50.000m²

CLASSIFICAÇÃO DE USOS

USO COMERCIAL, DE SERVIÇO E INSTITUCIONAL

CS (irrelevante impacto)

- Loja de roupas
- Escritório
- Salão de cabeleireiro
- Consultório médico

CS1 (baixo impacto)

CS1-A (sem análise de localização)

- Usos CS com ACC>1.000m²
- Academia de ginástica
- Hospital

CS1-B (com análise de localização)

- Bar noturno sem música
- Posto de abastecimento de veículos
- Salão de festas infantil

CS2 (médio impacto)

- Tira-entulho e aluguel de caçambas
- Loja de material de construção com operação de corte
- Ponto/ local de entrega de resíduos
- Revenda de GLP entre 40 e 120 unidades

USO COMERCIAL, DE SERVIÇO E INSTITUCIONAL

CS 3 (alto impacto)

- Engarrafadora de GLP
- Depósito e comércio de produtos perigosos: químico, inflamável e explosivo.

CS4 (potencial gerador de ruído noturno)

CS4-A

- Danceteria
- Bar noturno com música

CS4-B

- Casa de shows
- Prática de esportes em quadra (após as 22h)

CS5 (análise específica)

- Estação de tratamento de água e esgoto
- Velório, crematório e cemitério

I1

Uso industrial de baixo potencial de incomodidade

I1-A

Sem análise de localização

I1-B

Com análise de localização

I2

Uso industrial de médio potencial de incomodidade

Permitido em zonas mistas e industriais

I3

Uso industrial de médio-alto potencial de incomodidade

I4

Uso industrial de alto potencial de incomodidade

Apenas em zonas industriais

Parâmetros para a classificação industrial:

- Porte
- Potencial poluidor por emissões atmosféricas
- Ruído
- Efluentes líquidos

Residencial Unifamiliar – R

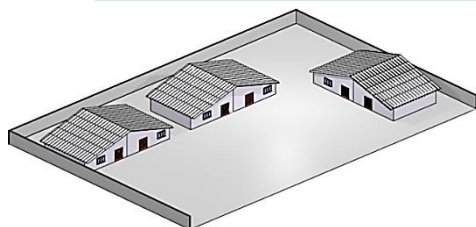


250 m² (testada mín. 10 m) - **em zonas residenciais (ZR)**

175 m² (testada mín. 7m)

125 m²(testada mín. 7m) - **Política habitacional**

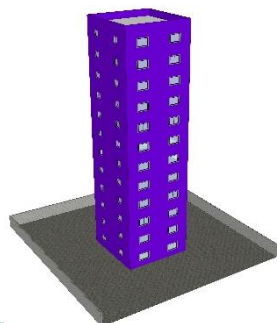
Residencial Multifamiliar Horizontal – RH



Cota mínima/UH: 140 m²

Área máxima de terreno: 40.000 m²

Residencial Multifamiliar Vertical - RV



RV1: até 80 UH

RV2: 81 a 300 UH

Admite-se até 400 UH nas centralidades:

- Centro Tradicional
- Centro Expandido e
- Centr. Municipal Aquarius

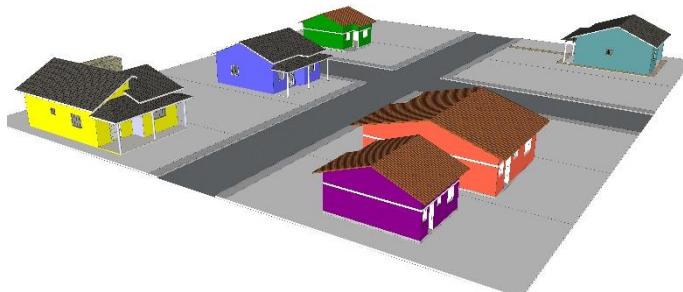
Residencial Multifamiliar Horizontal Simples – RHS



Apenas em loteamentos anteriores a 1997

Nº máximo de UH: 8

Condomínio De Lotes Residenciais – RCL



Unidades privadas:

- 175 m²
- Testada mínima de 7m

Área máxima do condomínio: 20.000m²

INCENTIVOS URBANÍSTICOS

FRUIÇÃO PÚBLICA E FACHADA ATIVA

Fruição pública

Tornar de uso público áreas particulares, que não pode ser fechadas, com o intuito de propiciar à população ambientes agradáveis e voltados à sociabilidade.

Fachada ativa

Ocupação do térreo dos edifícios por uso não residencial integrado com o passeio público e com as áreas de fruição.



Aplicável em edificações de uso exclusivamente não residencial ou de uso misto com uso residencial multifamiliar vertical

ÁREAS DE LAZER E INCENTIVOS PARA A SUSTENTABILIDADE

ÁREAS DE LAZER EM RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES



- Mínimo de 1m^2 a cada 10m^2 de ACC
- Máximo de 6m^2 por unidade habitacional

30% do total da área de lazer deve estar em um único perímetro



Práticas e soluções tecnológicas sustentáveis que reduzam o consumo de recursos naturais e energia



Aquecimento solar

Geração de energia solar



Fachada/Parede/Muro Verde

Arborização com espécies nativas de médio ou grande porte sobre área permeável



Horta coletiva

Residenciais

Conversão integral ou parcial das Área de Lazer e Recreação em Área Sustentável.

**Não – residenciais
com ACC > 1.000m²**

5% de área construída computável (ACC)

ARBORIZAÇÃO E AJARDINAMENTO DE CALÇADAS

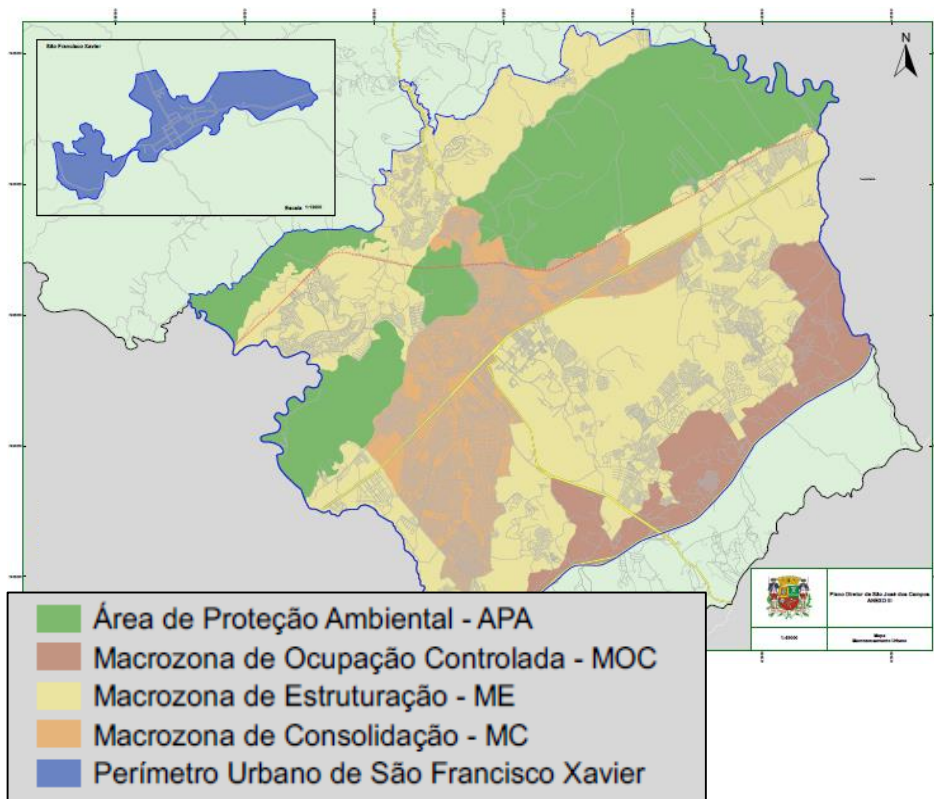


Comprimento da área ajardinada:
Em residenciais: 50% da testada
Em não residenciais: variável em função
da testada (até 50%)

Largura da área ajardinada:
80cm

ÁREAS VERDES NOS LOTEAMENTOS

- ✓ Drenagem Urbana
- ✓ Qualidade ambiental
- ✓ Conservação da biodiversidade
- ✓ Permeabilidade do solo
- ✓ Incremento da arborização
- ✓ Usos recreativos



ÁREAS VERDES

MC
ME
São Francisco Xavier

5%

MOC
ZPA2

10%

APPs

estão sendo preservadas e não consideradas nos percentuais mínimos de área verde

ÁREAS URBANAS DE INTERESSE AMBIENTAL



APA Rio Paraíba do Sul e Jaguari

- Zona de Proteção Ambiental 1 –ZPA1
- Atividades agrícolas e pecuária
- Plano de Manejo – Conselho Gestor



Remanescentes de Vegetação Nativa

- Caracterização do Bioma (Mata Atlântica e Cerrado)
- Estudo Ambiental do Cerrado – detalhamento do escopo do estudo
- Condições mínimas de conservação e formação de corredores ecológicos
- Medidas mitigadoras e compensatórias

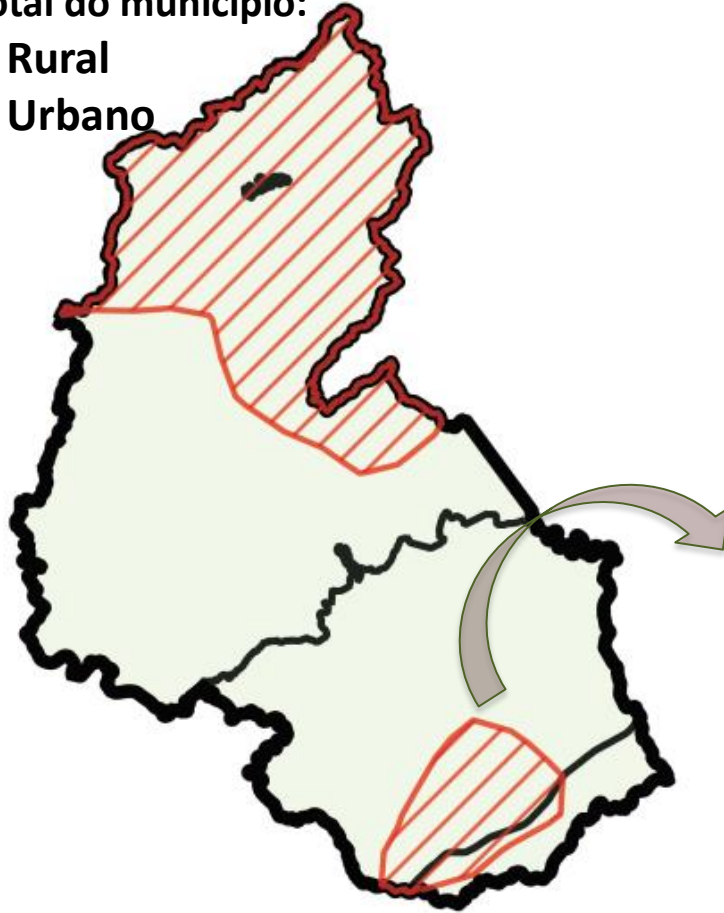
ÁREAS DE RECARGA DE AQUÍFERO

São José dos Campos

Do total do município:

84% Rural

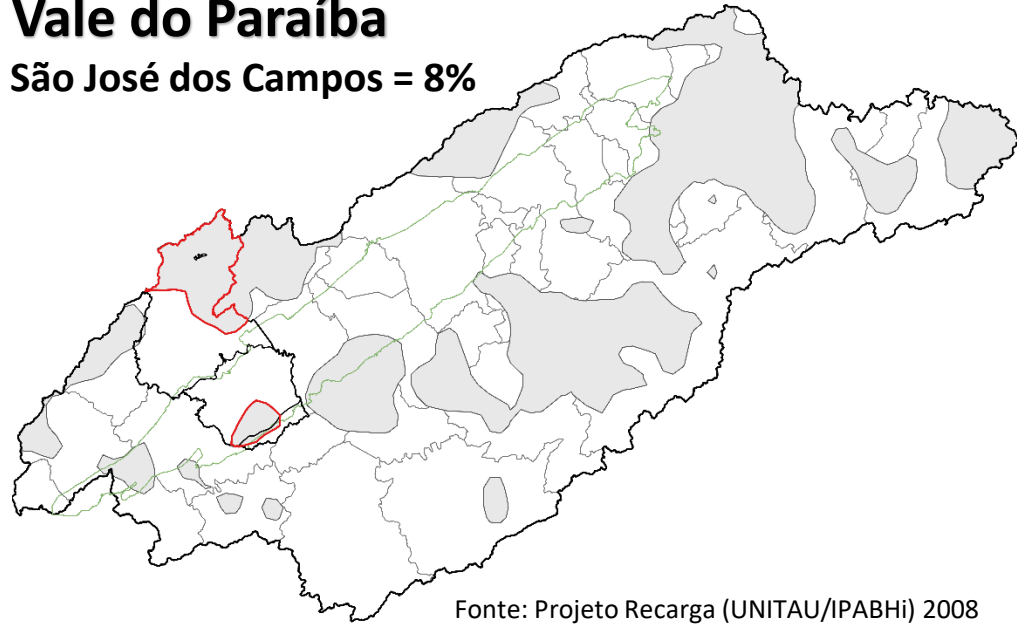
16% Urbano



- . Loteamentos: a área verde com declividade máxima de 15%
- . Edificações: incremento de 5% de área permeável

Vale do Paraíba

São José dos Campos = 8%

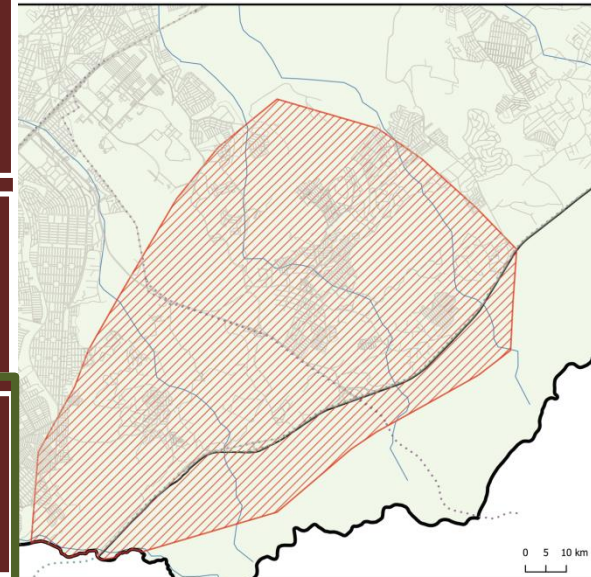


Fonte: Projeto Recarga (UNITAU/IPABHi) 2008

21 % Permeável:
ZDCA, APP,
Áreas Verdes

22 % Bairros
consolidados

53 % Melhoria da
permeabilidade
do solo



ZONAS DE USO URBANAS

Centralidades

- Centro Tradicional
- Eixo Dutra
- Municipal
- Local

Zonas Residenciais

- ZR

Zonas Mistas

- ZM1
- ZM2
- ZM3
- ZM4
- ZM5

Zonas Especiais

- ZESFX
- ZPE1
- ZPE2
- ZA

Zonas Ambientais

- ZPA1
- ZPA2

Zonas Industriais

- ZUPI1
- ZUPI2
- ZUD

Corredores

- CR1
- CR2
- CR3
- CR4
- CR5

Centralidades Metropolitanas (PDDI – LC 612/2018)

Centr. Metrop. Centro Tradicional

- Residencial unifamiliar
- Residencial multifamiliar vertical com até 300 uh
- Comércio e serviços de baixo impacto
- Bares e casas de eventos que podem gerar ruído noturno
- Parâmetros urbanísticos mais atrativos que os das zonas mistas

Tradicional

Eixo Dutra

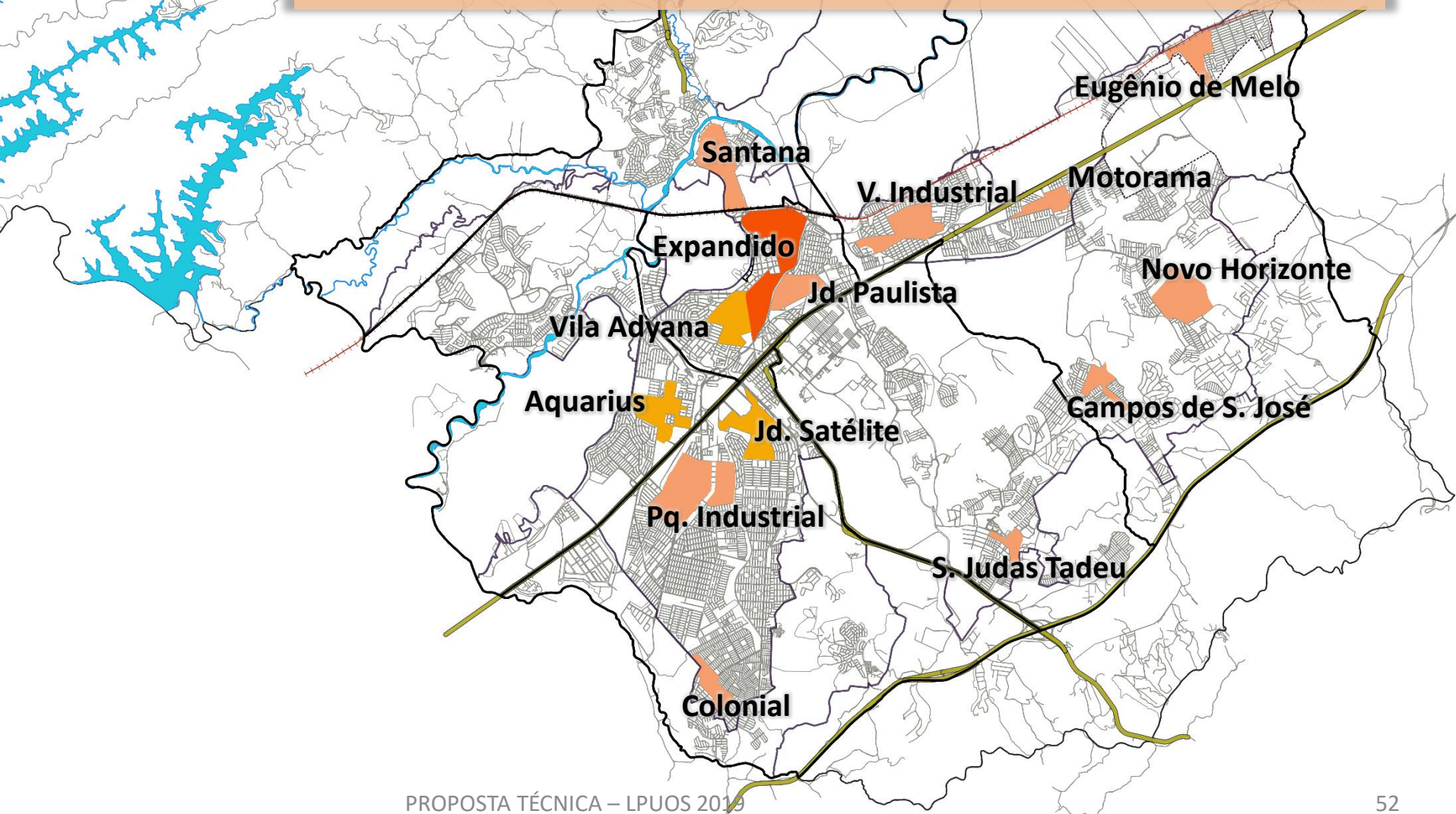
Centr. Metrop. Eixo Dutra

- Comércio e serviços diversos
- Indústrias de baixo, médio e alto impacto
- Misto com residencial nas vias locais

Centralidades Municipais e Locais (PDDI – LC 612/2018)

Centralidades Municipais e Locais

- Residencial unifamiliar
- Residencial multifamiliar vertical com até 300 uh
- Comércio e serviços de baixo impacto
- Parâmetros urbanísticos mais atrativos que os das zonas mistas



CENTRALIDADE MUNICIPAL AQUARIUS

Plano Diretor (LC 612/2018):

- Centralidade municipal
- CA Básico de 1,3 e máximo de 4 (Aquisição por meio de Outorga Onerosa)
- Altura dos edifícios regidas pelo COMAER
- Previsão de grandes avenidas ligando a Av. Cassiano Ricardo com Via Oeste e avenidas transversais

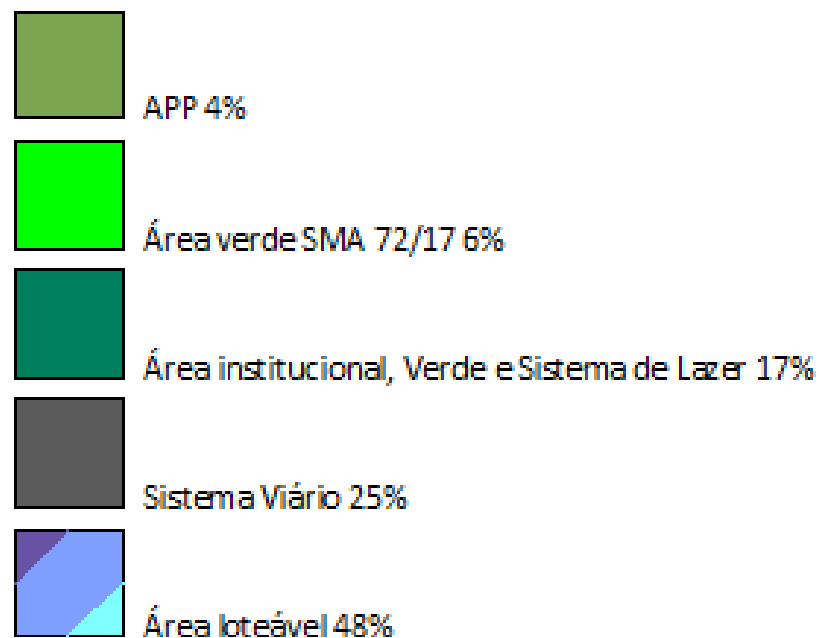
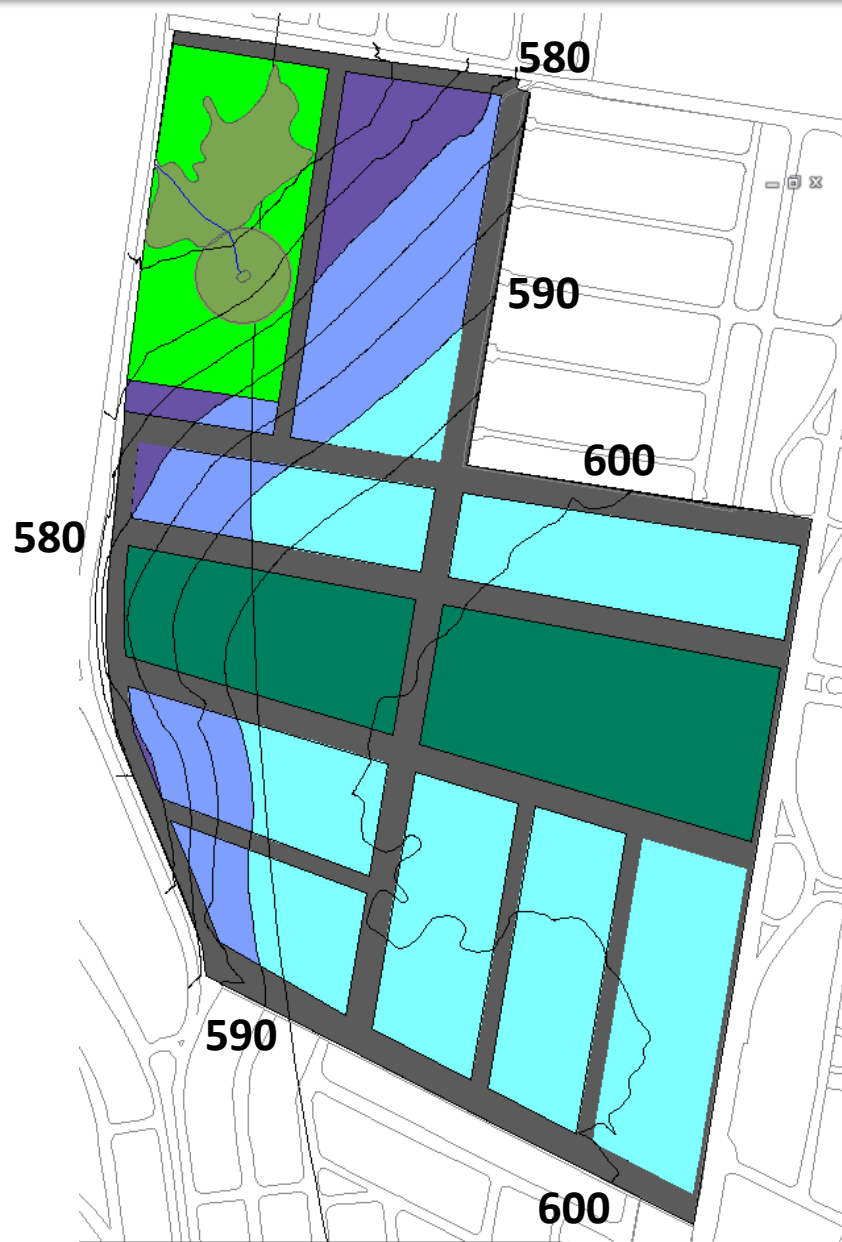


Proposta 2019:

- Ocupação através de loteamento
- Grande praça central com 56.000 m²
- Fachada ativa ou fruição pública defronte à praça central
- Lote mínimo de 2.500m²
- Lotes maiores que 5.000m²: obrigatoriedade da fachada ativa ou fruição pública
- Serão exigidas vias contíguas às ZRs do entorno (Sunset, Alvorada) para evitar conflitos de uso
- Vias locais: largura 18m
- Avenidas: largura 29m

CENTRALIDADE AQUÁRIUS – ESTUDO DE OCUPAÇÃO

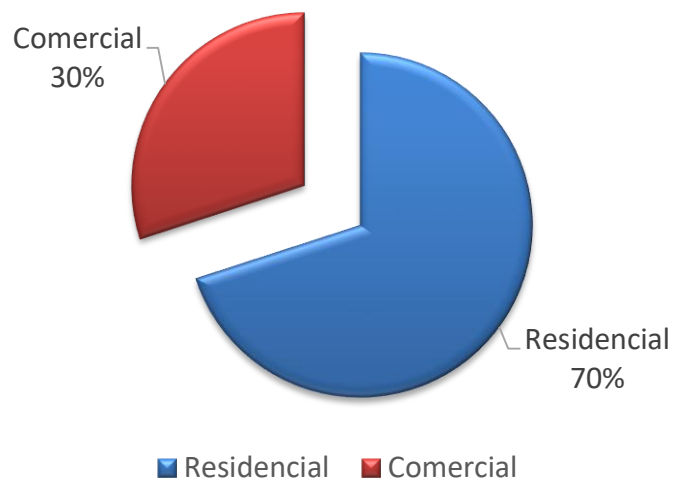
PARÂMETROS PLANO DIRETOR (LC 612/2019) E PROPOSTA DA LEI DE ZONEAMENTO (2019)



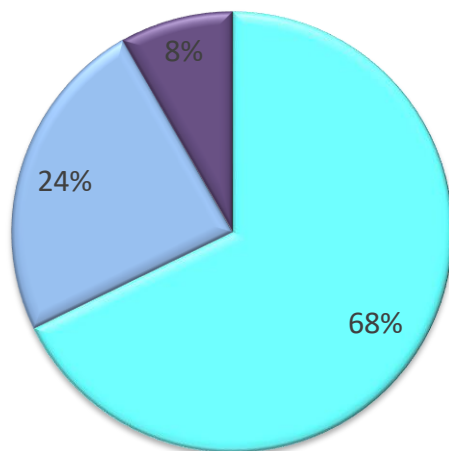
Cota	Pavimentos	
	Horizontal	Cônica
600	30	-
595	32	34
590	34	36
585	36	38
580	38	39
575	39	41
570	41	43
565	43	45

CENTRALIDADE MUNICIPAL AQUARIUS – ESTUDO DE OCUPAÇÃO

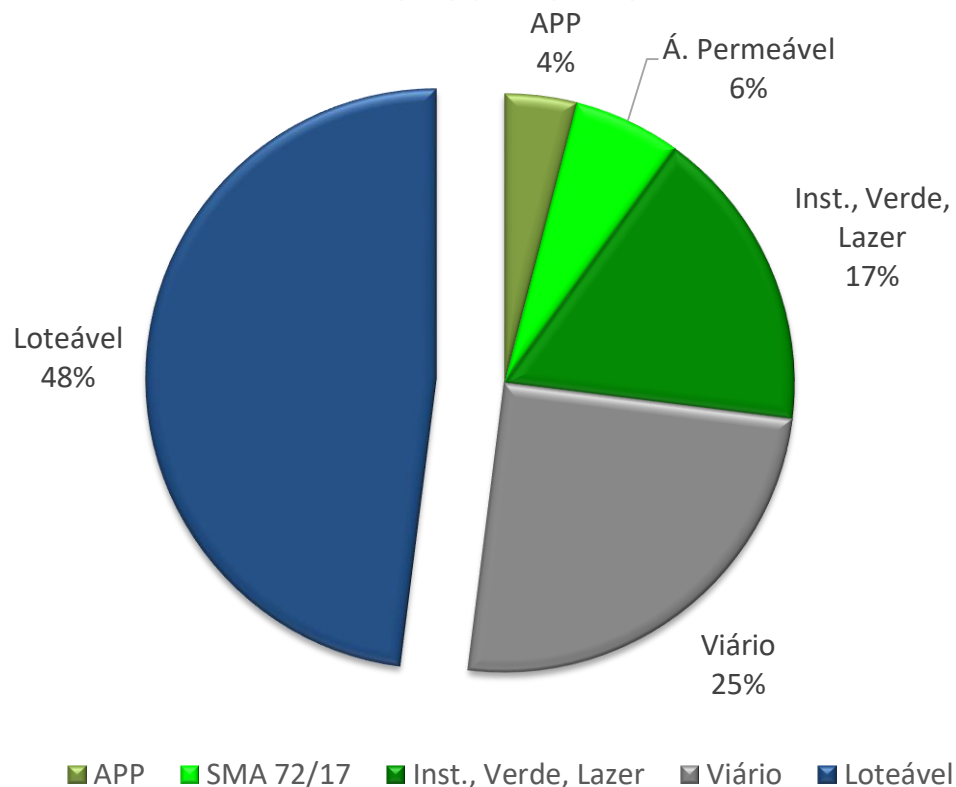
Residencial / Comercial



Pavimentos



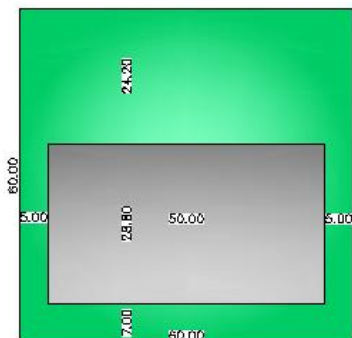
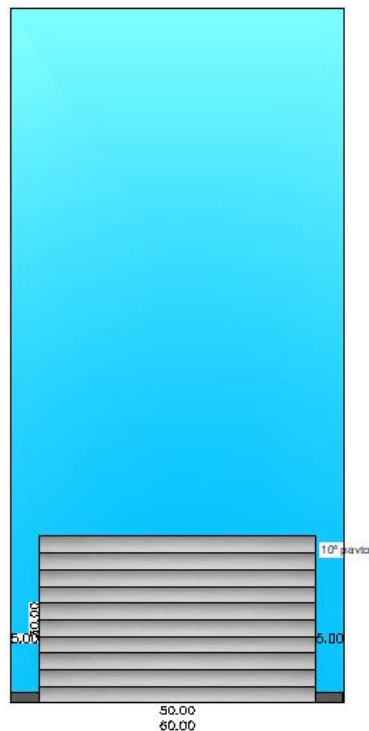
Loteamento



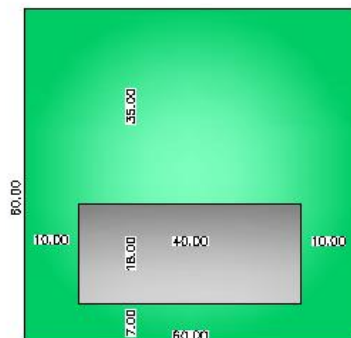
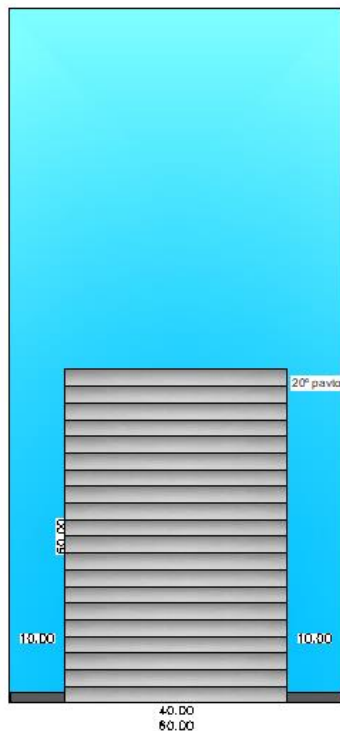
Nº Unidades	Andares	Área Aptos (m²)	Terreno (m²)	Nº de Lotes
300	35	80	6000	47
300	35	150	11000	26

POSSIBILIDADES DE OCUPAÇÃO (dependerá da concepção do projeto):

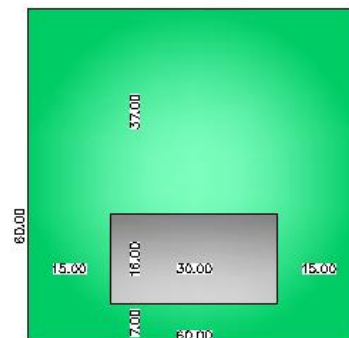
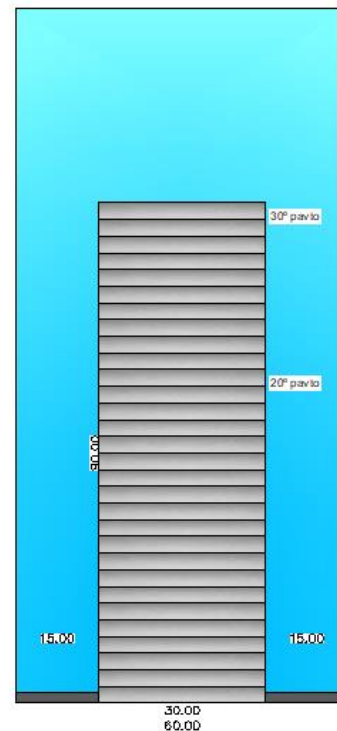
10 PAVIMENTOS
RECUO LATERAL 5 M



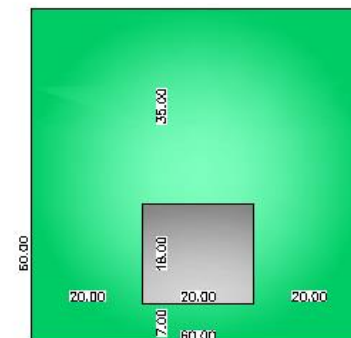
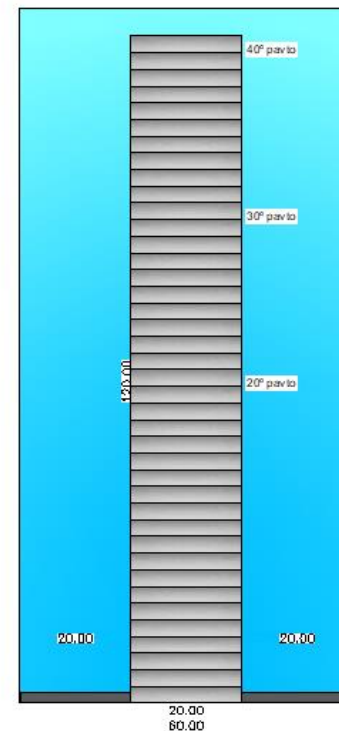
20 PAVIMENTOS
RECUO LATERAL 10 M

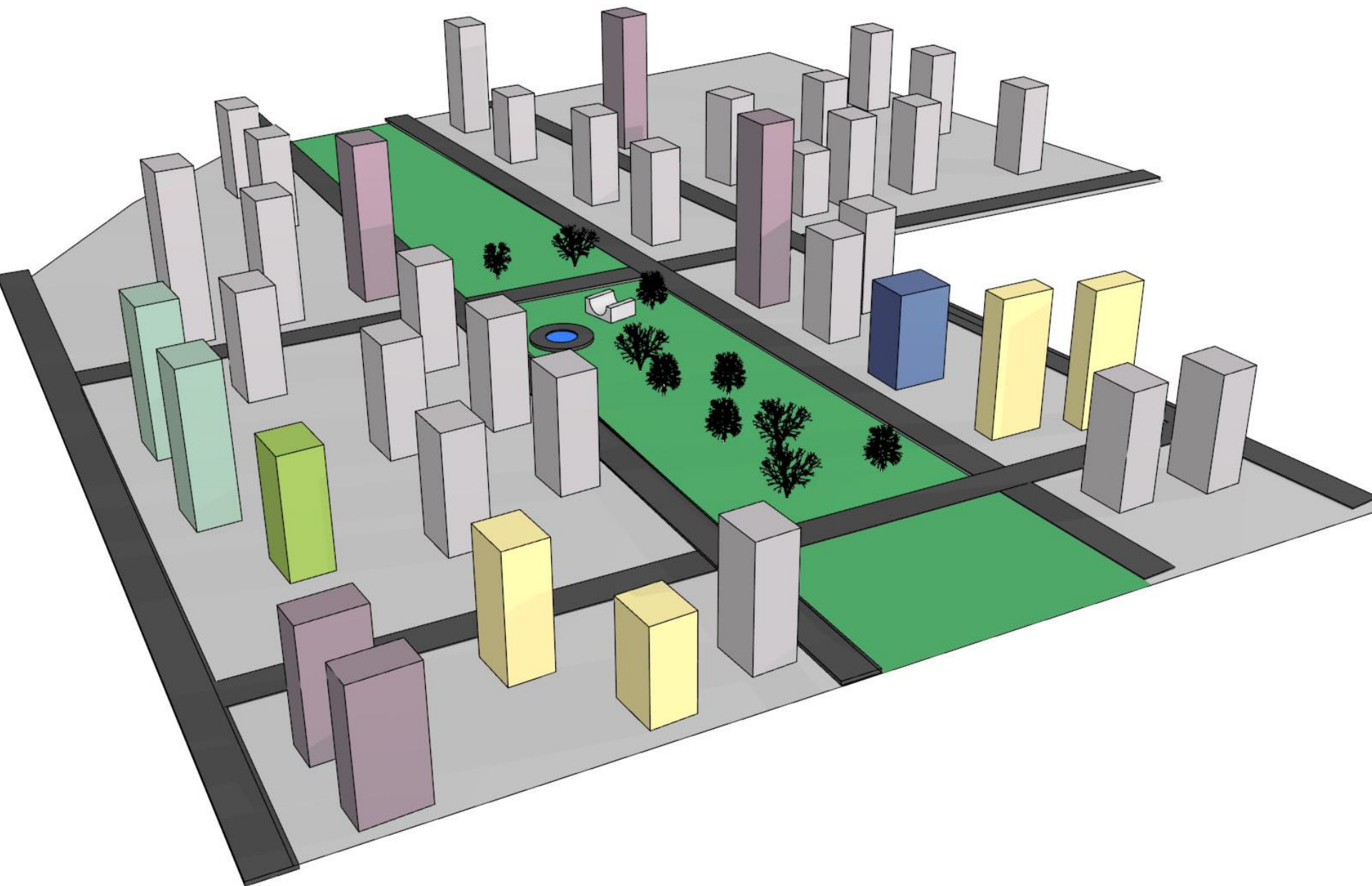


30 PAVIMENTOS
RECUO LATERAL 15 M



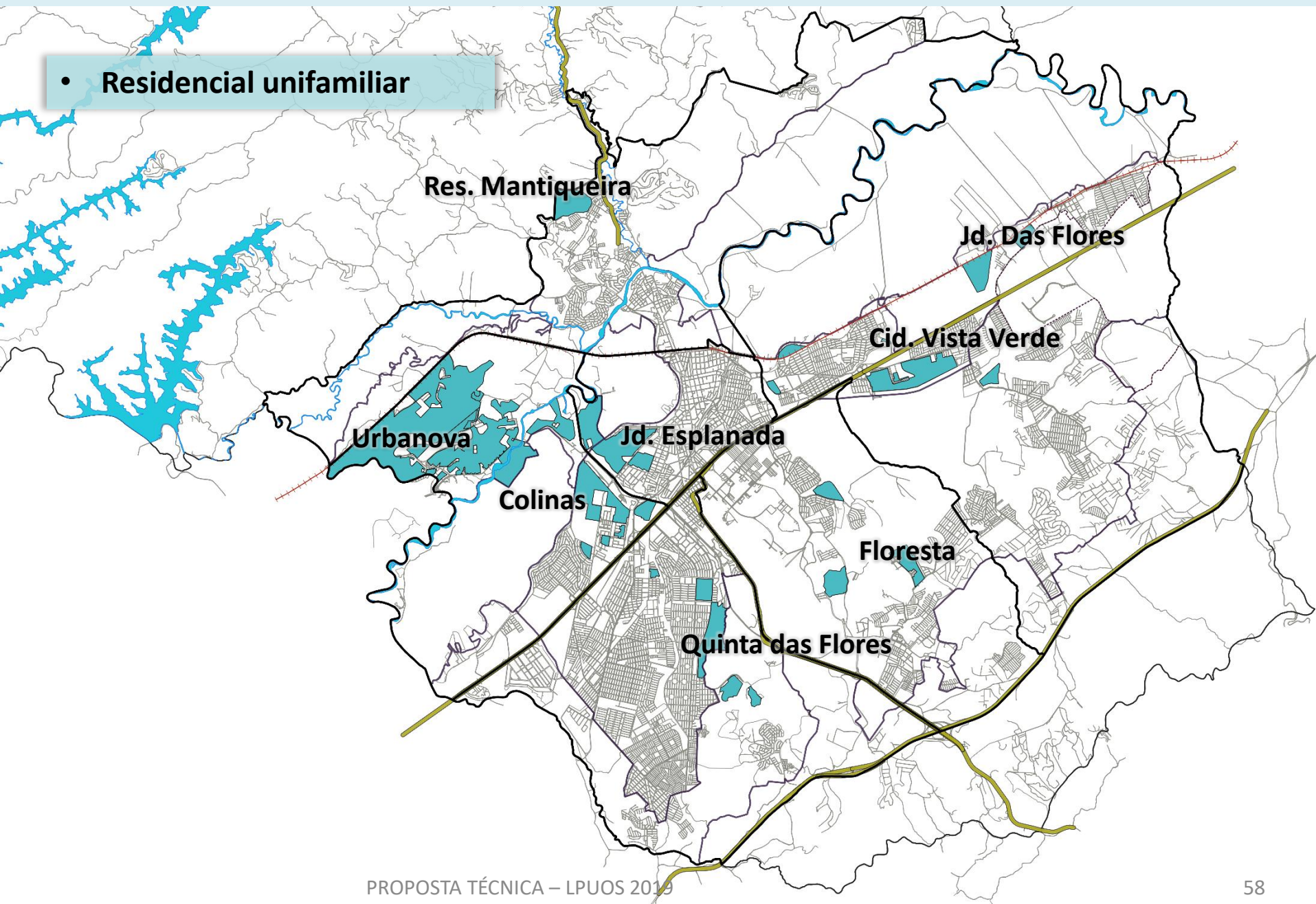
40 PAVIMENTOS
RECUO LATERAL 20 M





ZONA RESIDENCIAL (ZR)

- Residencial unifamiliar

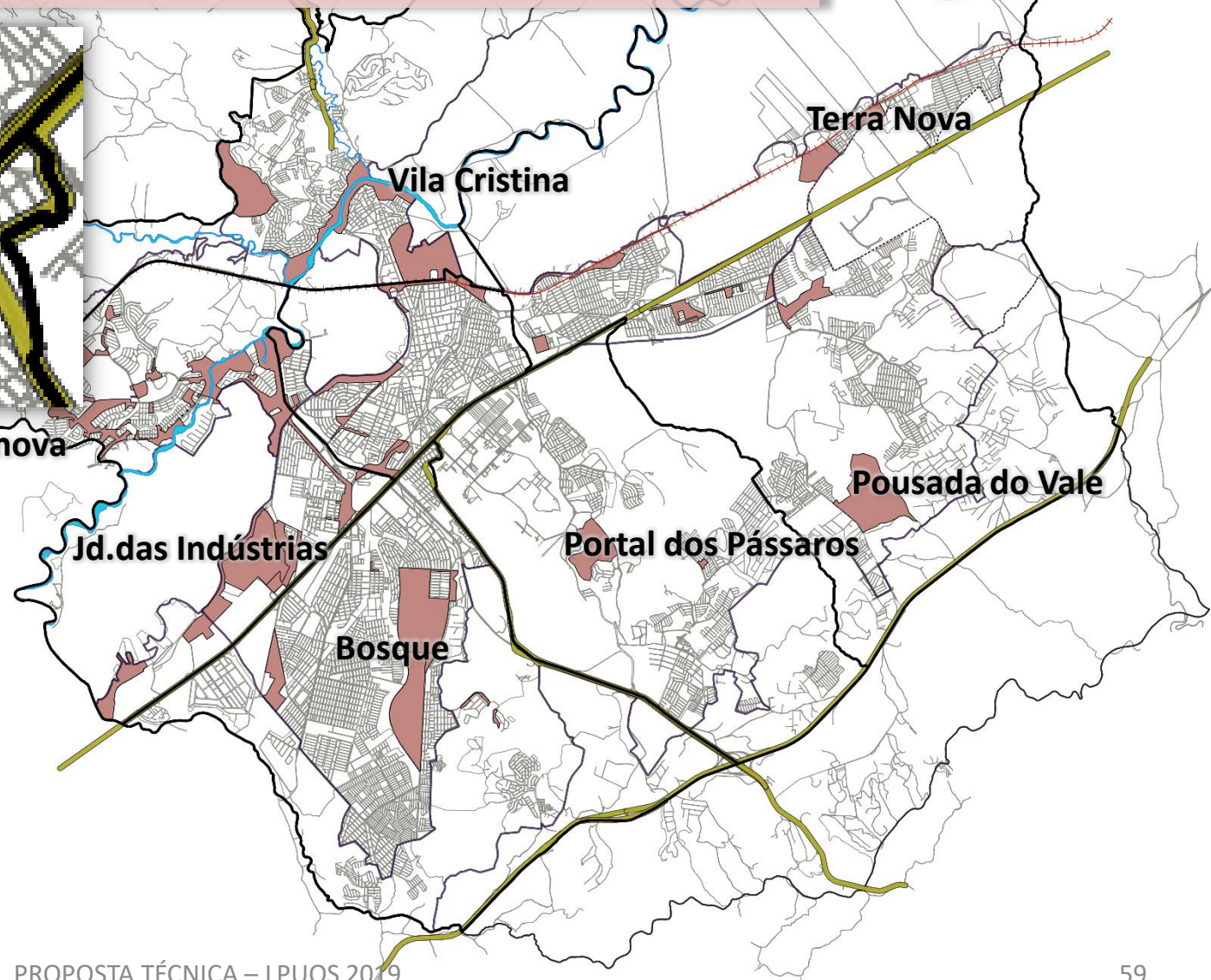


ZONA MISTA 1 (ZM1)

- Residencial unifamiliar
- Comércio e serviços de baixo impacto

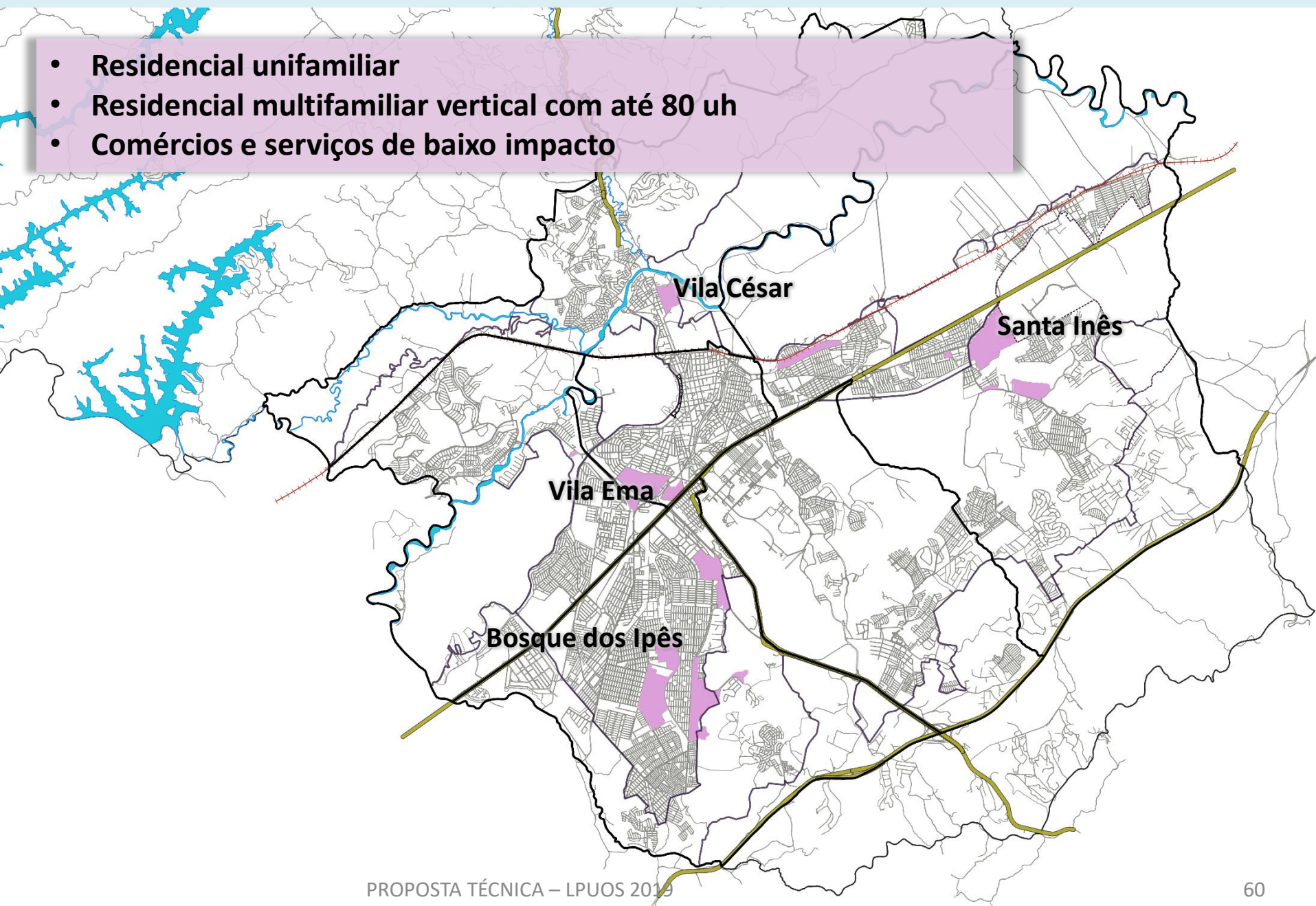


Urbanova



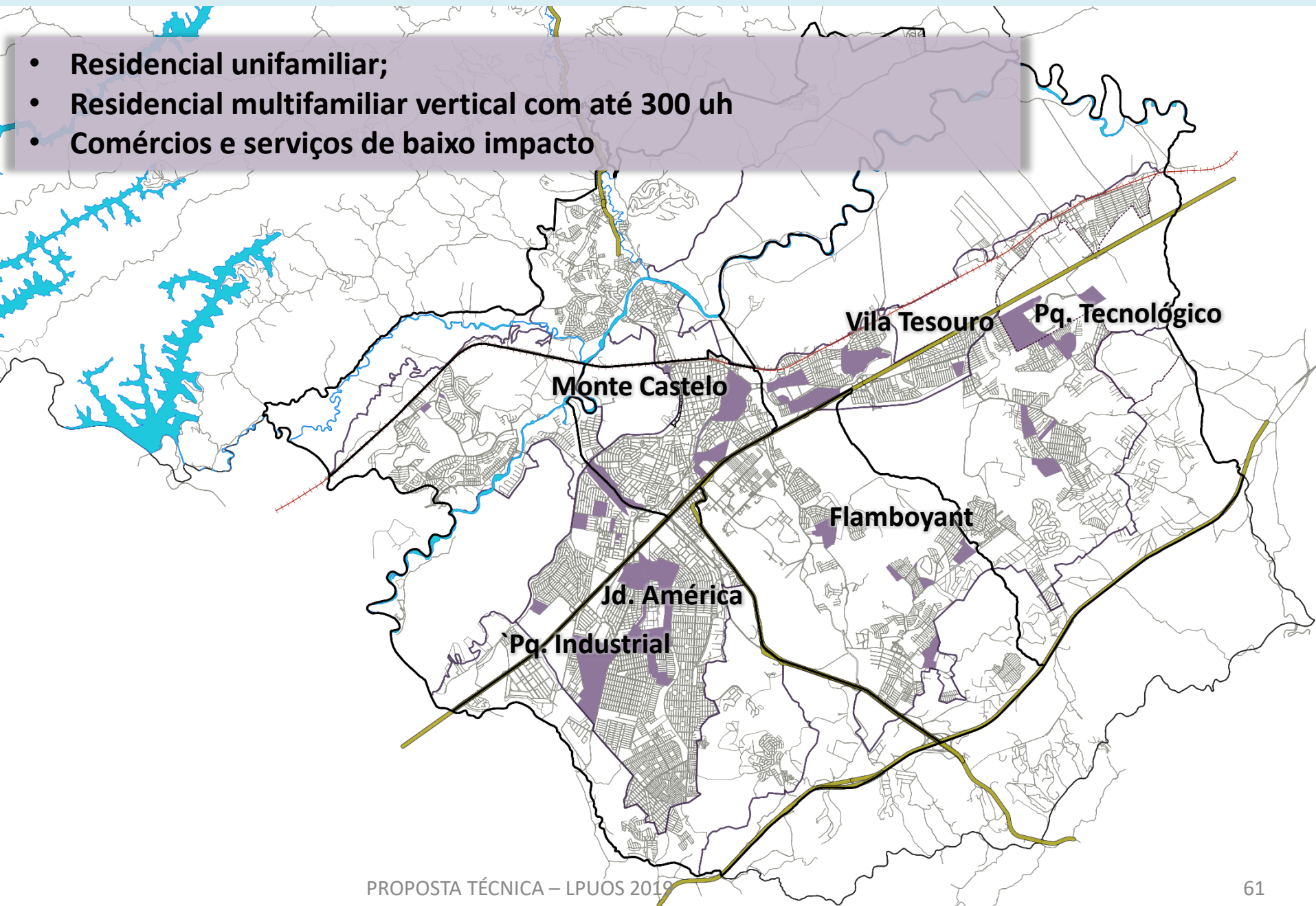
ZONA MISTA 2 (ZM2)

- Residencial unifamiliar
- Residencial multifamiliar vertical com até 80 uh
- Comércio e serviços de baixo impacto



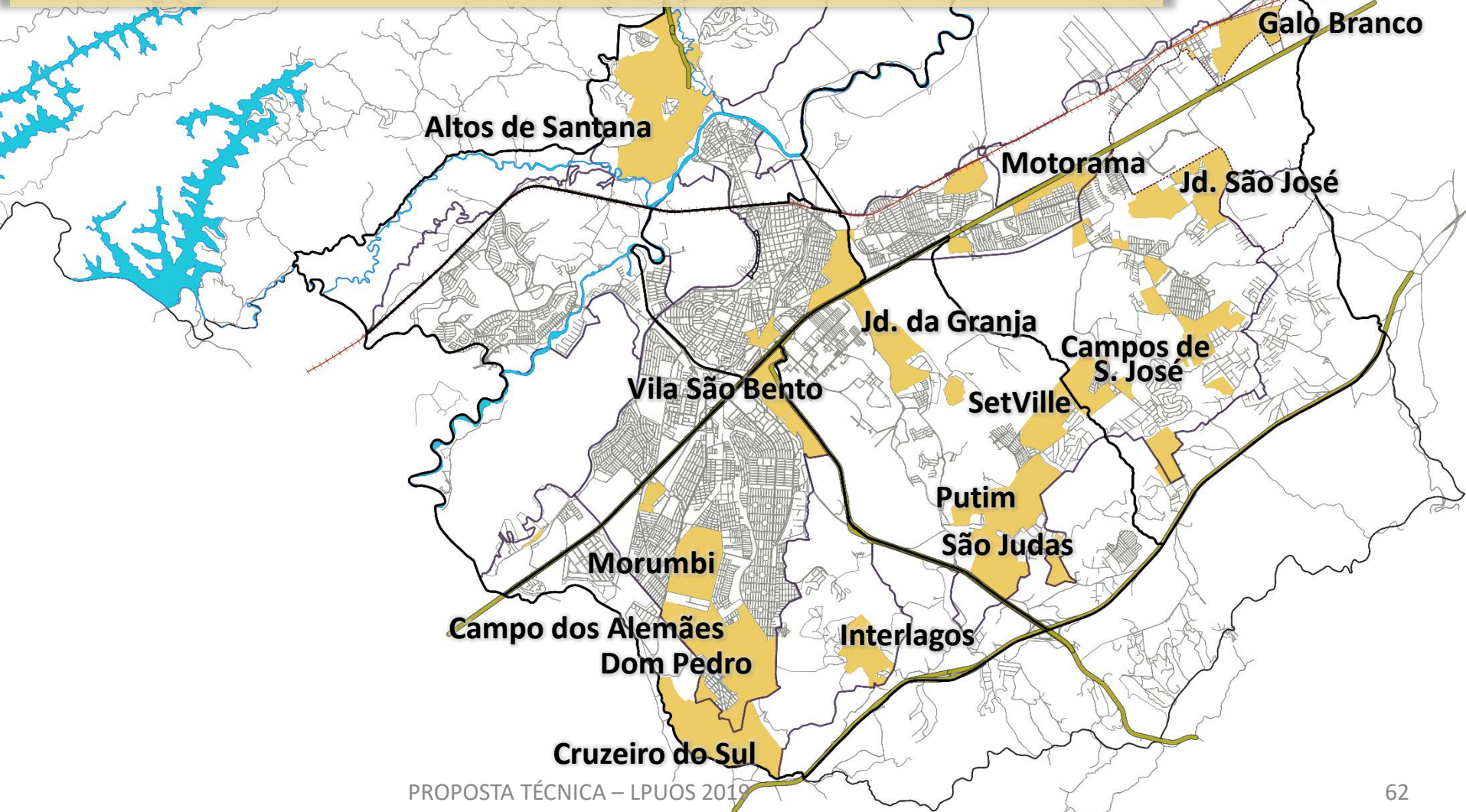
ZONA MISTA 3 (ZM3)

- Residencial unifamiliar;
- Residencial multifamiliar vertical com até 300 uh
- Comércio e serviços de baixo impacto



ZONA MISTA 4 (ZM4)

- Residencial unifamiliar
- Residencial multifamiliar vertical com até 300 uh
- Comércio e serviços de baixo e médio impacto (análise de localização)
- Indústria de baixa incomodidade

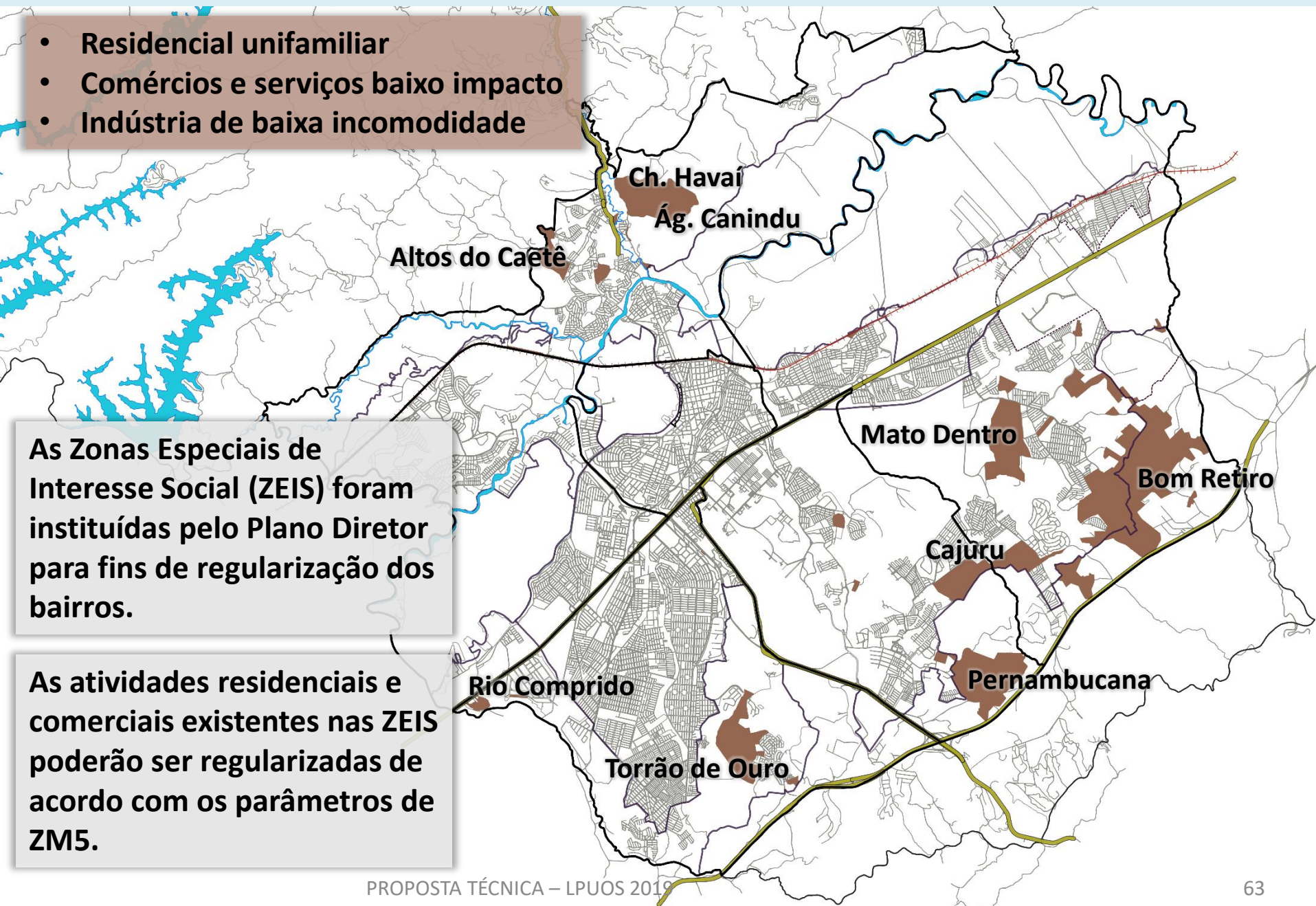


ZONA MISTA 5 (ZM5)

- Residencial unifamiliar
- Comércio e serviços baixo impacto
- Indústria de baixa incomodidade

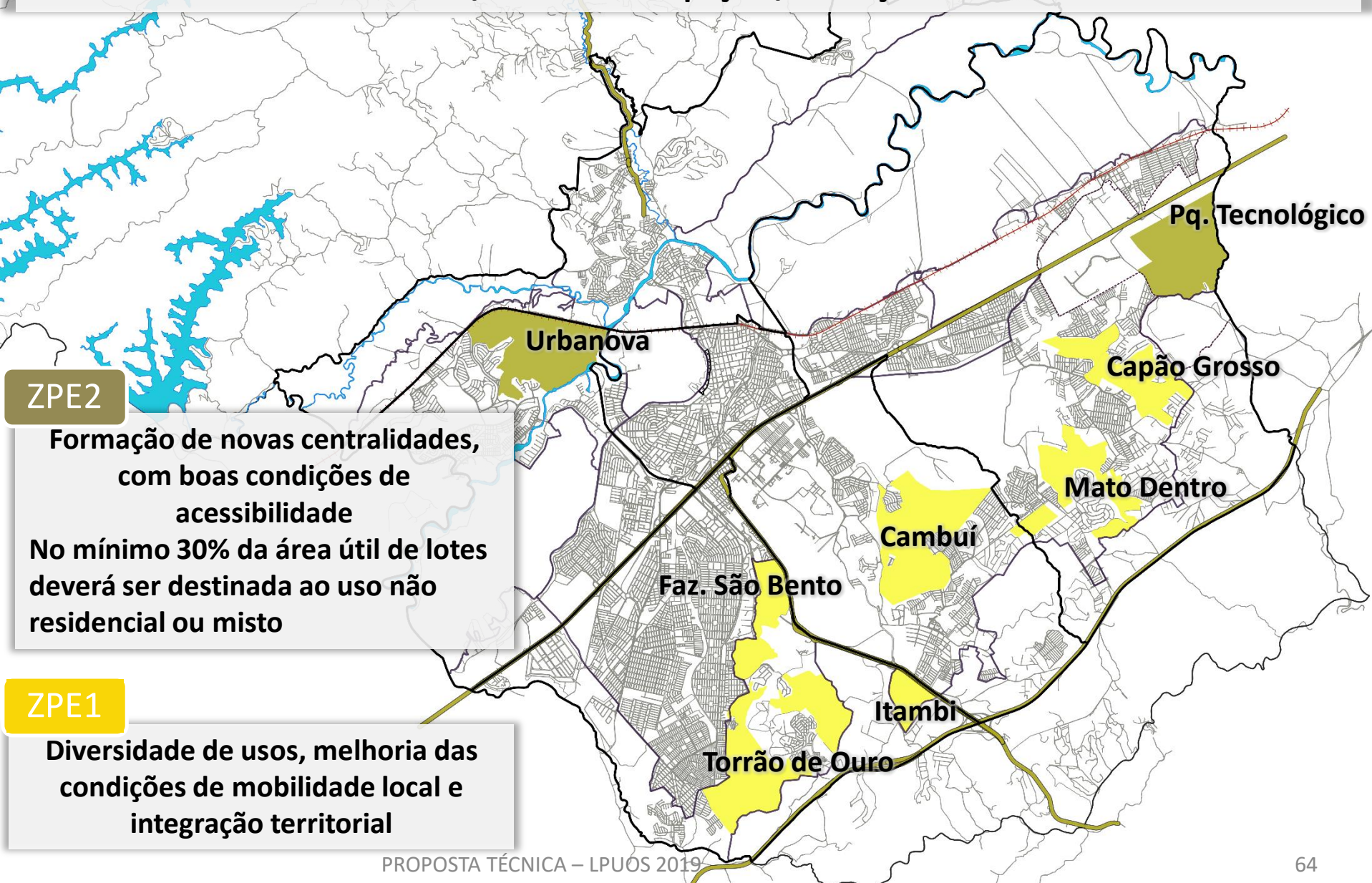
As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) foram instituídas pelo Plano Diretor para fins de regularização dos bairros.

As atividades residenciais e comerciais existentes nas ZEIS poderão ser regularizadas de acordo com os parâmetros de ZM5.



Zona de Planejamento Específico

Loteamento / Plano de Ocupação / Proteção do cerrado



Zonas Industriais (ZUPI1, ZUPI2 e ZUD)

ZUPI 1

Plantas industriais existentes

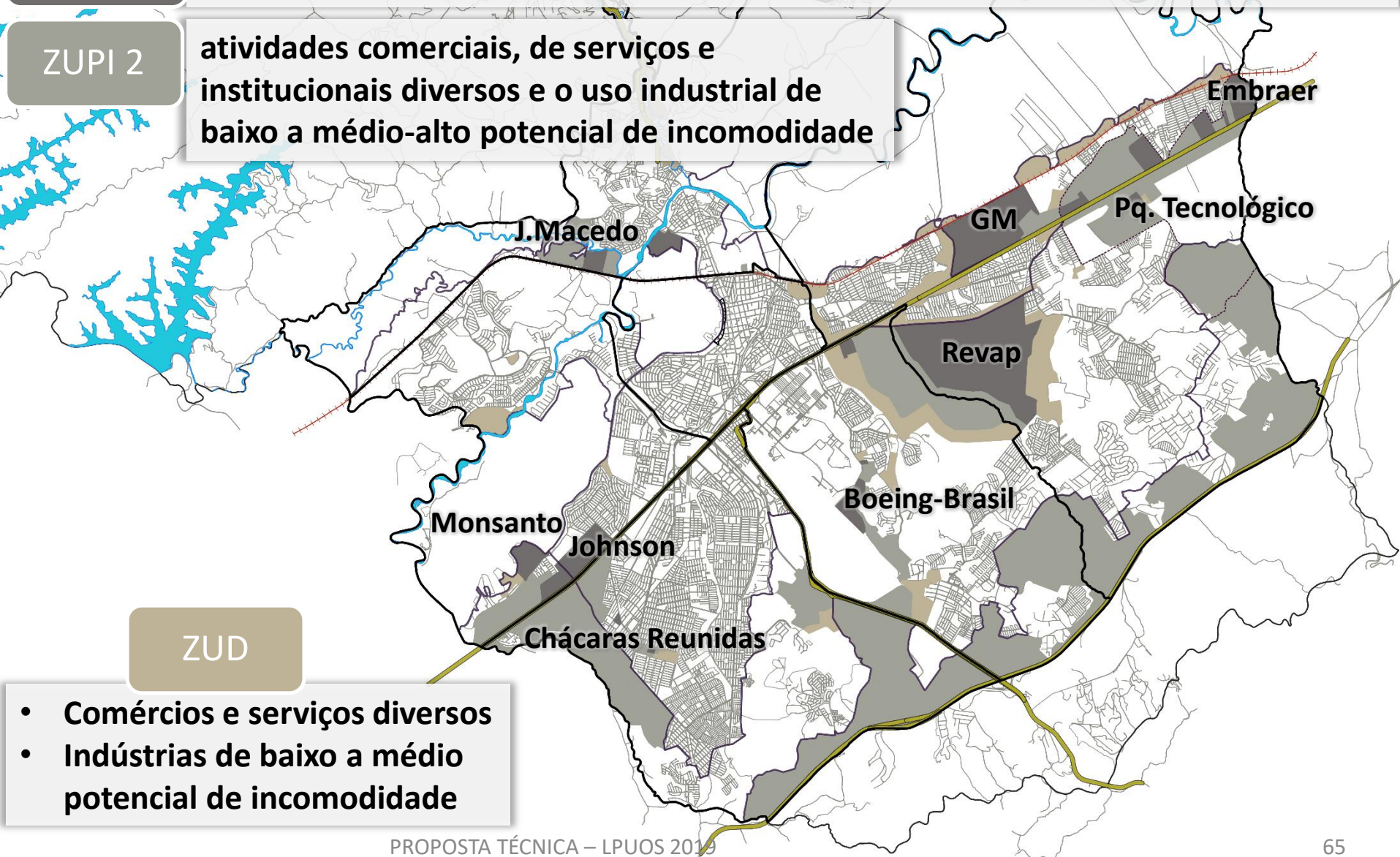
Atividades comerciais e de serviços complementares ao processo industrial

ZUPI 2

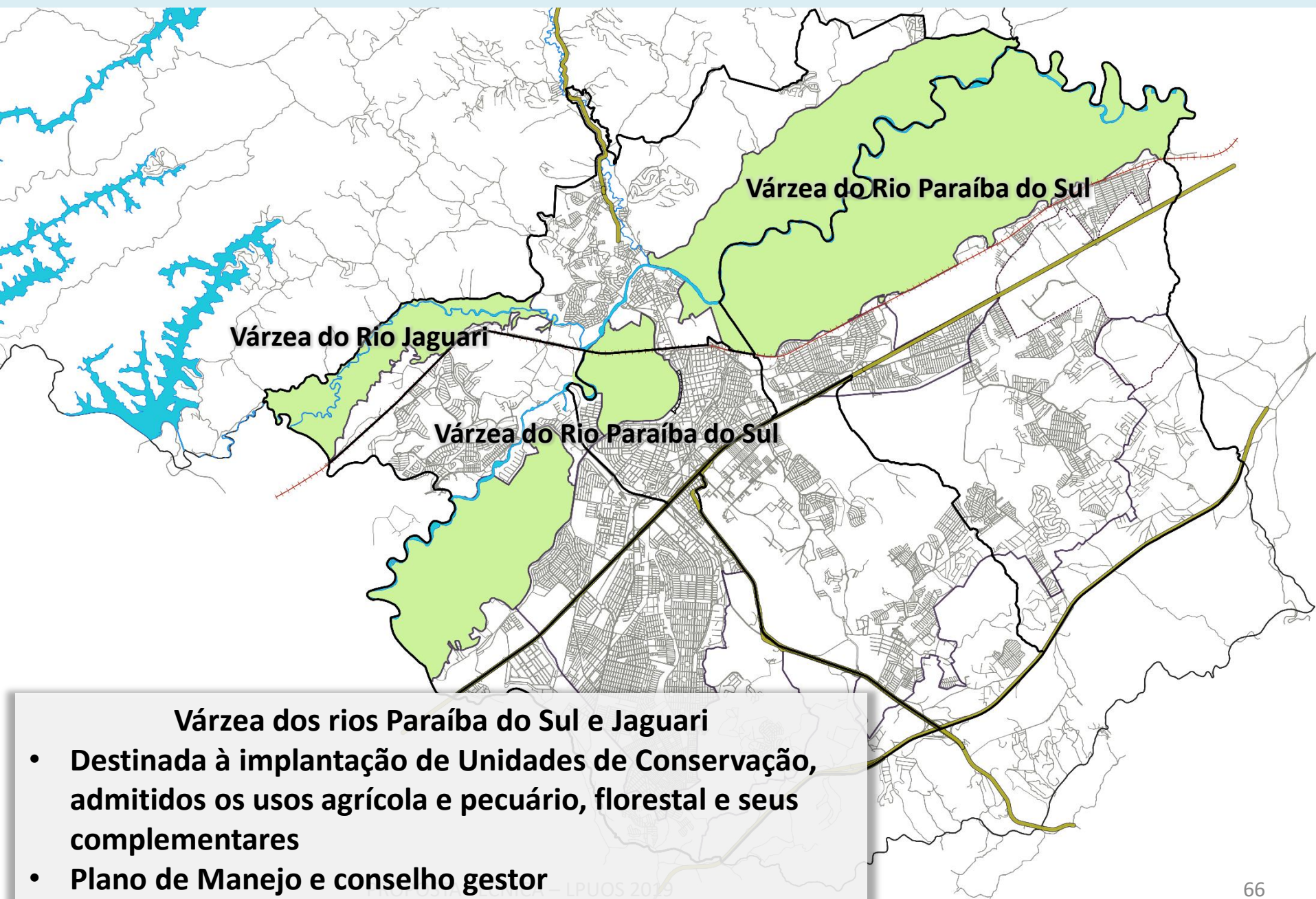
atividades comerciais, de serviços e institucionais diversos e o uso industrial de baixo a médio-alto potencial de incomodidade

ZUD

- Comércio e serviços diversos
- Indústrias de baixo a médio potencial de incomodidade



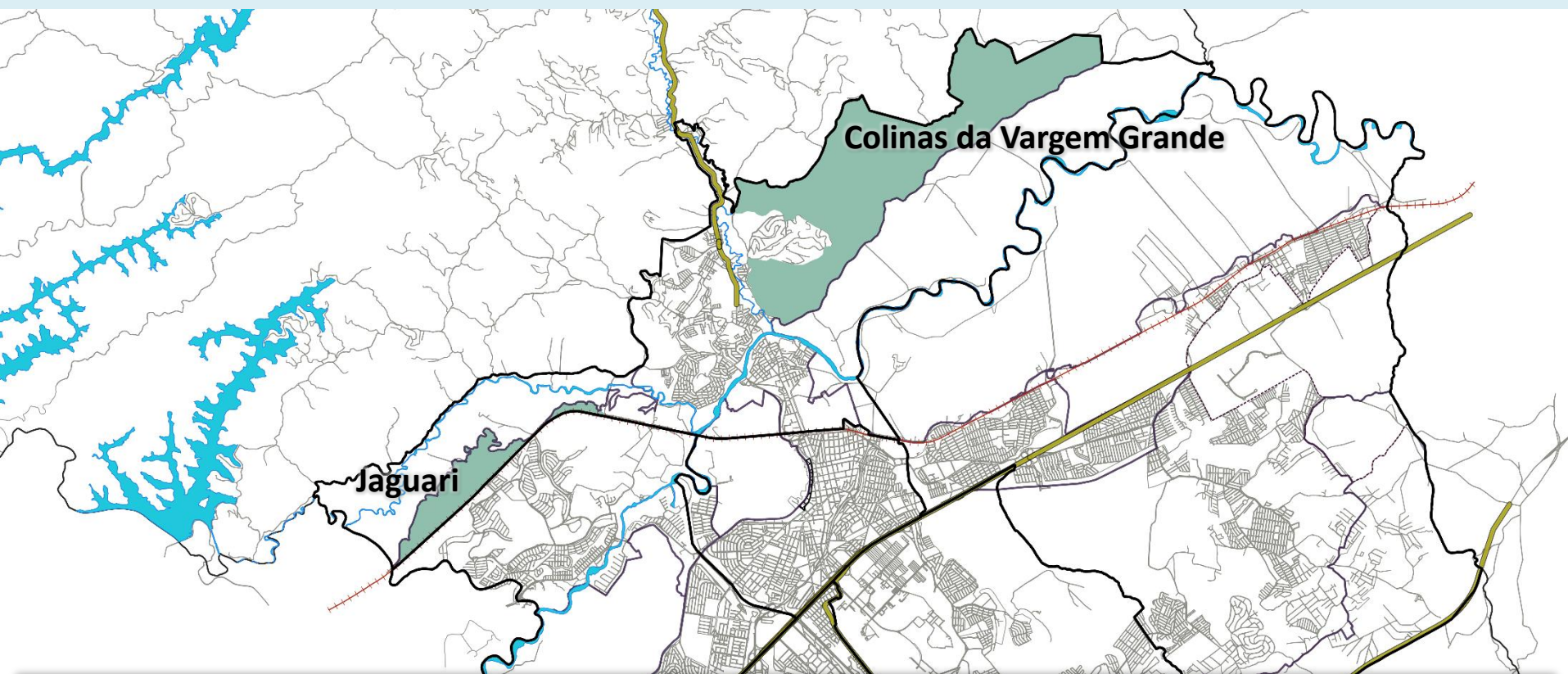
Zonas de Proteção Ambiental Um (ZPA1)



Várzea dos rios Paraíba do Sul e Jaguari

- Destinada à implantação de Unidades de Conservação, admitidos os usos agrícola e pecuário, florestal e seus complementares
- Plano de Manejo e conselho gestor

Zonas de Proteção Ambiental Dois (ZPA2)



Áreas periféricas, vulneráveis à ocupação urbana intensiva devido aos seus atributos ambientais

- Atividades de lazer e recreação
- Usos agrícola, pecuário e florestal
- Residencial unifamiliar de baixa densidade
- Condomínios sustentáveis – 50% destinado a reserva ambiental
- Agroindustriais de baixo potencial de incomodidade

Corredor Um (CR1)

Corredor de apoio às zonas residenciais:

- Residencial unifamiliar,
- Comércio e serviços de irrelevante impacto

R. Ana Maria Nardo Silva (trecho)
R. Prof. Antônio Queiroz Filho
R. Carlos Chagas (trecho)
R. Clóvis Bevilaqua (trecho)
R. Fernão Dias
R. Francisco Ricci
R. Laurent Martins (lado Jd. Esplanada)
R. Ir. Maria Demétria Kfuri (lado Jd. Esplanada)
Av. Nove de Julho (lado Jd. Apolo - trecho)
R. Pascoal Moreira (trecho)
R. Eng. Prudente Meireles de Moraes (trecho)
Av. Barão do Rio Branco
R. Prof. Roberval Froes (lado Jd. Esplanada – trecho)
Av. São João (lado Jd. Apolo – trecho)
R. Vital Brasil (trecho)
R. Pres. Wenceslau



JARDIM ESPLANADA

Legenda

■ Projetos aprovados/Habite-se/Alvará de funcionamento

■ Solicitação Alteração de Zoneamento

■ Sobreposição das Informações Anteriores

Corredores LC 428/10

■ CR_1

■ CR_2

■ CR_7

■ CR_8

CORREDORES_PROPOSTA

■ CR1

■ CR2

■ CR3

■ CR4

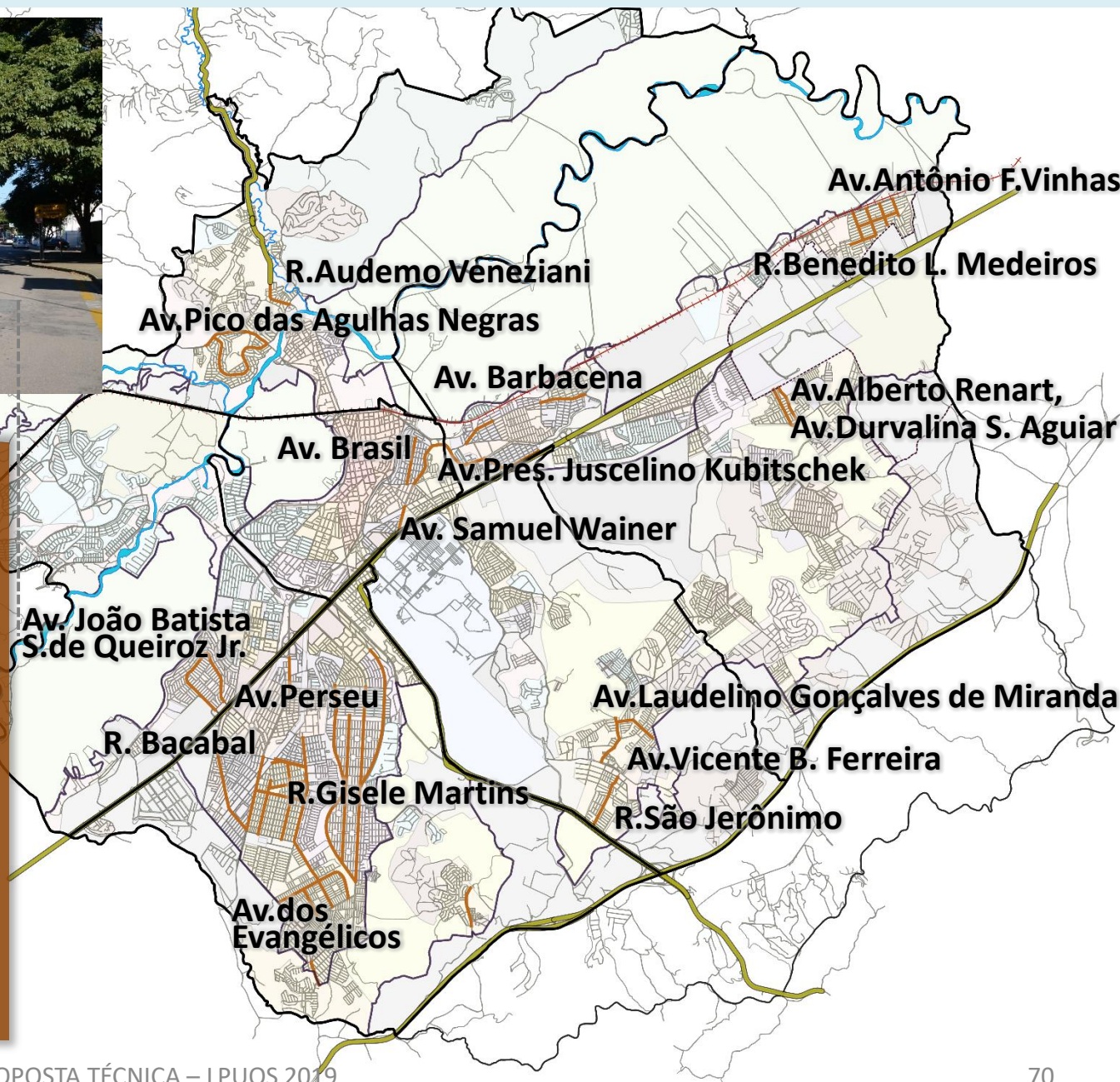


Corredor Dois (CR2)



Apoio às zonas mistas:

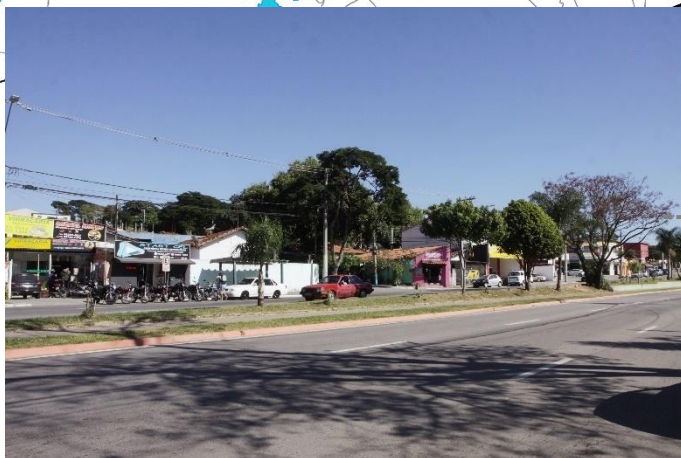
- Residencial unifamiliar
- Multifamiliar vertical com até 300 uh
- Comércio e serviços de baixo e médio impacto
- Bares e casas de eventos que podem gerar ruído noturno
- Indústria de baixa incomodidade



Corredor Três (CR3)

Corredor de apoio às zonas mistas:

- Uso residencial unifamiliar
- Comércio e serviços de baixo e médio impacto
- Bares e casas de eventos que podem gerar ruído noturno
- Indústria de baixa incomodidade



Corredor Quatro (CR4)

Vias expressas

- Comércio e serviços de grande porte
- Bares e casas de eventos que podem gerar ruído noturno
- Indústria de baixa incomodidade



Av. Sen. Teotônio Vilela

Av. Eduardo Cury

Av. Dr. Jorge Zarur

Av. Florestan Fernandes

Av. Gov. Mario Covas

Via Cambui

Corredor Cinco (CR5) – ORLA DO BANHADO

**Permeabilidade visual e fruição pública
no pavimento térreo**

- Comércio e serviços de baixo impacto
- Bares que podem gerar ruído noturno
- Indústrias de baixo potencial de incomodidade

R. Ana Eufrásia (trecho)

Pça. Cândida Ma. Cesar Savaya Giana

Av. Corifeu de Azevedo Marques (trecho)

R. Luiz Jacinto

Av. Manoel Borba Gato

Av. São José



São Francisco Xavier

ZESFX

- Uso residencial unifamiliar
- Comércio e serviços de baixo impacto
- Bares e casas de eventos que podem gerar ruído noturno

ZM4

- Residencial unifamiliar
- Residencial multifamiliar com até 300uh
- Comércio e serviços de baixo e médio impacto
- Indústria de baixa incomodidade

Gabarito máximo de 9m

Ferreiras
Barreira

R. XV de Novembro

ZM5

- Residencial unifamiliar;
- Comércio e serviços de baixo impacto
- Indústria de baixa incomodidade

CR3 - Corredor de apoio às zonas mistas:

- Uso residencial unifamiliar
- Comércio e serviços de baixo e médio impacto
- Bares e casas de eventos que podem gerar ruído noturno
- Indústria de baixa incomodidade

PLANO DE GESTÃO DISTRITAL DE SÃO FRANCISCO XAVIER

PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

Lei Complementar n.º 612 de 30 de novembro de 2018

Art. 152. Deverá ser elaborado um **PLANO DE GESTÃO DISTRITAL PARA SÃO FRANCISCO XAVIER** abrangendo as especificidades do Distrito, no prazo de um ano contado da revisão da lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

2018

PLANO DIRETOR DE
DESENVOLVIMENTO
INTEGRADO

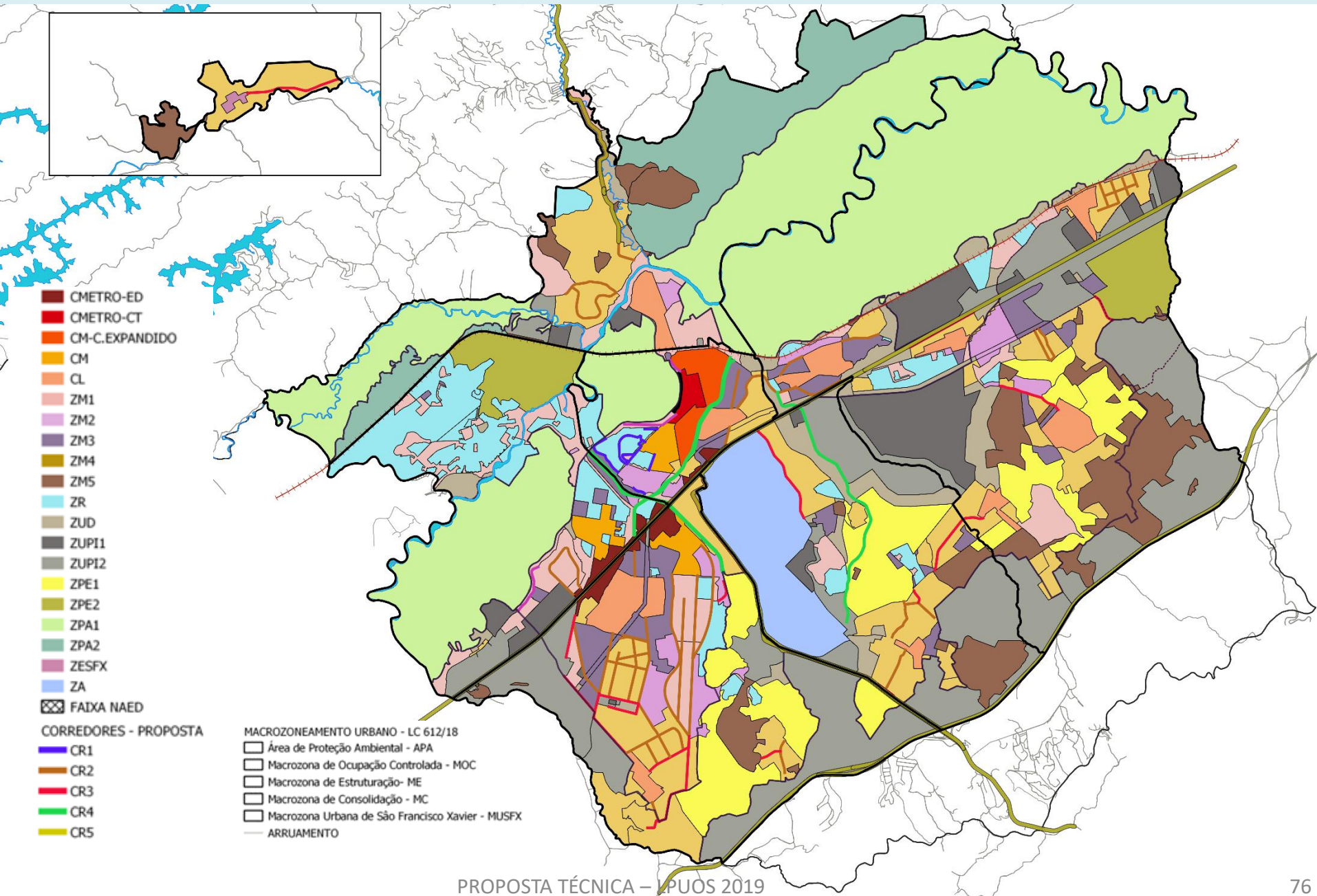
2019

LEI DE
PARCELAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO
DO SOLO

2020

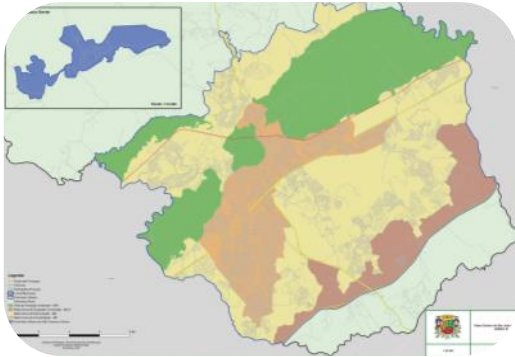
PLANO DE GESTÃO
DISTRITAL DE SÃO
FRANCISCO XAVIER

MAPA DE ZONEAMENTO - PROPOSTA



EFETIVAÇÃO DO PDDI ATRAVÉS DA LEI DE ZONEAMENTO

PREMISSAS : PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO



Macrozoneamento
Territorial



Centralidades Urbanas



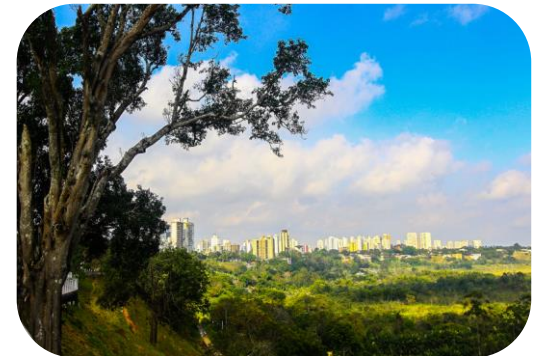
Macroestrutura Viária



Áreas Urbanas de
Interesse Ambiental

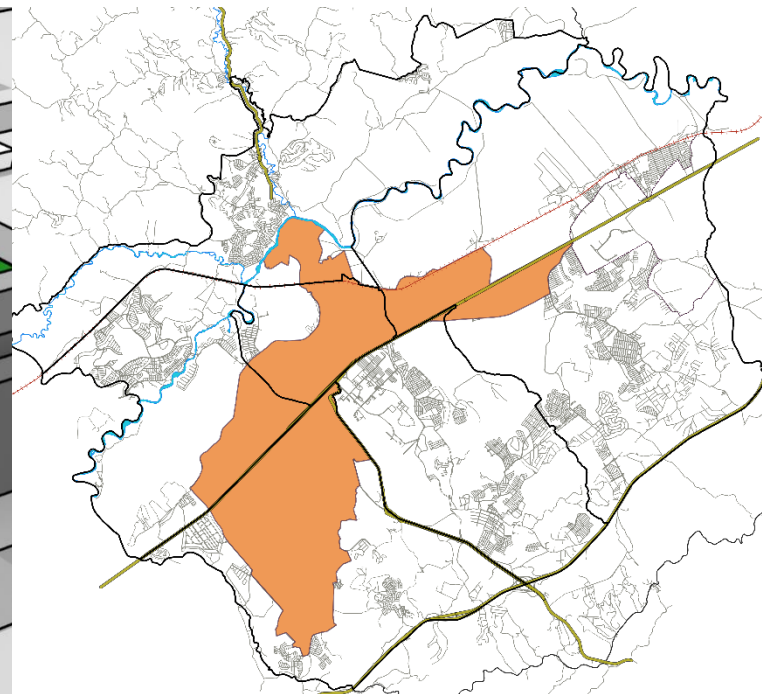
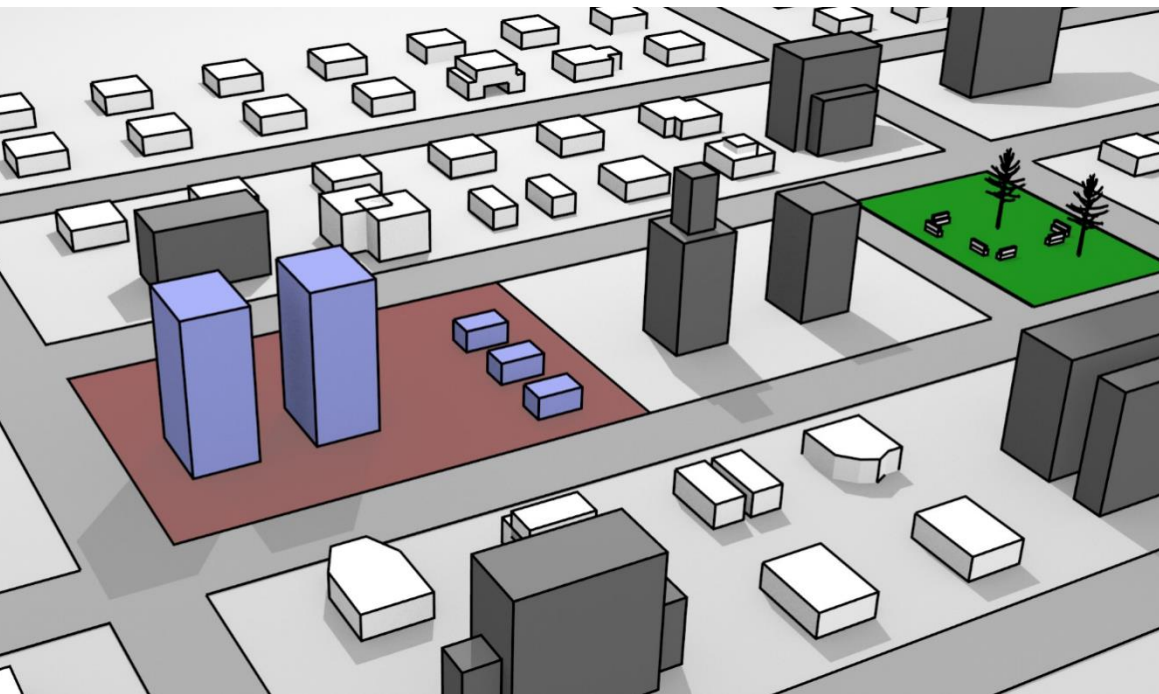


Áreas de
Desenvolvimento
Estratégico

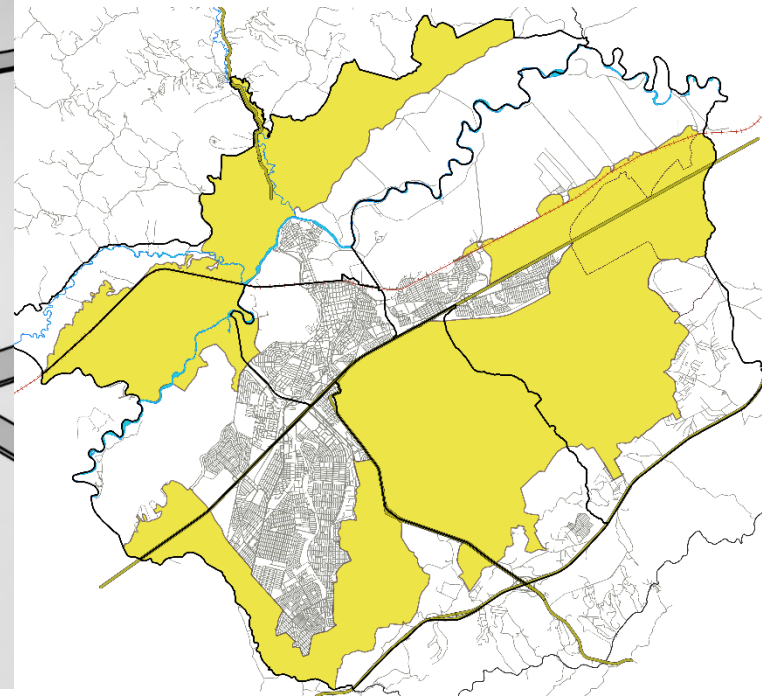
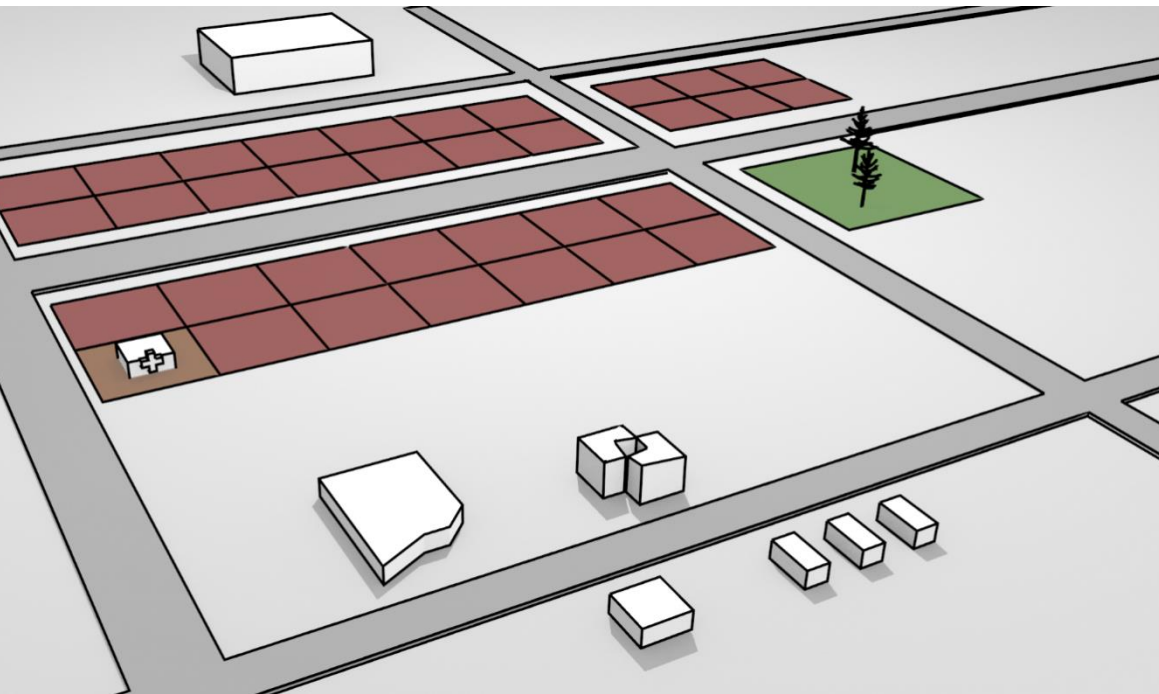


Unidades de
Conservação

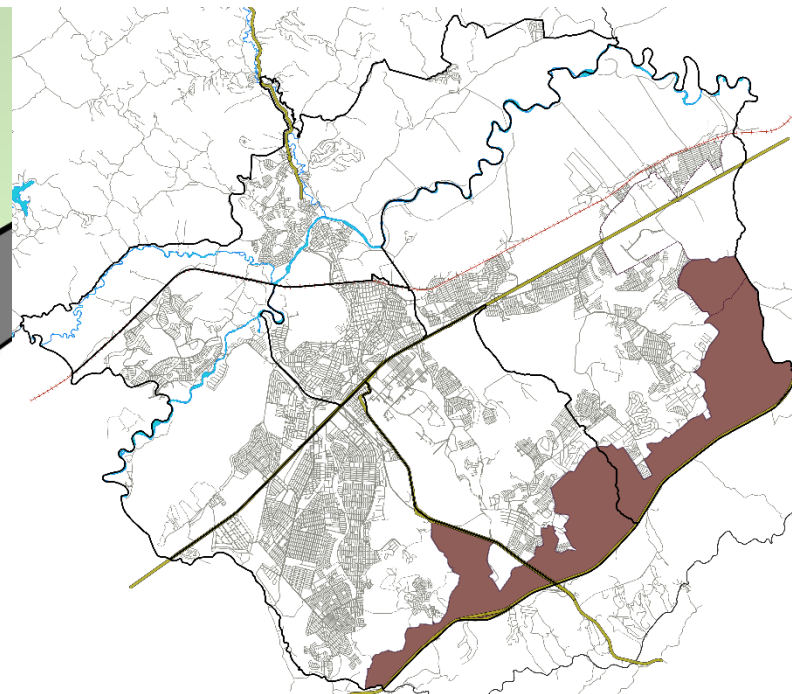
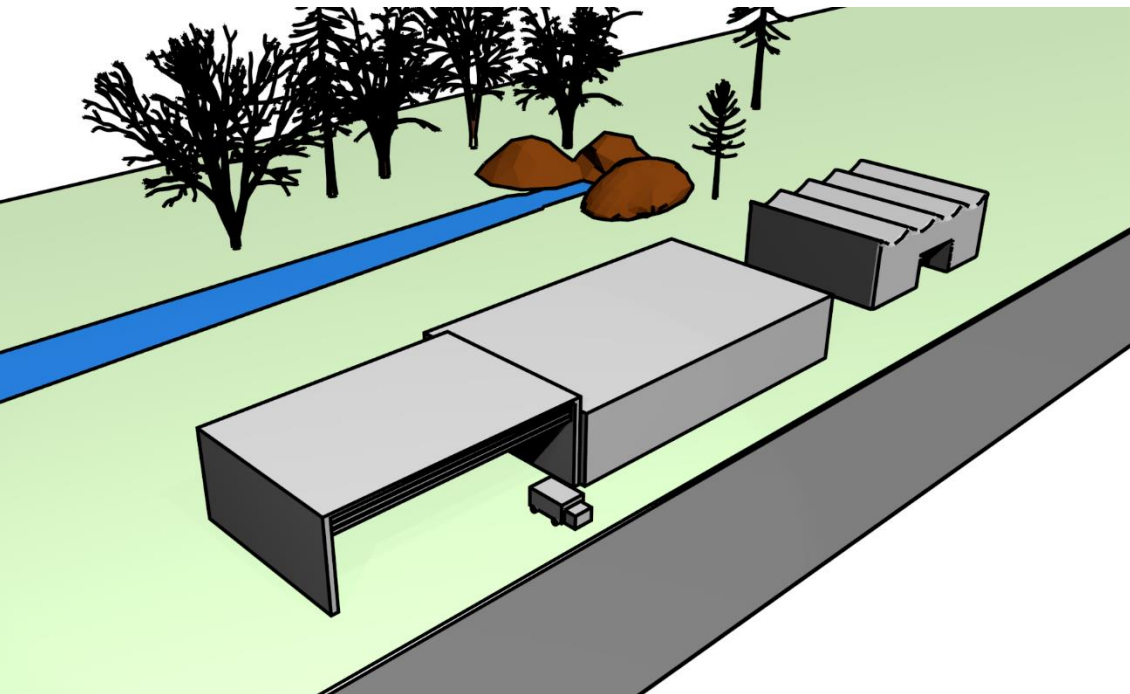
Macrozona de Consolidação: estimular a ocupação das glebas vazias, otimizando o aproveitamento da infraestrutura.



Macrozona de Estruturação: prioridade para implantação de loteamentos, que geram ligações viárias e oferta de áreas institucionais e verdes.



Macrozona de Ocupação Controlada: evitar a periferização da cidade, reservar áreas para usos não compatíveis com os residenciais (ex: indústrias, aterro sanitário)



PROPOSTA DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- 
- A watercolor illustration serves as the background for the slide. The lower portion features a city skyline with various buildings in shades of orange, yellow, and grey. Above the skyline, a faint, sketchy map of a city area is visible, showing streets, parks, and other urban features in light blue and green tones. The overall style is artistic and conceptual.
- Melhor aproveitamento do espaço urbano
 - Maior atratividade das Centralidades com relação às Zonas Mistas
 - Ordenamento e desenvolvimento do espaço rural
 - Fortalecimento das políticas ambientais



Obrigado!

seurbs@sjc.sp.gov.br