

Plano Diretor



Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade
Maio de 2018

Estrutura desta apresentação:

1. Premissas do diagnóstico

2. Propostas de ordenamento urbano

3. Implementação das políticas de desenvolvimento urbano

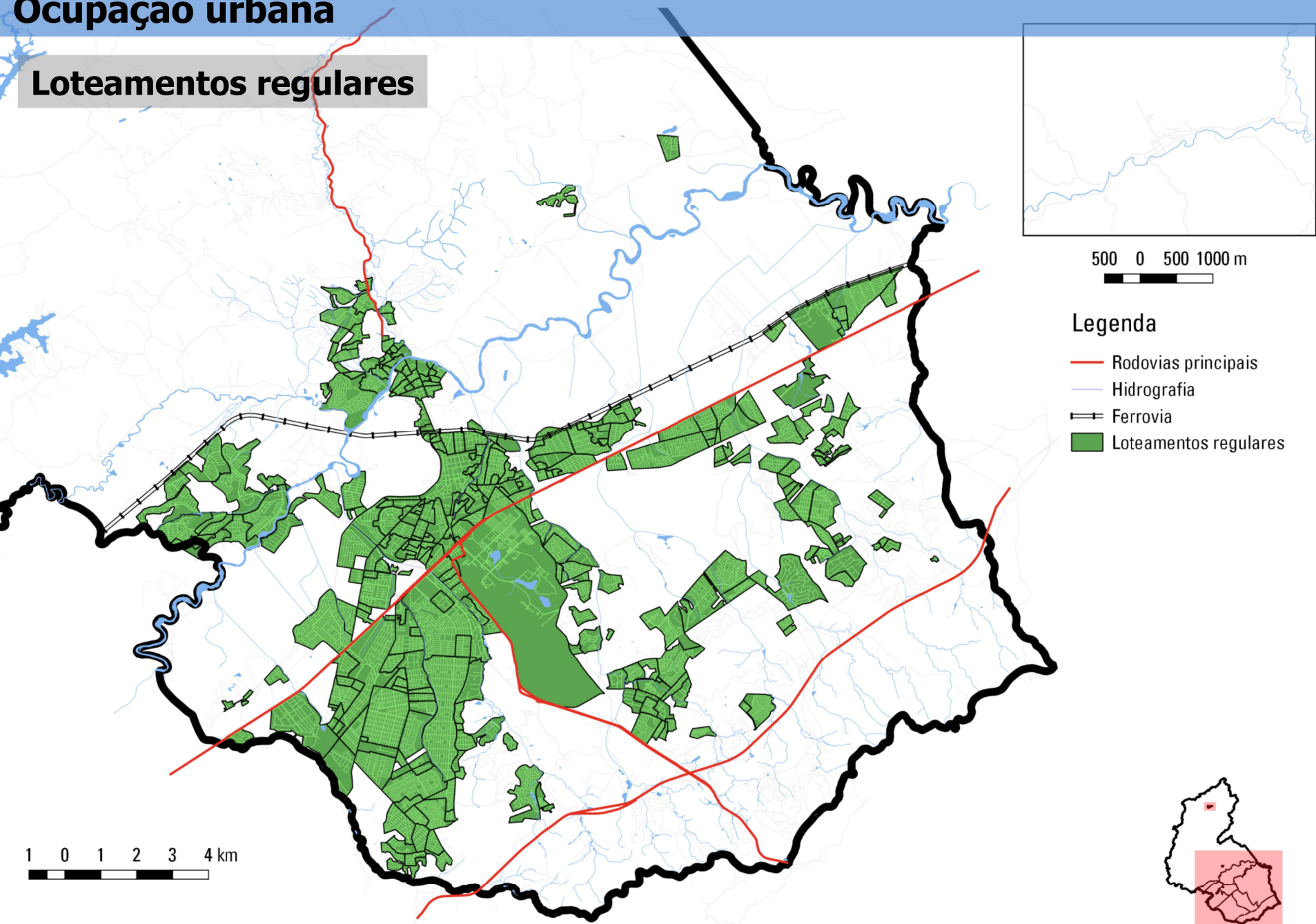
Processo simplificado de encaminhamento do Plano Diretor 2018



Premissas definidas a partir da leitura técnica e comunitária

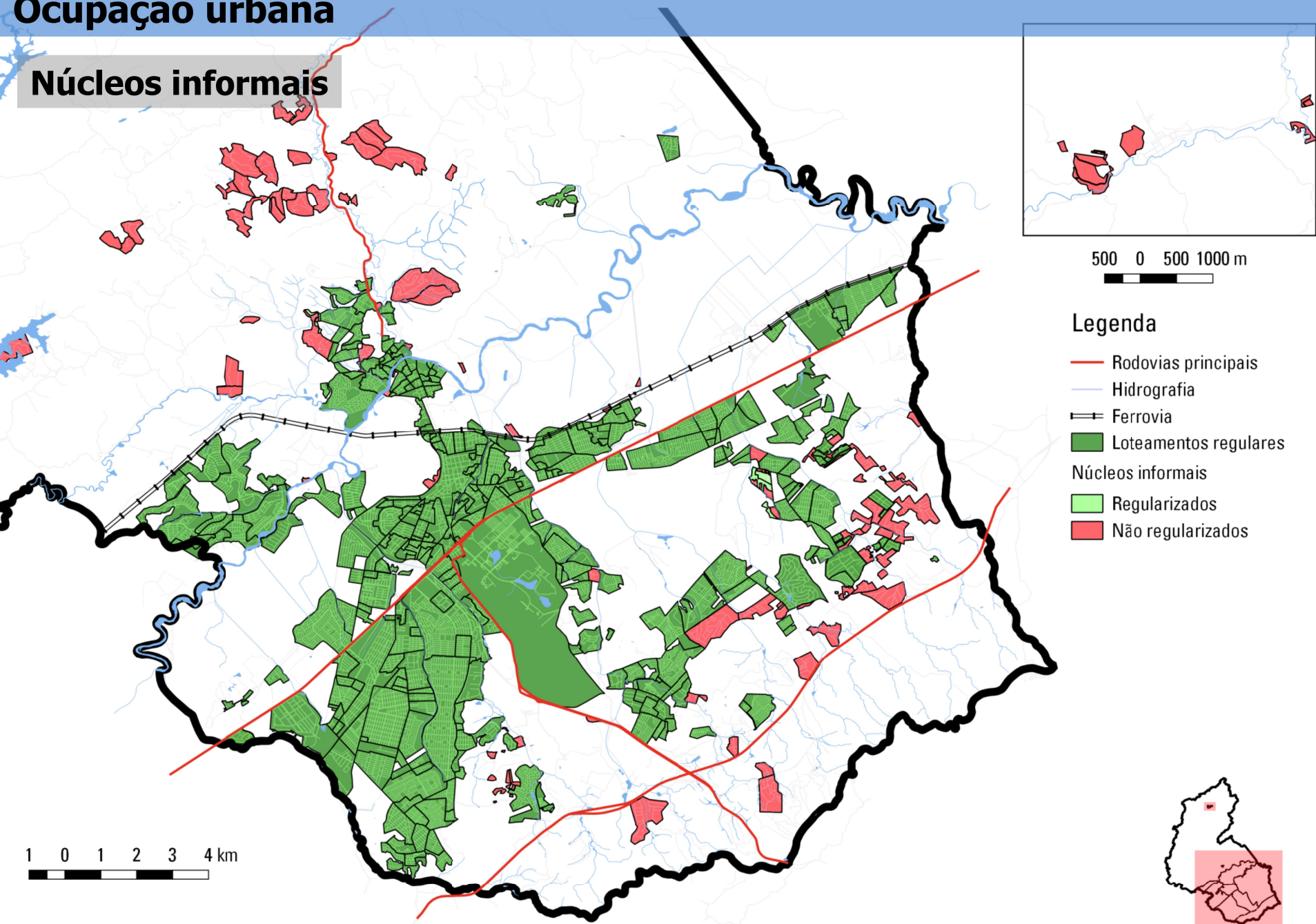
Ocupação urbana

Loteamentos regulares



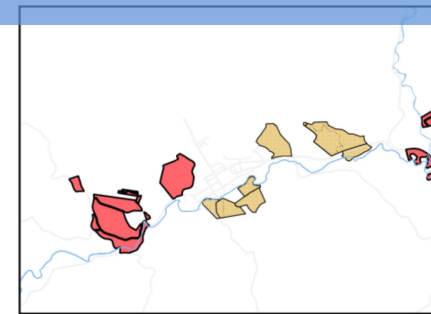
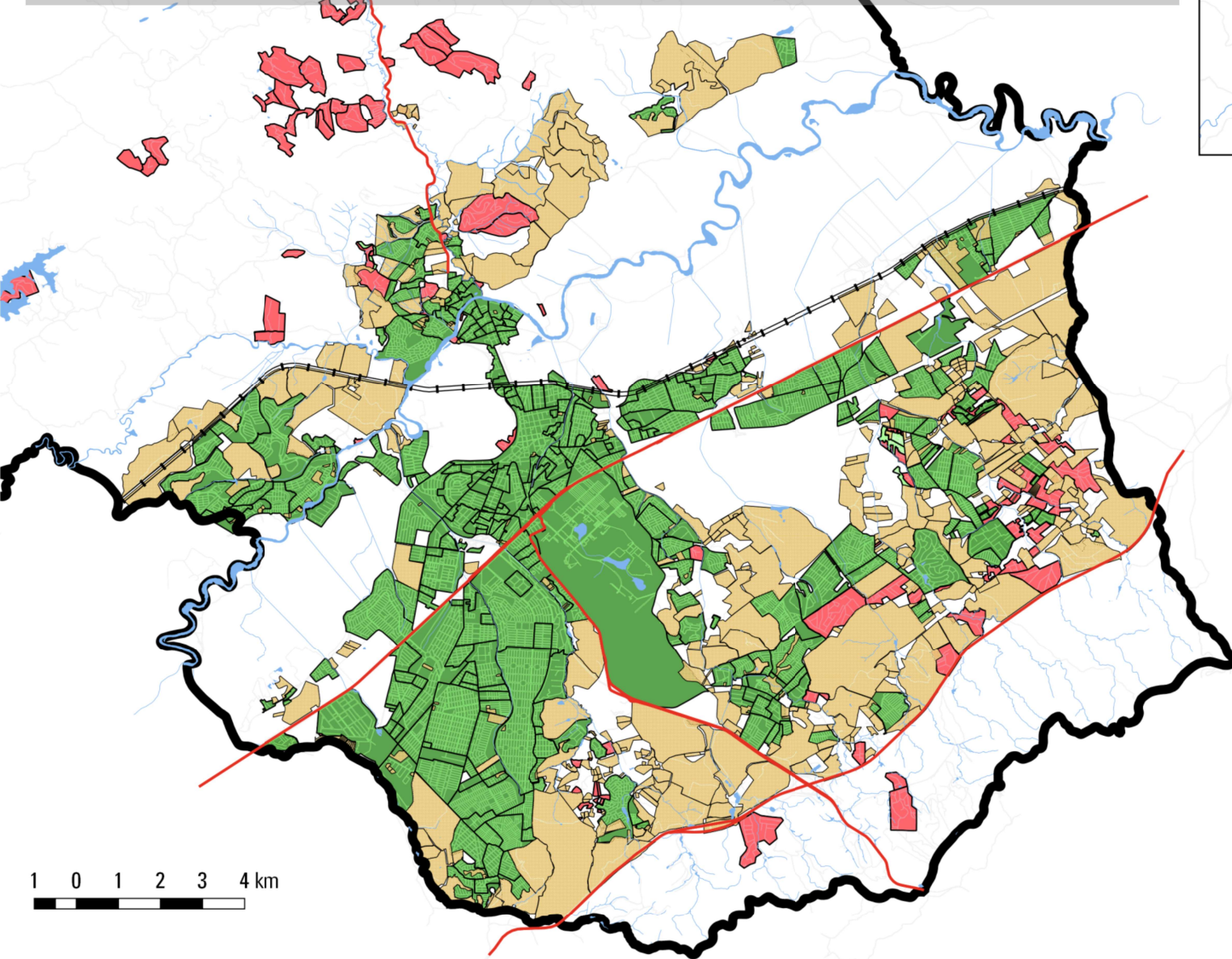
Ocupação urbana

Núcleos informais



Ocupação urbana

Loteamentos regulares, núcleos informais e glebas vazias



500 0 500 1000 m

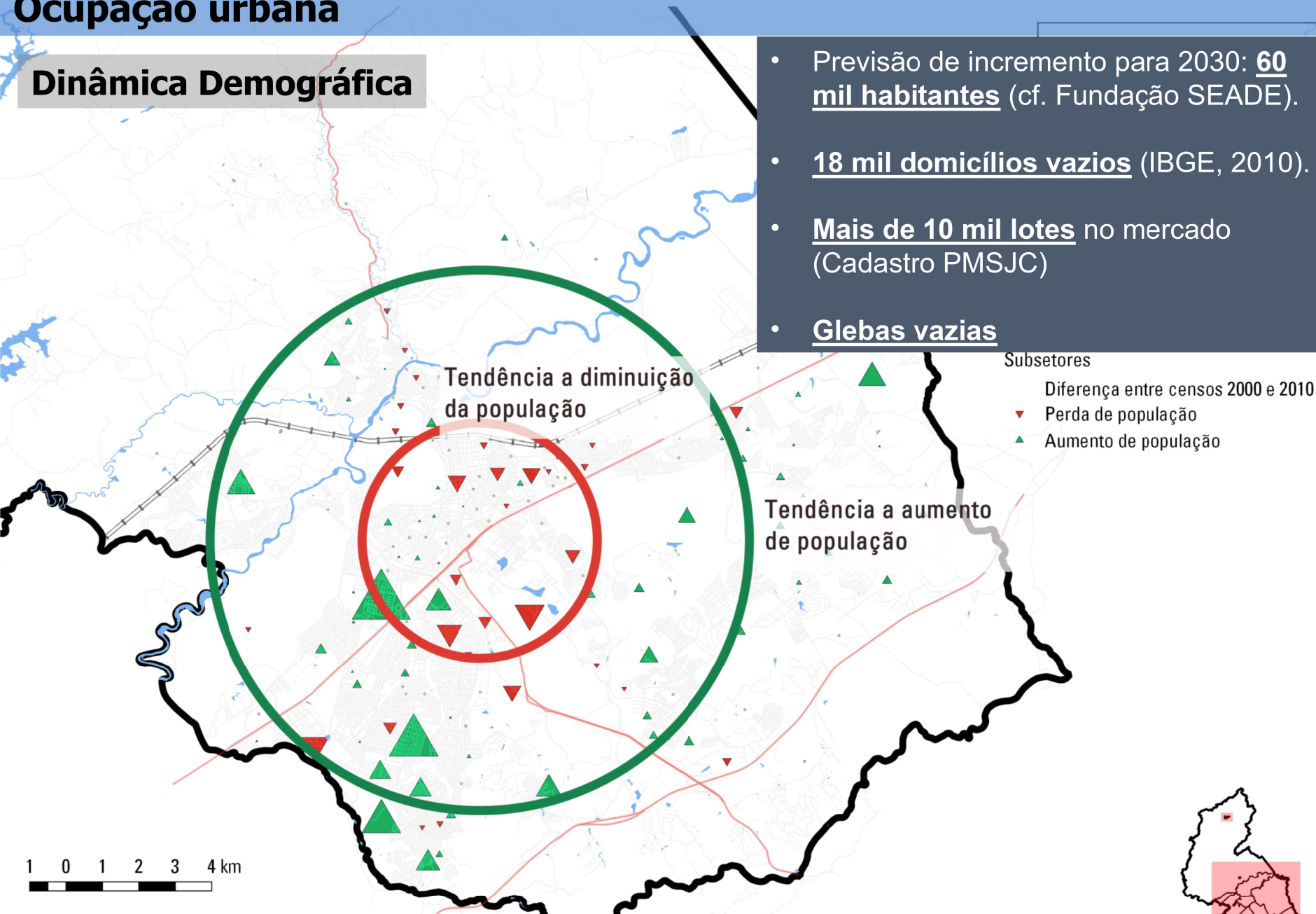
Legenda

- Rodovias principais
- Hidrografia
- Ferrovia
- Loteamentos regulares
- Núcleos informais
- Regularizados
- Não regularizados
- Glebas acima de 5 mil m²

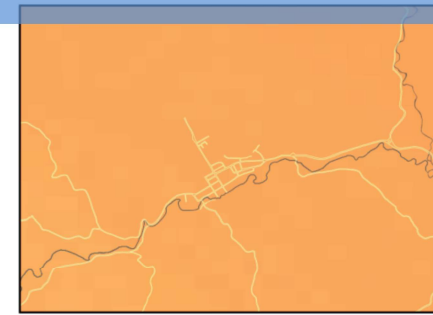
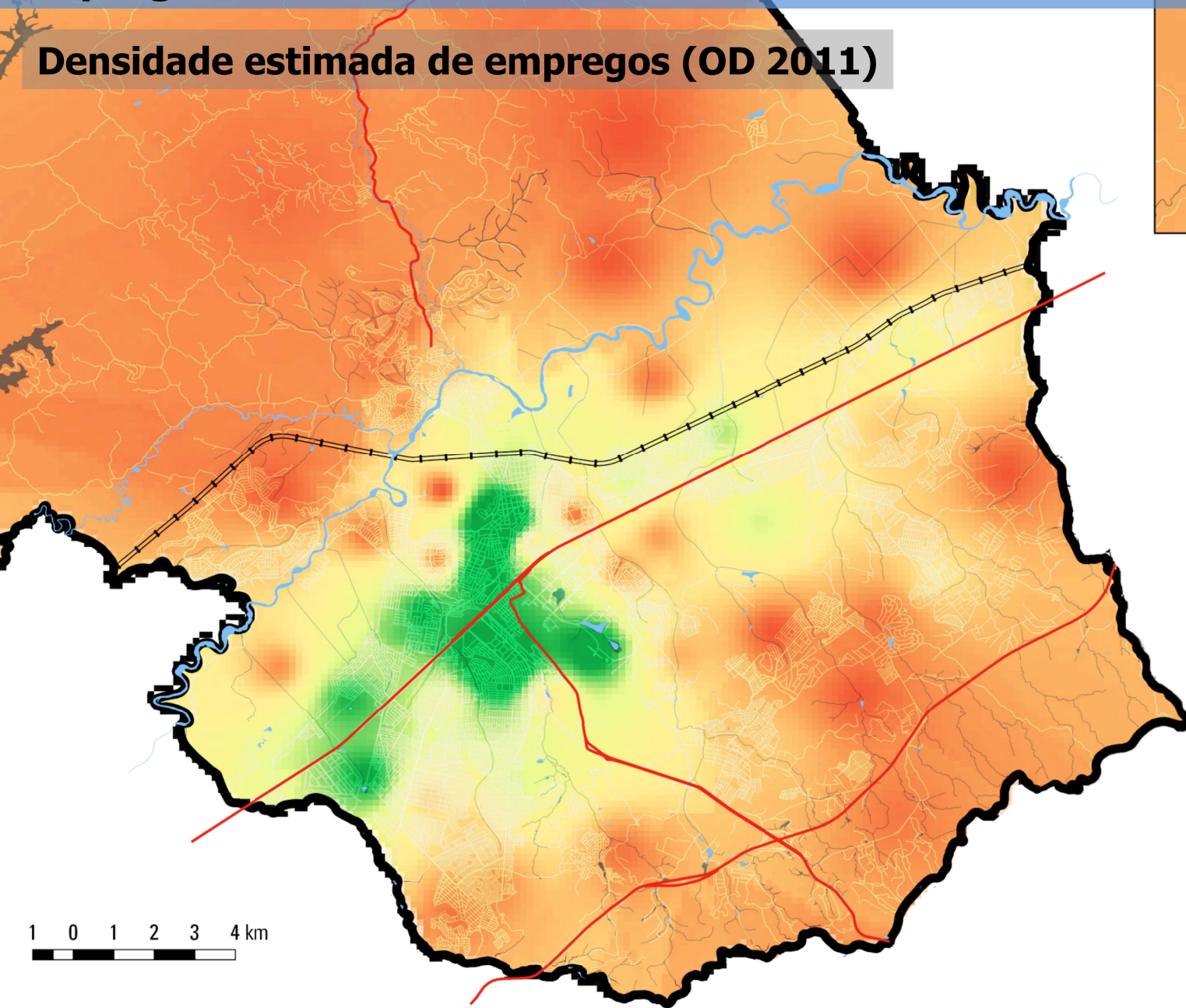


Dinâmica Demográfica

- Previsão de incremento para 2030: **60 mil habitantes** (cf. Fundação SEADE).
- **18 mil domicílios vazios** (IBGE, 2010).
- **Mais de 10 mil lotes** no mercado (Cadastro PMSJC)
- **Glebas vazias**



Densidade estimada de empregos (OD 2011)



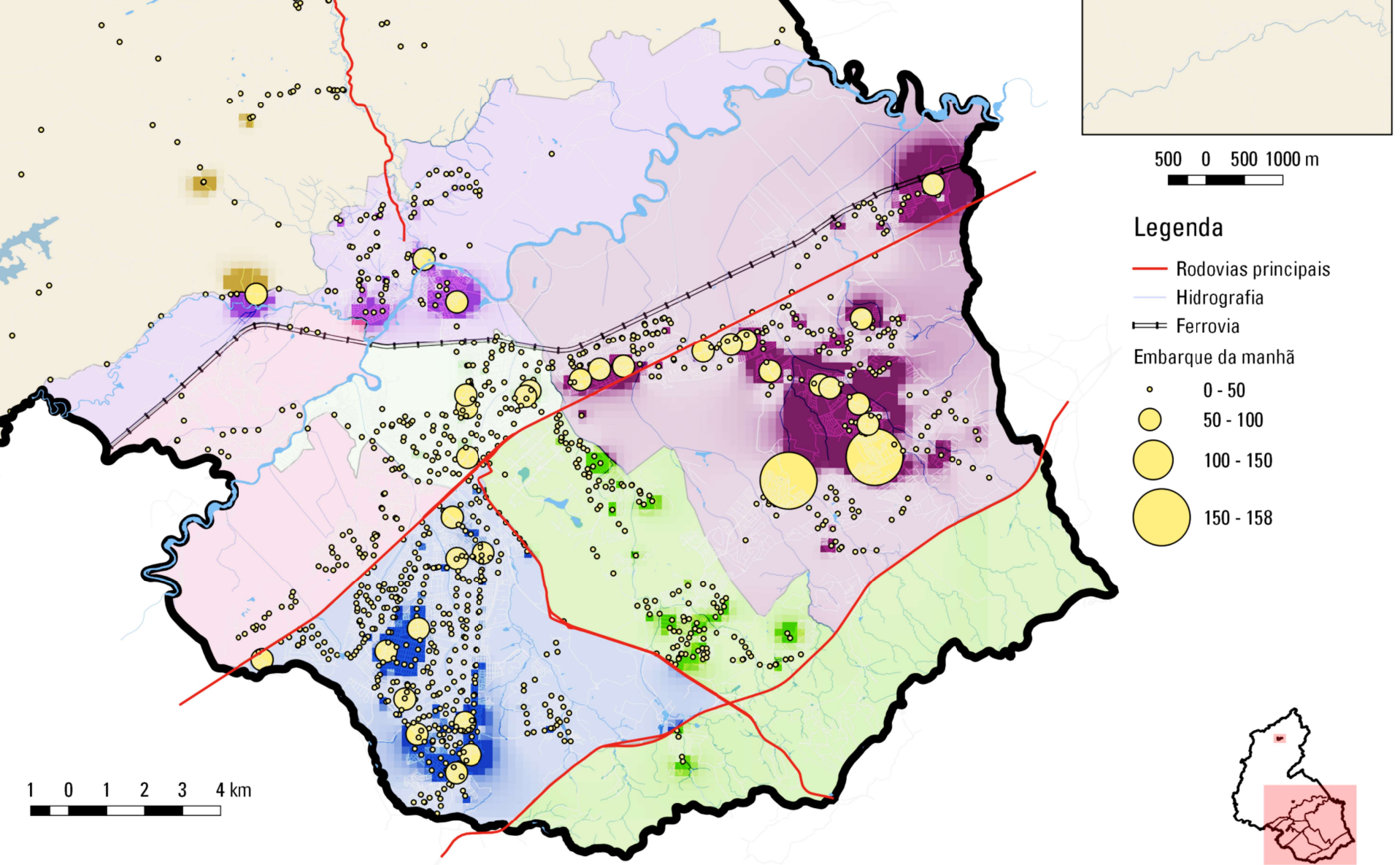
500 0 500 1000 m

Legenda

- Rodovias principais
- Hidrografia
- Ferrovia
- Densidade estimada
 - Menor
 - Maior

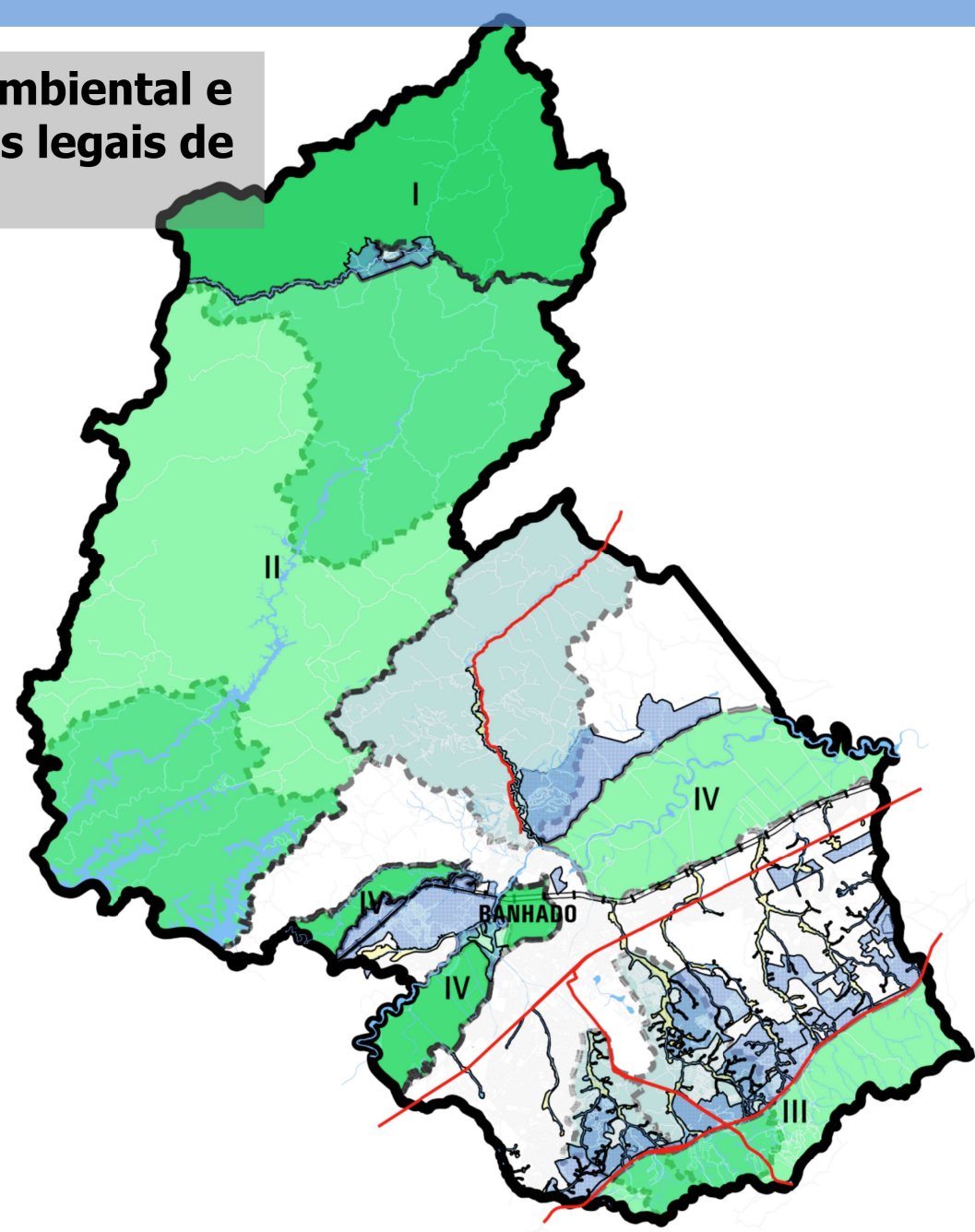


Embarques bairro/centro no pico da manhã (Sobe/Desce 2014)



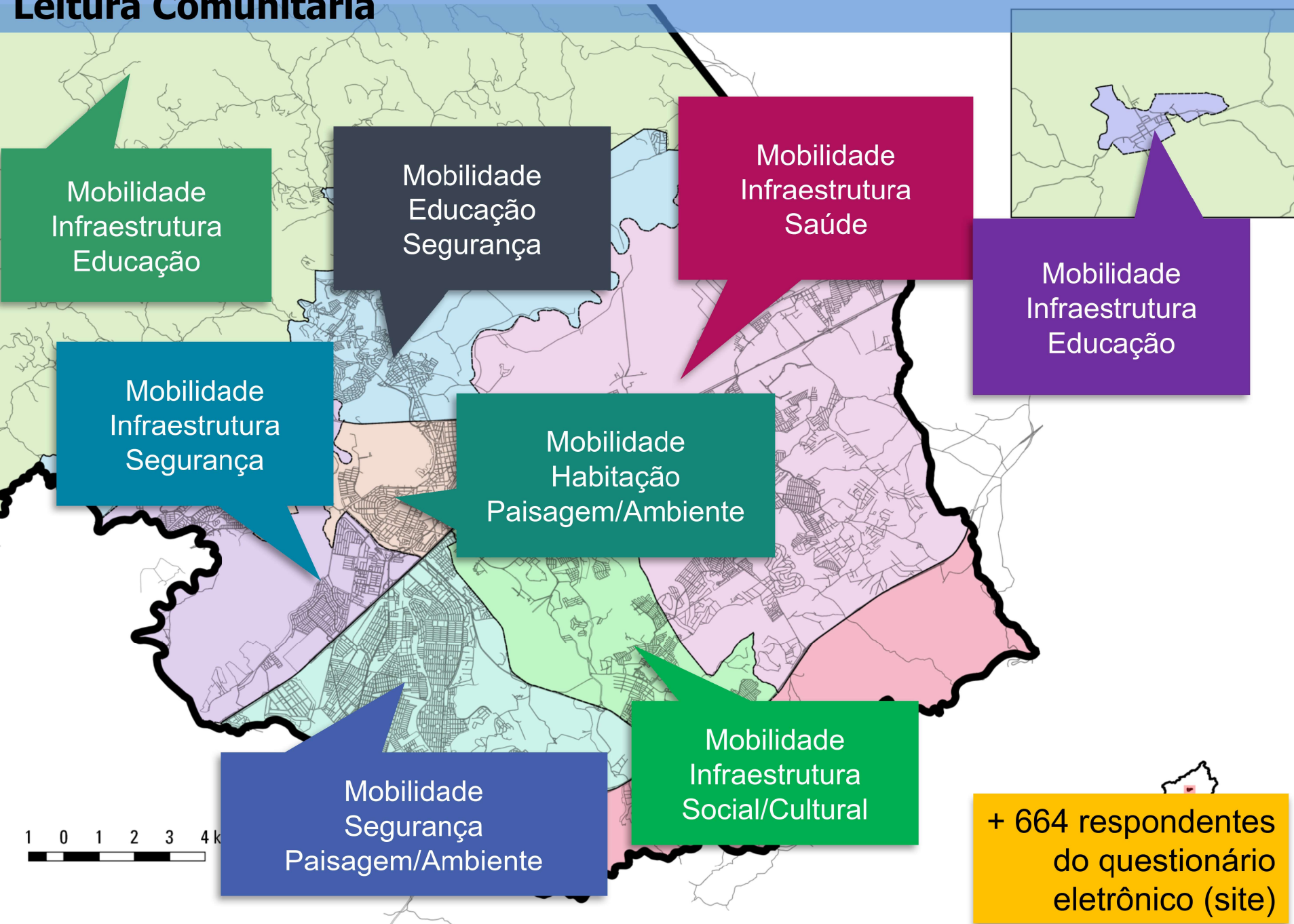
Áreas de proteção ambiental e demais instrumentos legais de preservação

1 0 1 2 3 4 km



- Legenda
- Rodovias principais
 - Hidrografia
 - Ferrovia
 - ZDCA
 - ACI
 - APA municipal
 - APA estadual
 - APA federal

Leitura Comunitária



+ 664 respondentes
do questionário
eletrônico (site)

Propostas elaboradas

Objetivos

Ocupar áreas
providas de
infraestrutura

Conter o
espraçamento
urbano

Rede de
Centralidades

Inclusão
socioterritorial

Acesso à
Habitação

Regularização
fundiária e
urbanística

Proteger a
paisagem natural

Priorizar o
transporte
coletivo e o não
motorizado

Preservar a
cultura e
identidade

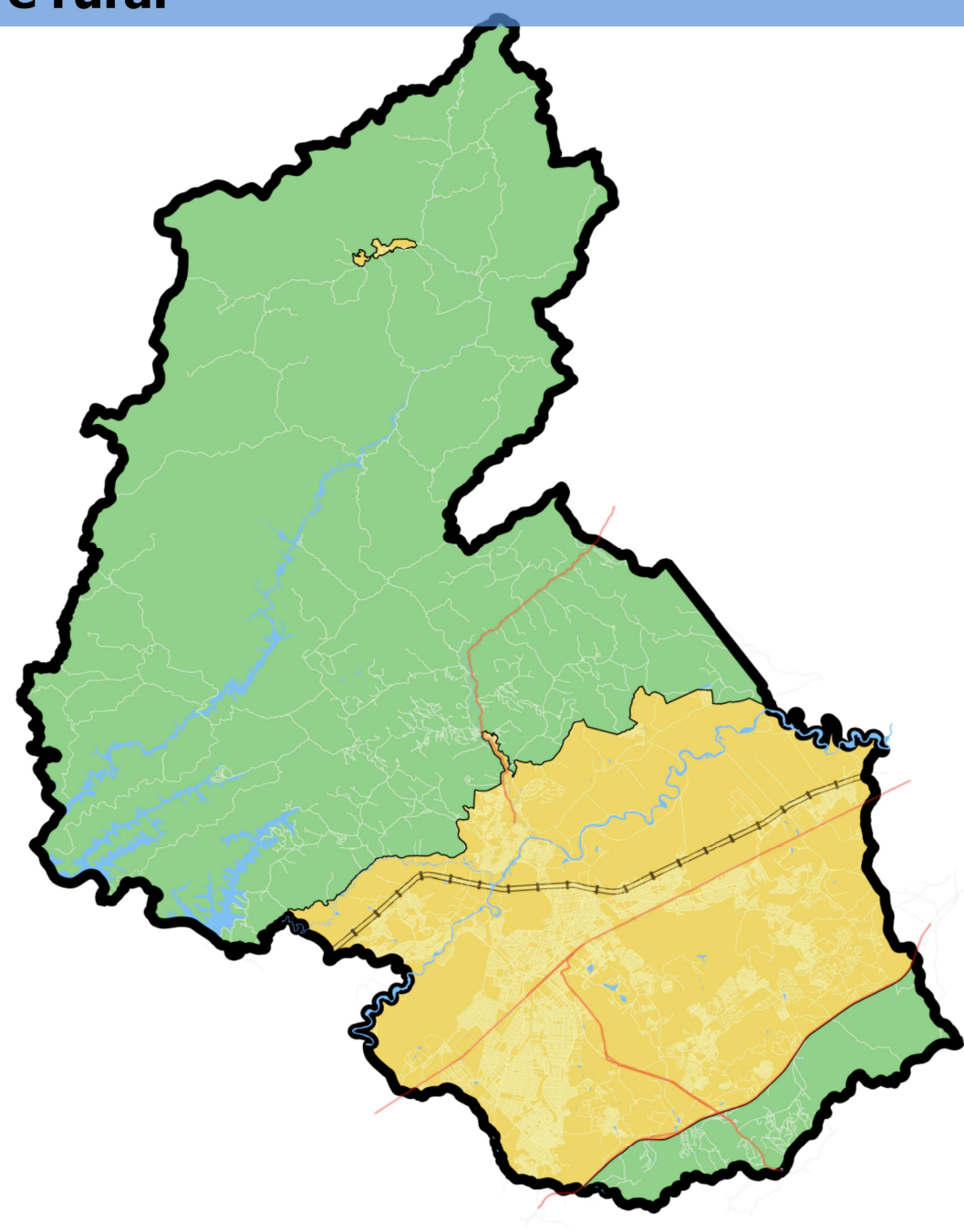
Diversificar a
economia urbana
e rural e atrair
investimentos

Consolidar a
Região
Metropolitana

Gestão
participativa do
Plano Diretor

Perímetros urbano e rural

1 0 1 2 3 4 km



Legenda

- Rodovias principais
- Hidrografia
- Ferrovia
- Perímetro urbano
- Perímetro rural

Macrozoneamento rural

Ordenamento do território rural do Município, considerando:

- biodiversidade
- patrimônio material e imaterial
- características de ocupação

Objetiva a inclusão social da população e o desenvolvimento harmônico e sustentável.

Legenda

- Rodovias principais
- Hidrografia
- Ferrovia

Macrozoneamento rural

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

Macrozona de Proteção de Recursos Hídricos

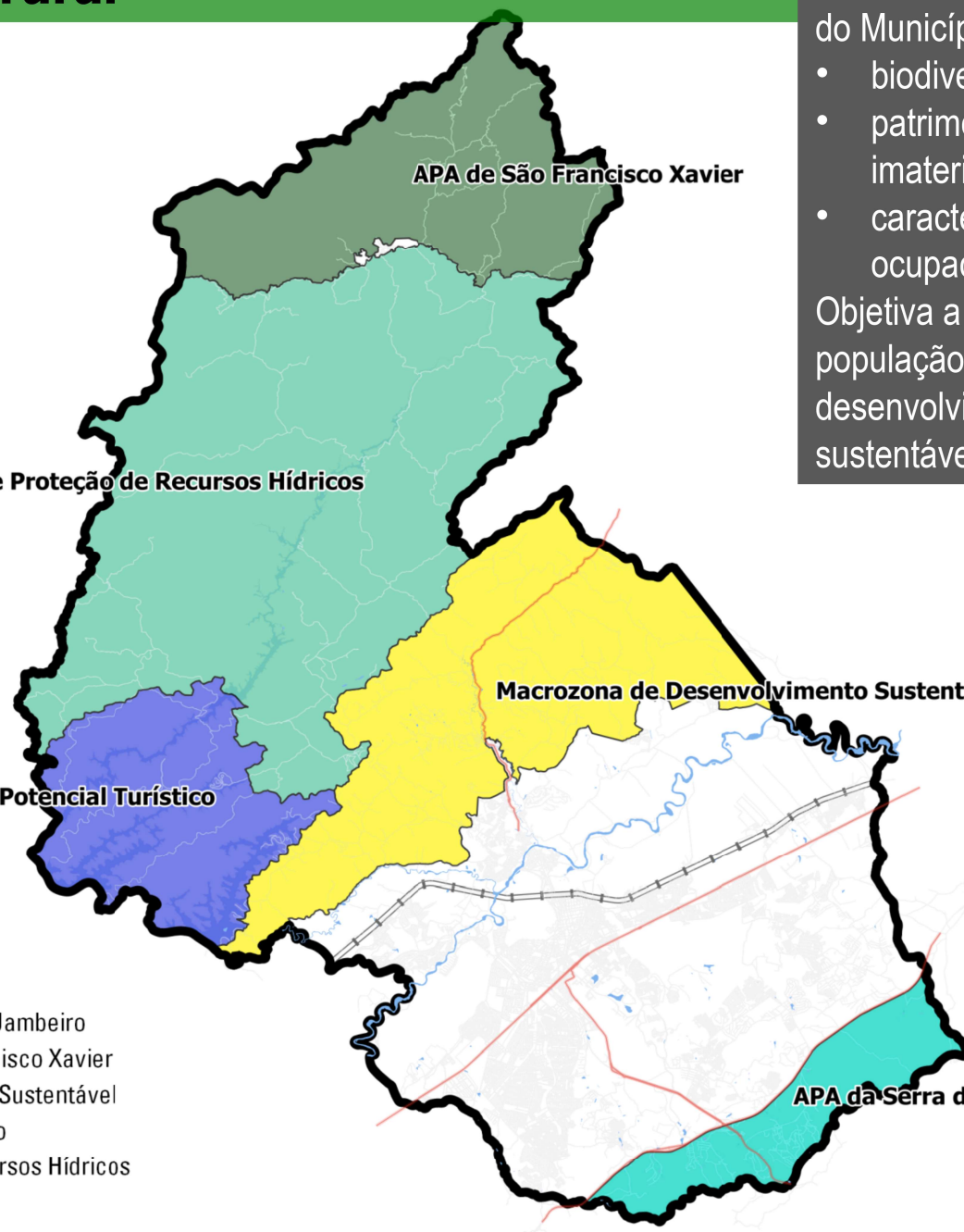
APA de São Francisco Xavier

Macrozona de Desenvolvimento Sustentável

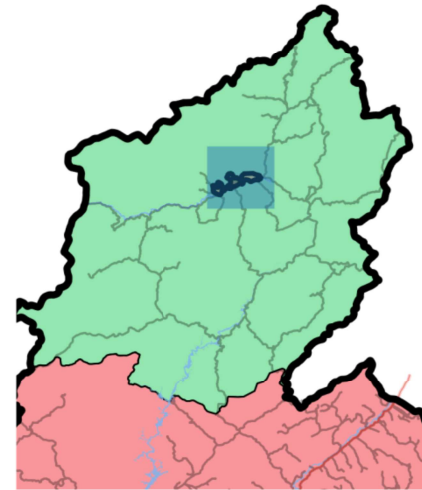
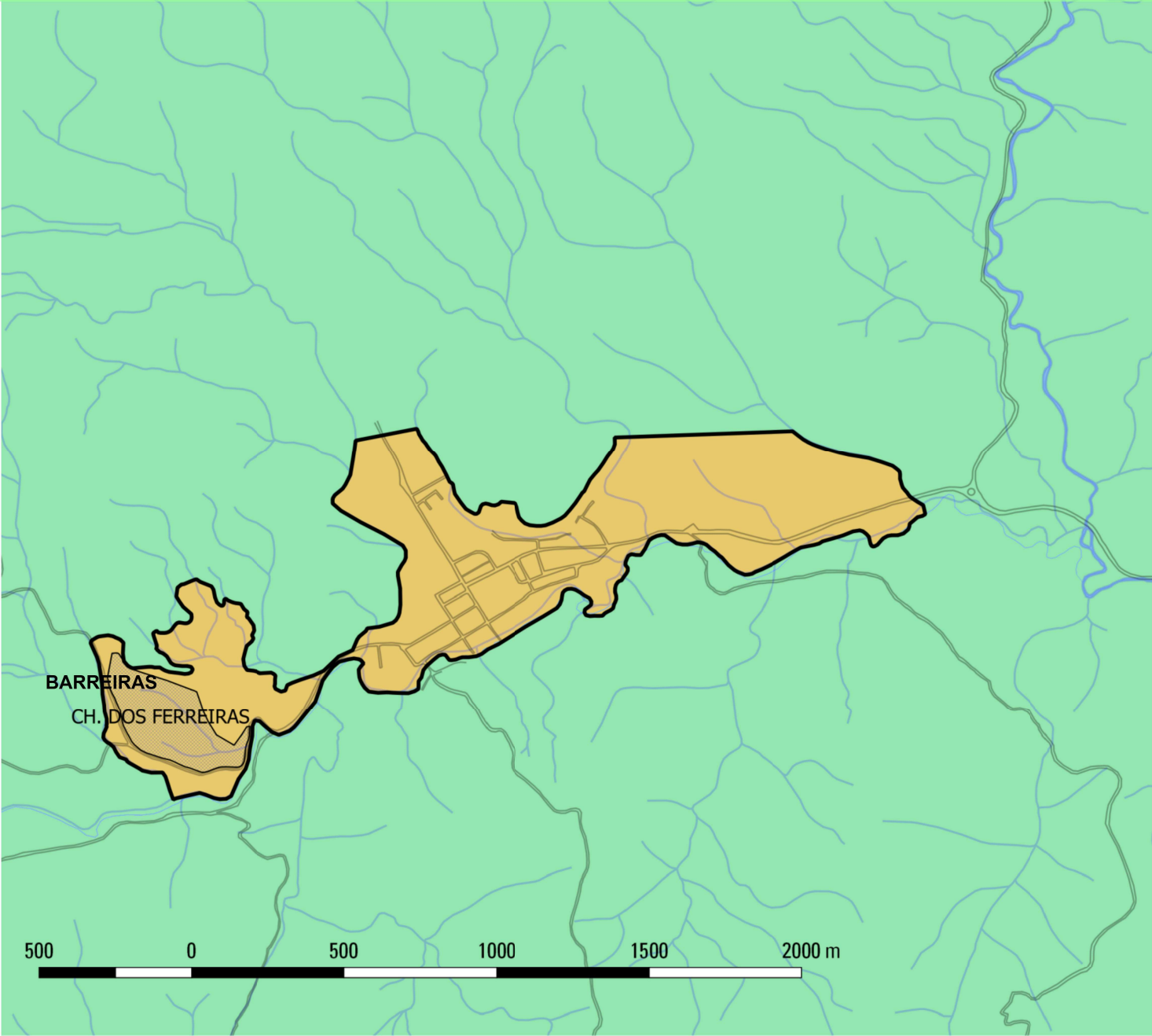
Macrozona de Potencial Turístico

APA da Serra de Jambeiro

1 0 1 2 3 4 km



São Francisco Xavier

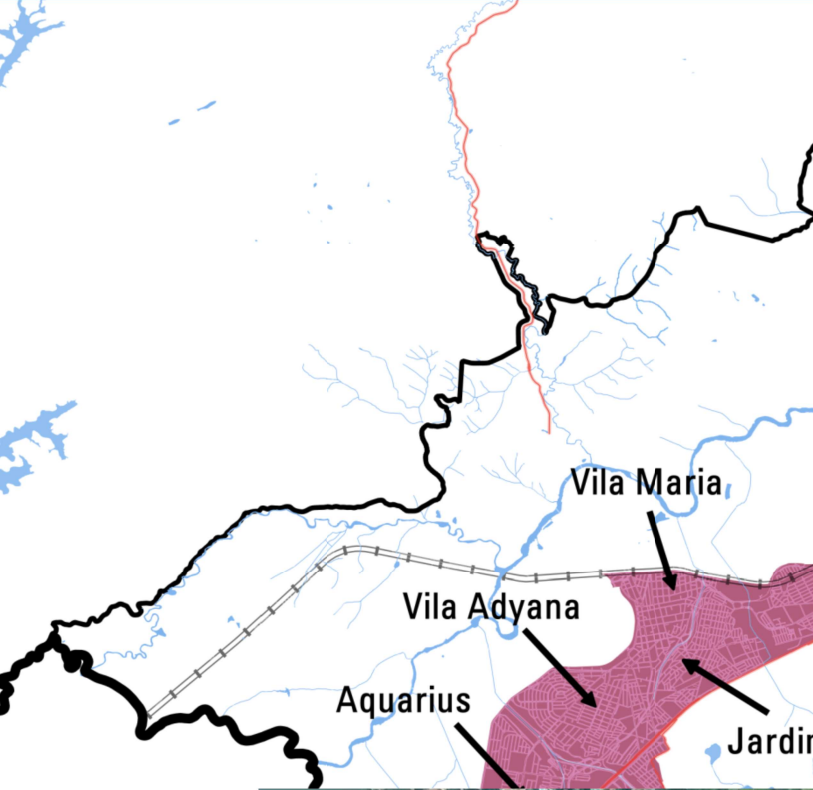


Distrito de São Francisco Xavier

Legenda

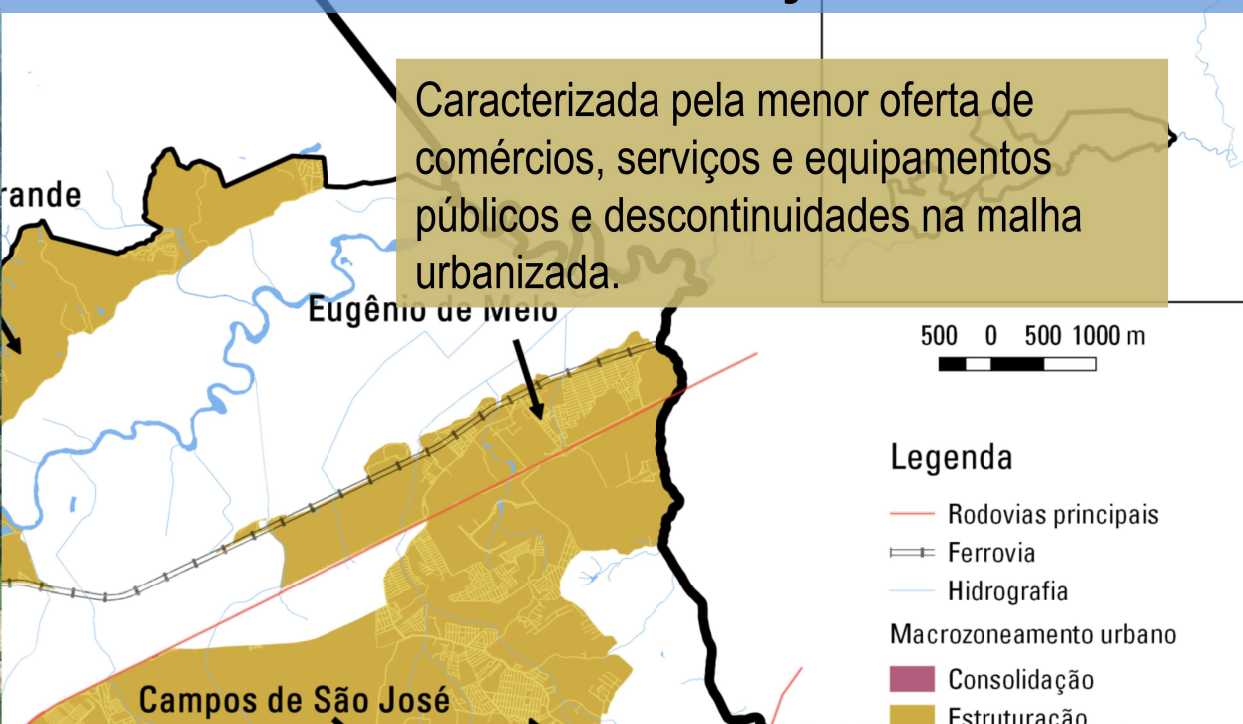
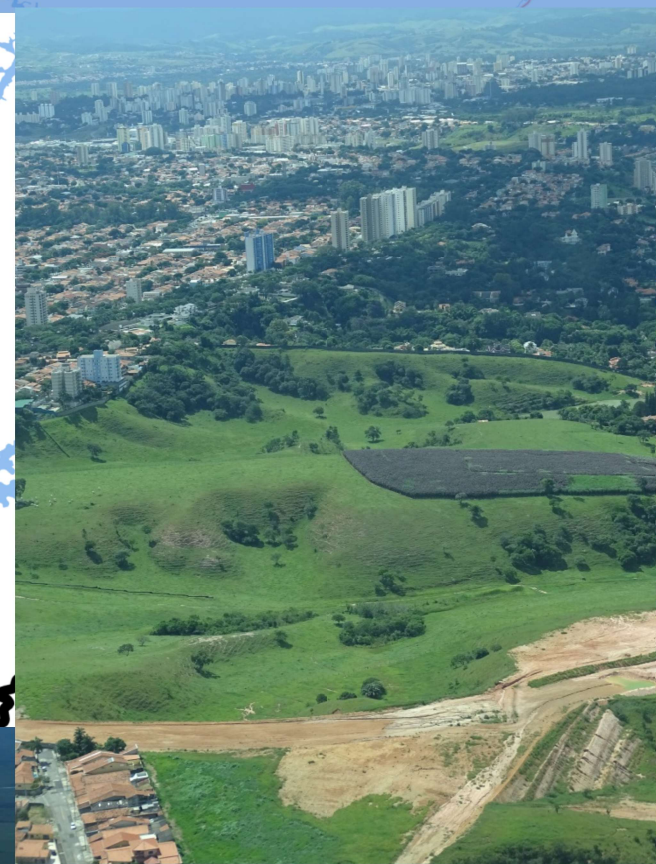
- Perímetro urbano
- Perímetro urbano
- Núcleo populacional informa
- Chácara dos Ferreiras

Macrozoneamento Urbano: Macrozona de Consolidação



1 0 1 2 3

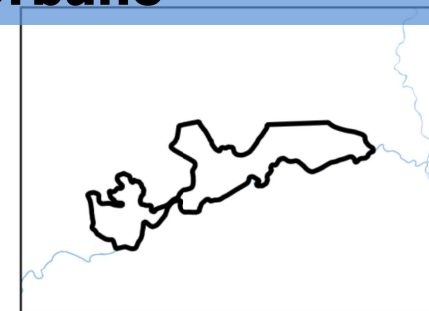
Macrozoneamento Urbano – Macrozona de Estruturação



Macrozoneamento Urbano – Macrozona de Controle Urbano

Áreas urbanas periféricas,
com acessibilidade precária,
pouca oferta de infraestrutura
e de equipamentos públicos.

A ocupação deve ser controlada de forma a
conter o espraiamento da malha urbana.
Deverão ser fomentadas atividades industriais,
logísticas e de serviços, além do agronegócio e
a produção de alimentos.

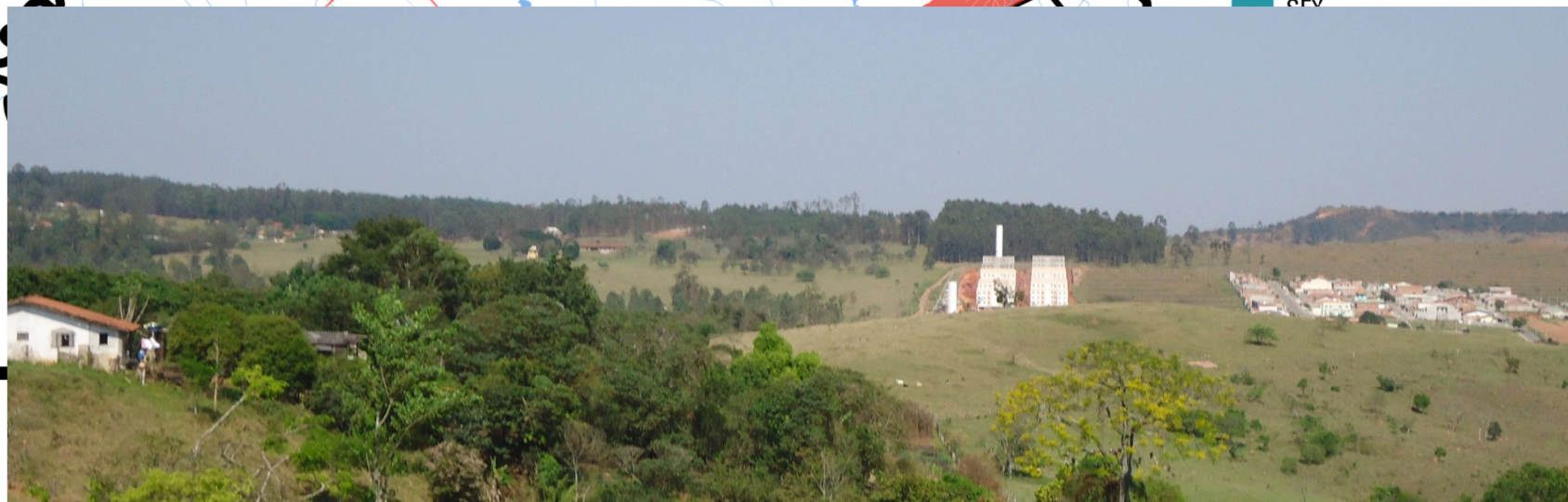


500 0 500 1000 m



Legenda

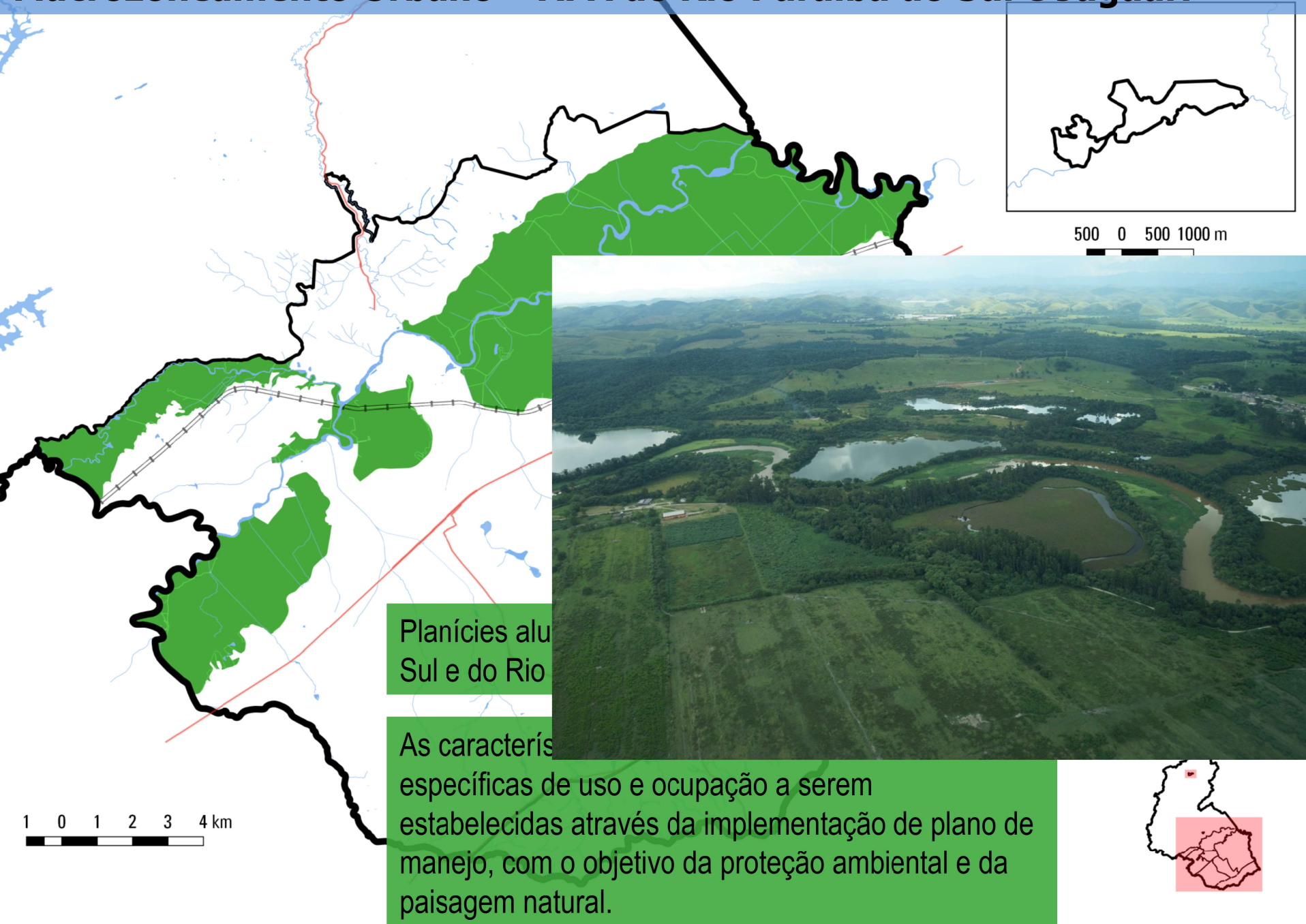
- Rodovias principais
- Ferrovia
- Hidrografia
- Macrozoneamento urbano
 - Consolidação
 - Estruturação
 - Controle Urbano
 - APA
 - CEV



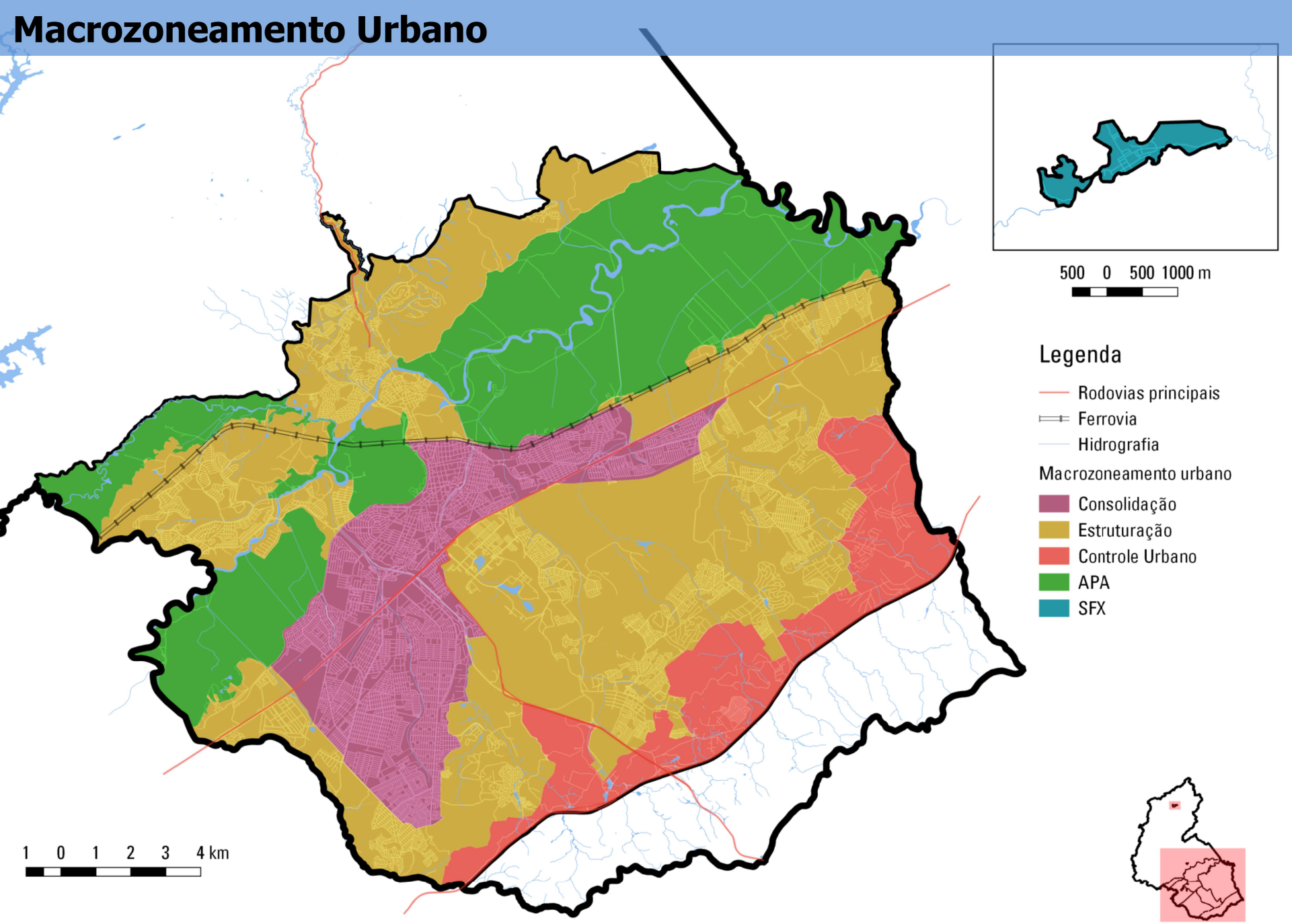
1 0 1 2



Macrozoneamento Urbano – APA do Rio Paraíba do Sul e Jaguari



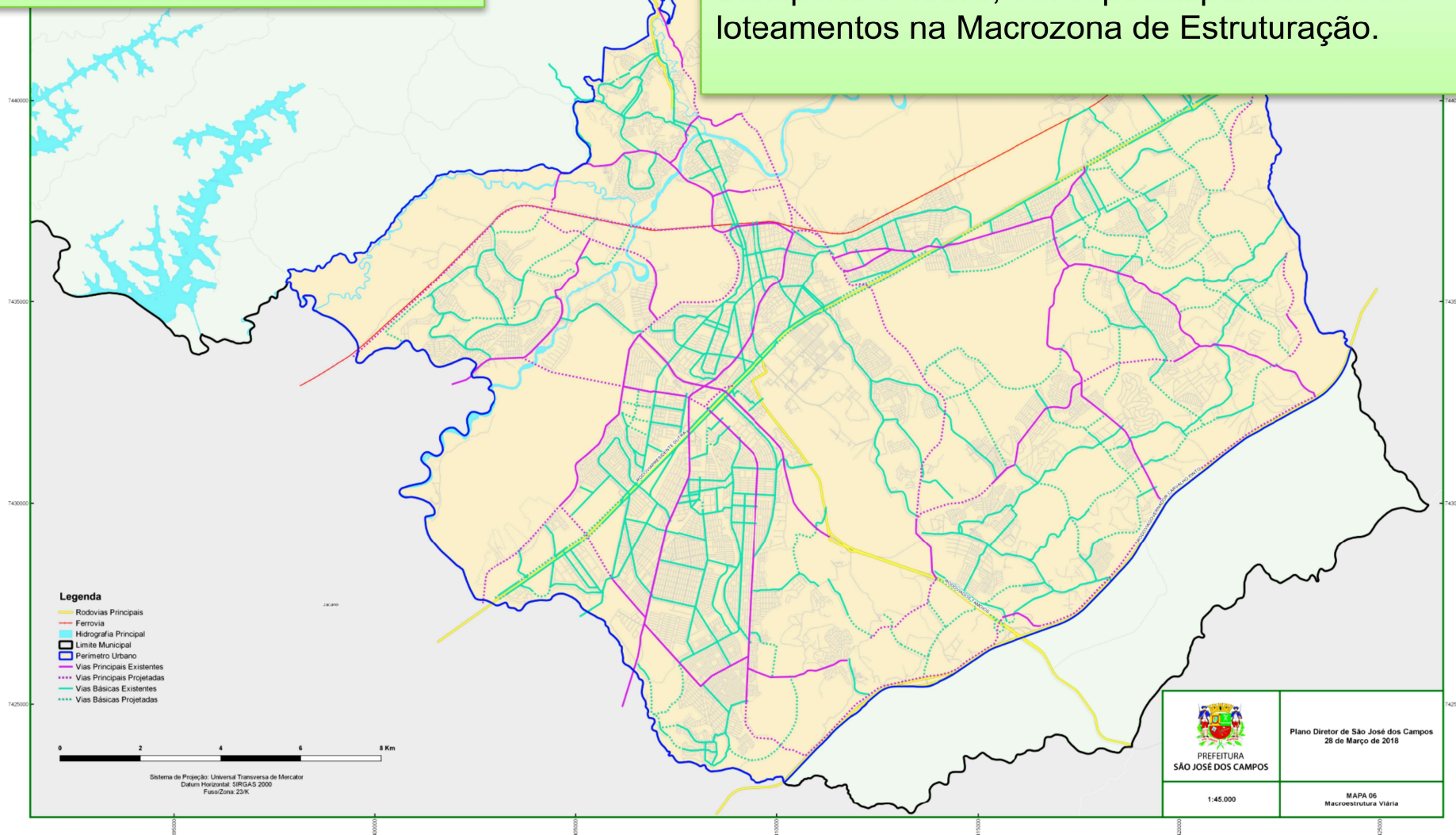
Macrozoneamento Urbano



Macroestrutura/Hierarquia Viária

A política de mobilidade do município está definida pelo Plano de Mobilidade, aprovado em 2016.

O Plano Diretor ajusta a macroestrutura viária, que contém o traçado de vias existentes e projetadas, para melhoria da integração regional e fluidez do transporte coletivo, em especial para os novos loteamentos na Macrozona de Estruturação.



Melhorias na Mobilidade

Projetos em andamento que atendem ao Plano de Mobilidade:



Ponte Maria Peregrina



Via Cambuí

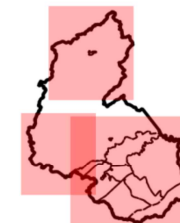
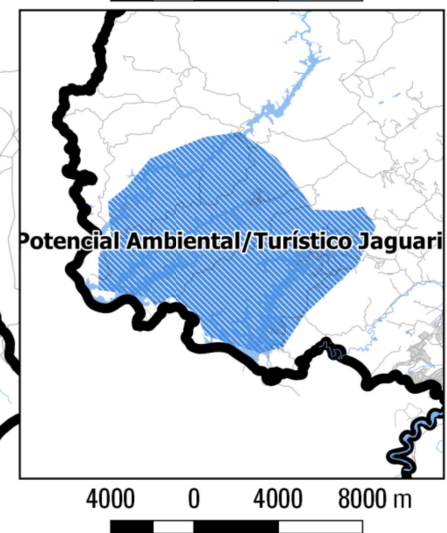
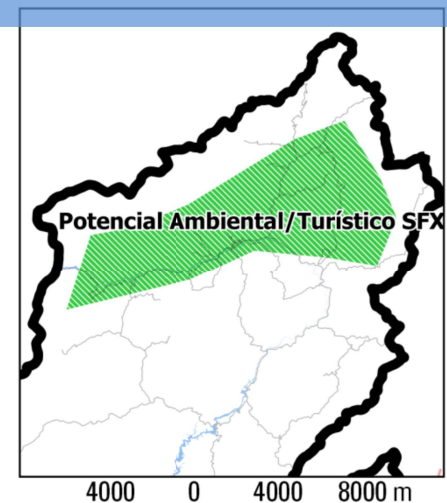
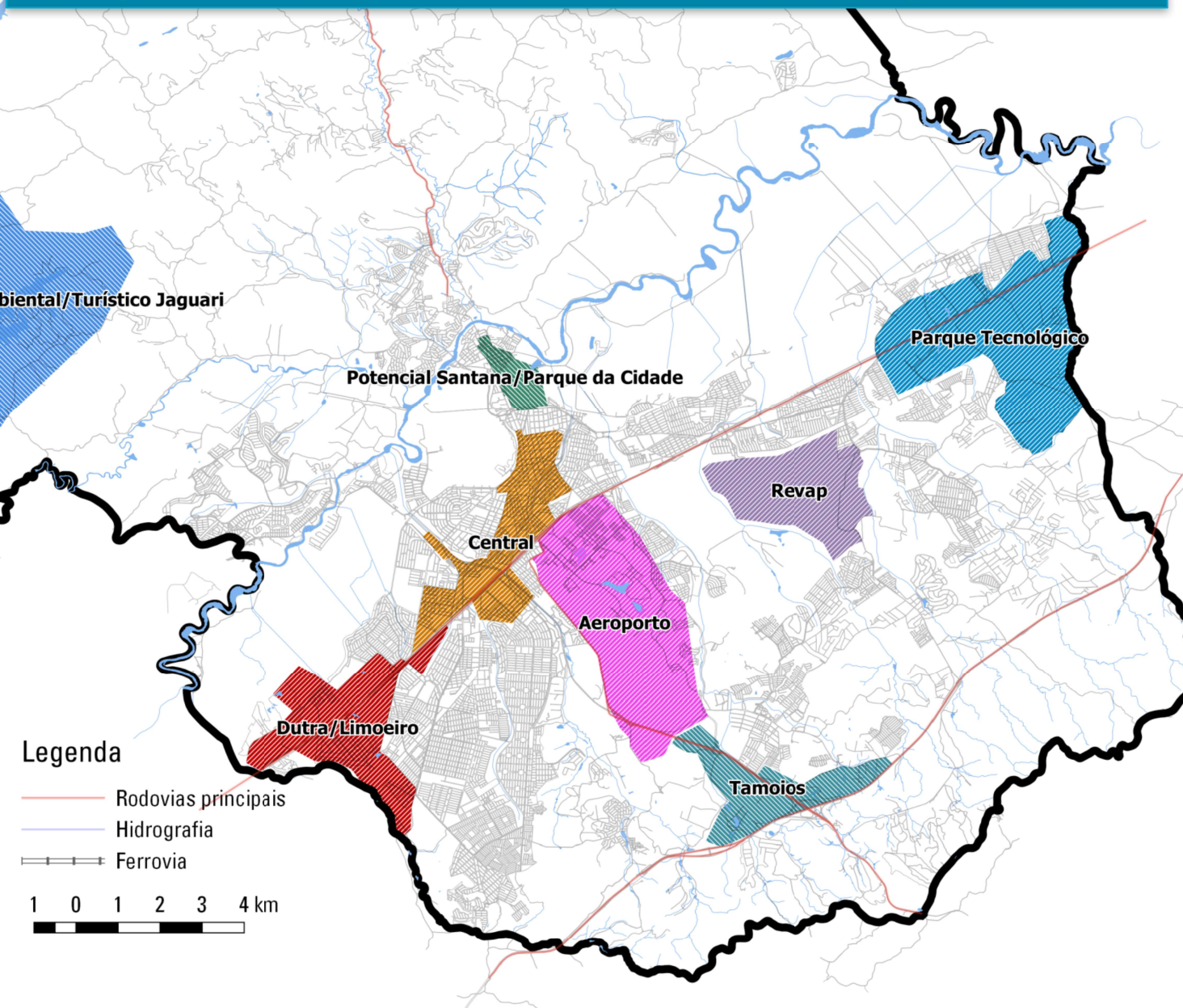


Arco da Inovação



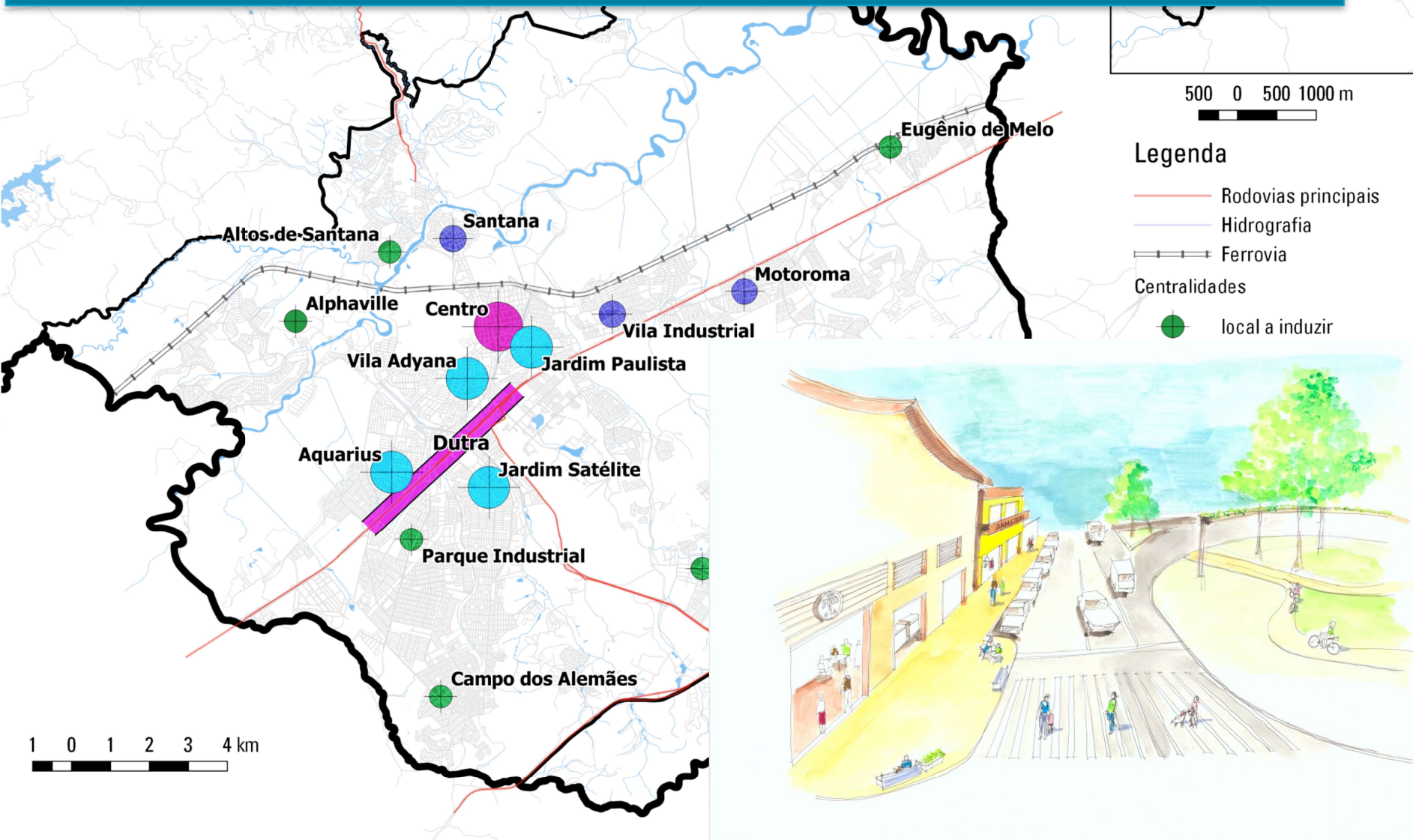
Áreas de Desenvolvimento Estratégico

Áreas para estímulo e incremento da Economia no município.



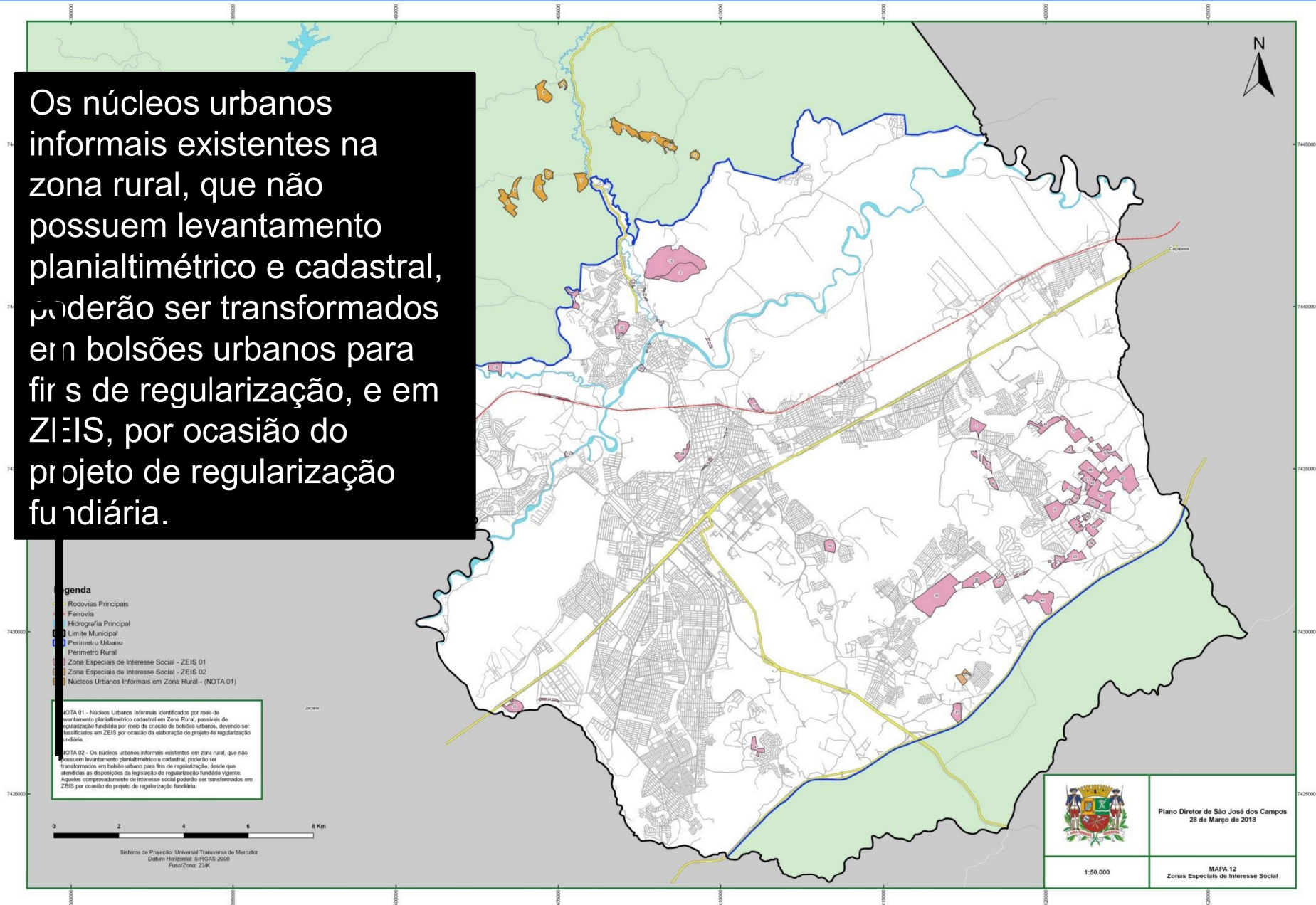
Centralidades

- Áreas mais dinâmicas da cidade, com concentração de comércios e serviços.
- Menores deslocamentos da população.
- Fortalecimento da economia local.

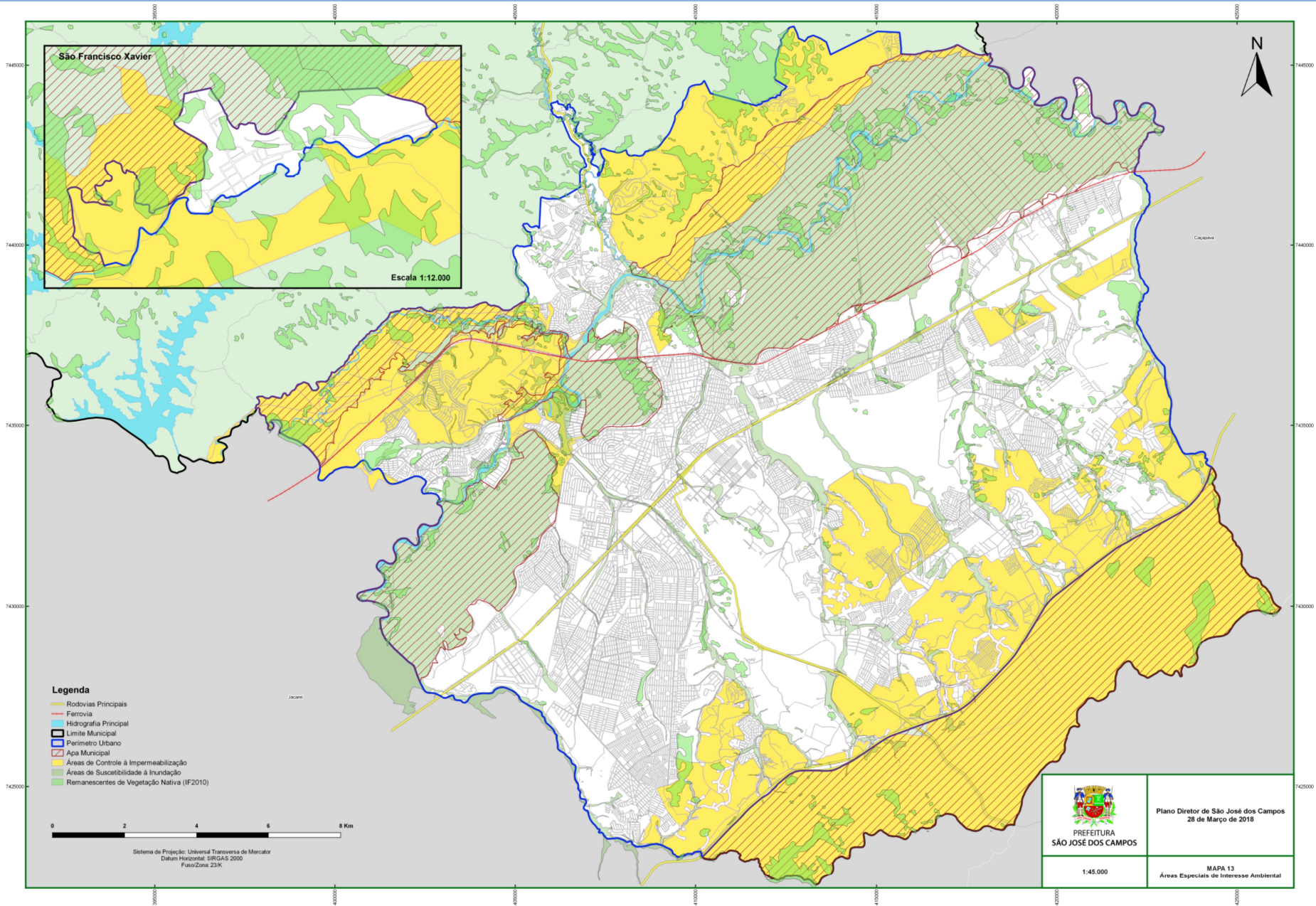


Zonas Especiais de Interesse Social

Os núcleos urbanos informais existentes na zona rural, que não possuem levantamento planialtimétrico e cadastral, poderão ser transformados em bolsões urbanos para fins de regularização, e em ZEIS, por ocasião do projeto de regularização fundiária.

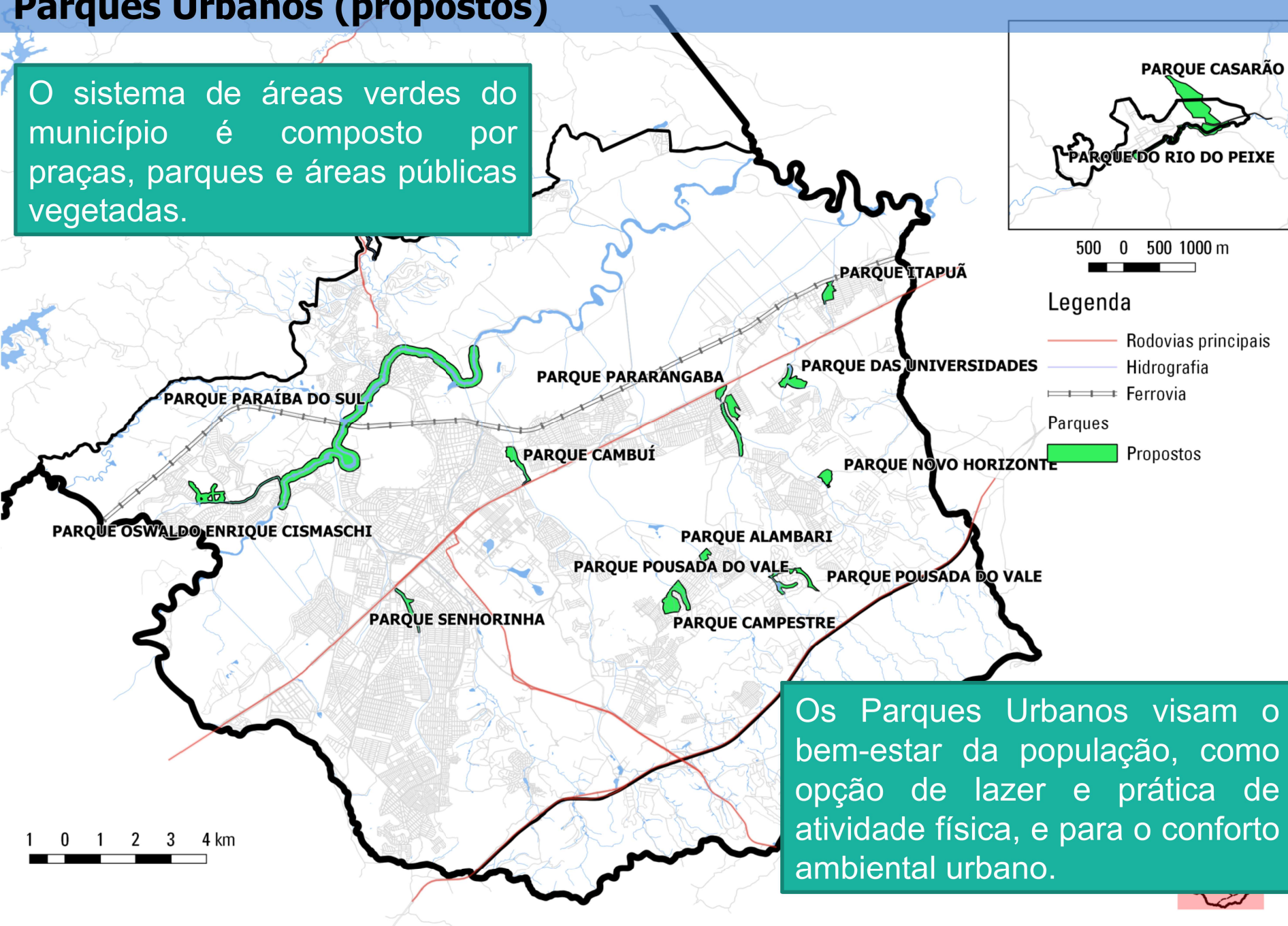


Áreas Especiais de Interesse Ambiental



Parques Urbanos (propostos)

O sistema de áreas verdes do município é composto por praças, parques e áreas públicas vegetadas.



Os Parques Urbanos visam o bem-estar da população, como opção de lazer e prática de atividade física, e para o conforto ambiental urbano.

Unidades de Conservação

Legenda

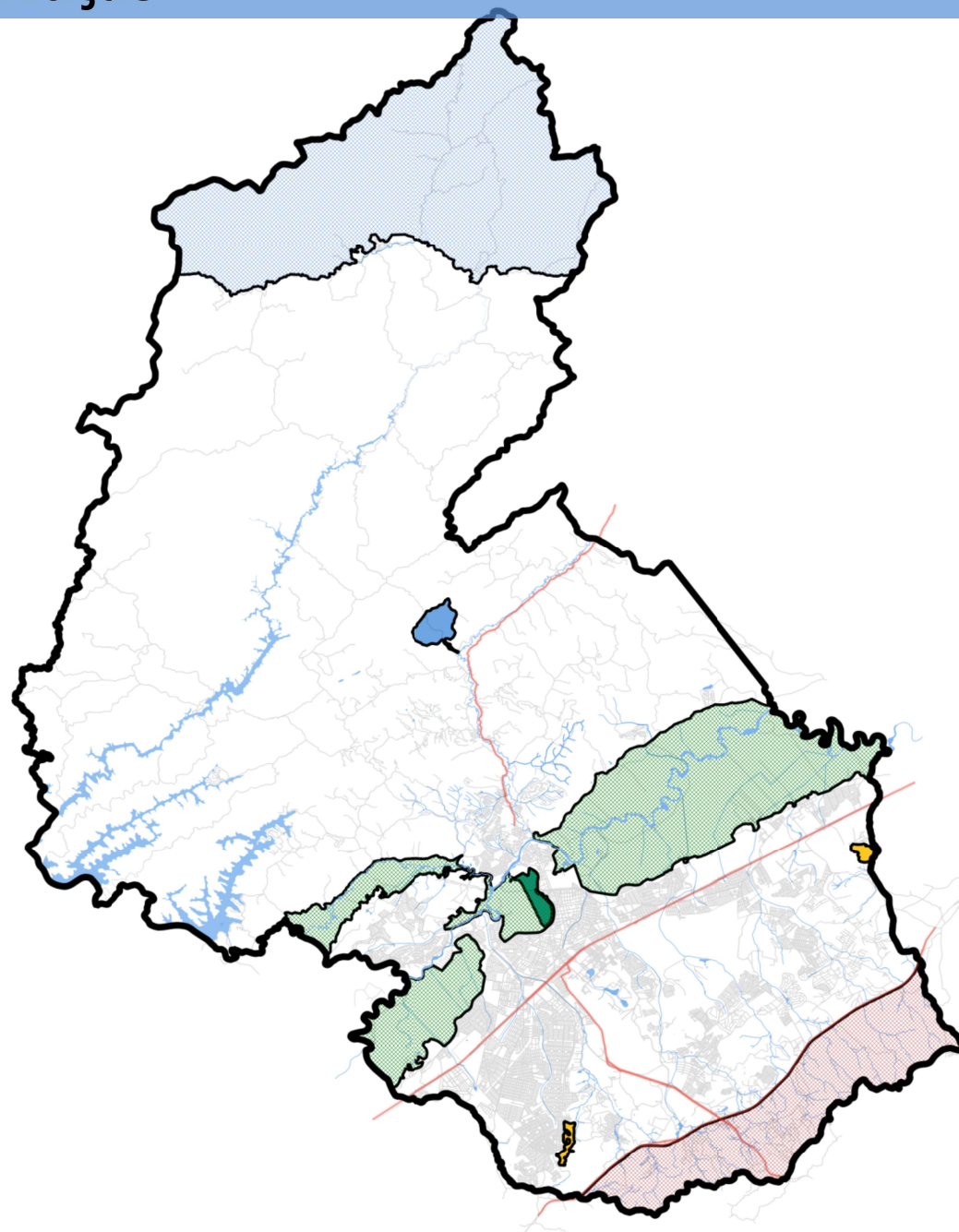
- Rodovias principais
- Hidrografia
- Ferrovia

Unidades de Conservação

- Banhado
- Cerrado
- Augusto Ruschi

APAs municipais

- Banhado
- Serra de Jambeiro
- São Francisco Xavier



1 0 1 2 3 4 km

Implantação de políticas de desenvolvimento urbano

Instrumentos Urbanísticos – Estatuto da Cidade

No contexto de São José dos Campos, os instrumentos devem promover:

Formação da **Rede de Centralidades**

Moradias próxima a equipamentos públicos

Aproximação de **moradia e emprego**

Renovação urbana

Redução do **tempo de deslocamento** das pessoas

Promoção de **Construção com Sustentabilidade**

Redução do espraiamento da cidade

Oferta de **infraestrutura e equipamentos urbanos, habitação e proteção ao Patrimônio**

Instrumentos Urbanísticos

**Outorga Onerosa
do Direito de
Construir**

**Transferência do
Direito de Construir**

**Estudo de Impacto
de Vizinhança**

**Operação Urbana
Consorticiada**

**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**

Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsória - PEUC

Plano Diretor
(2018)

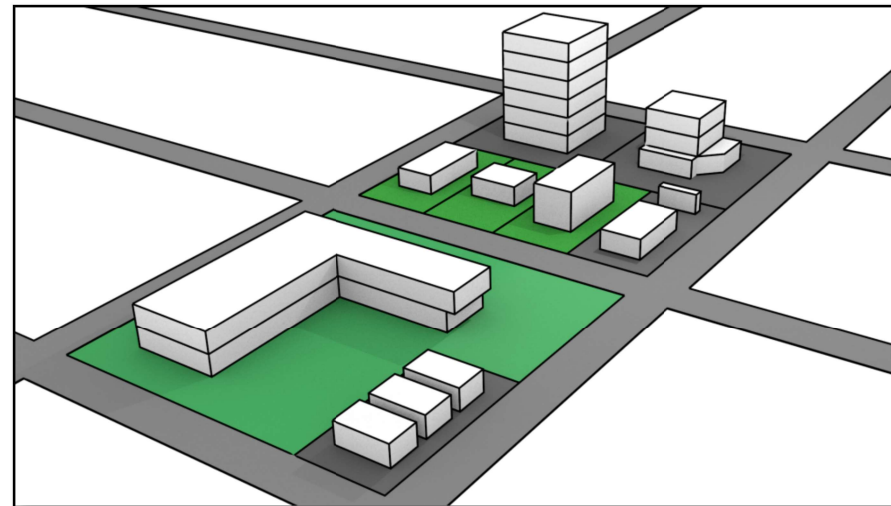
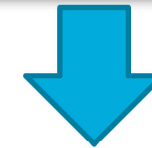
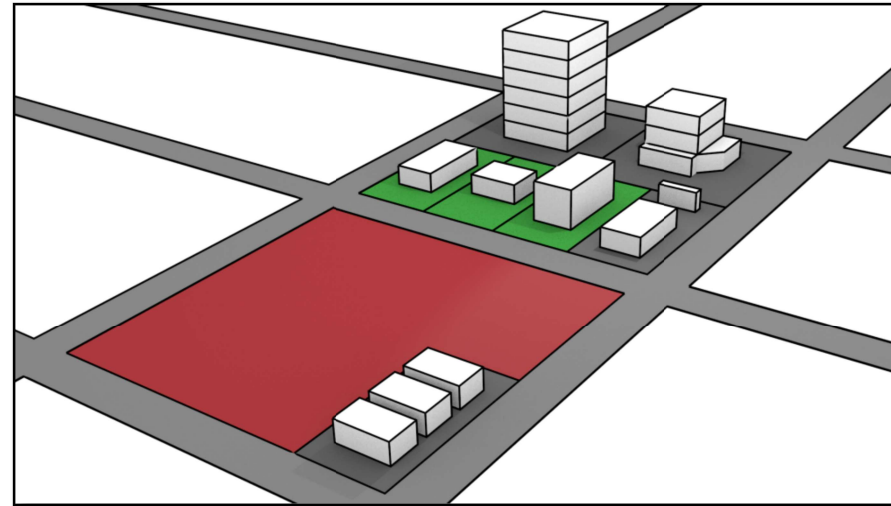
- Atualização do Cadastro Técnico (2018)
- Lei de Zoneamento (2019)

Lei Específica
PEUC
(2020)

- Aplicação na Macrozona de Consolidação

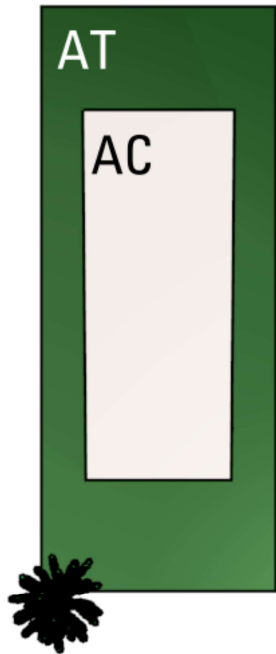
Aplicação do
PEUC e IPTU
progressivo
(2021-2030)

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



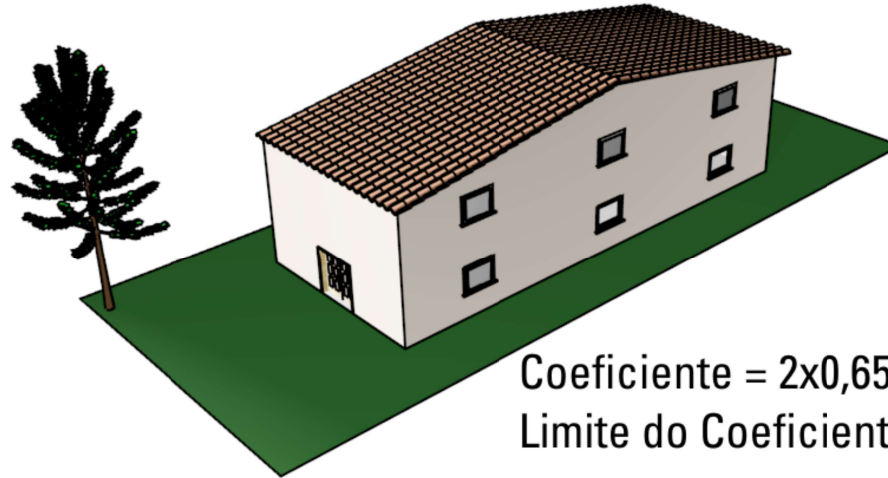
Coefficiente de Aproveitamento e Outorga Onerosa

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.

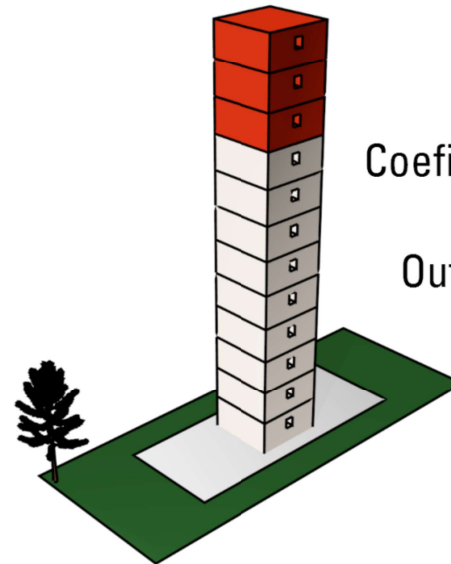


Coeficiente de aproveitamento:

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



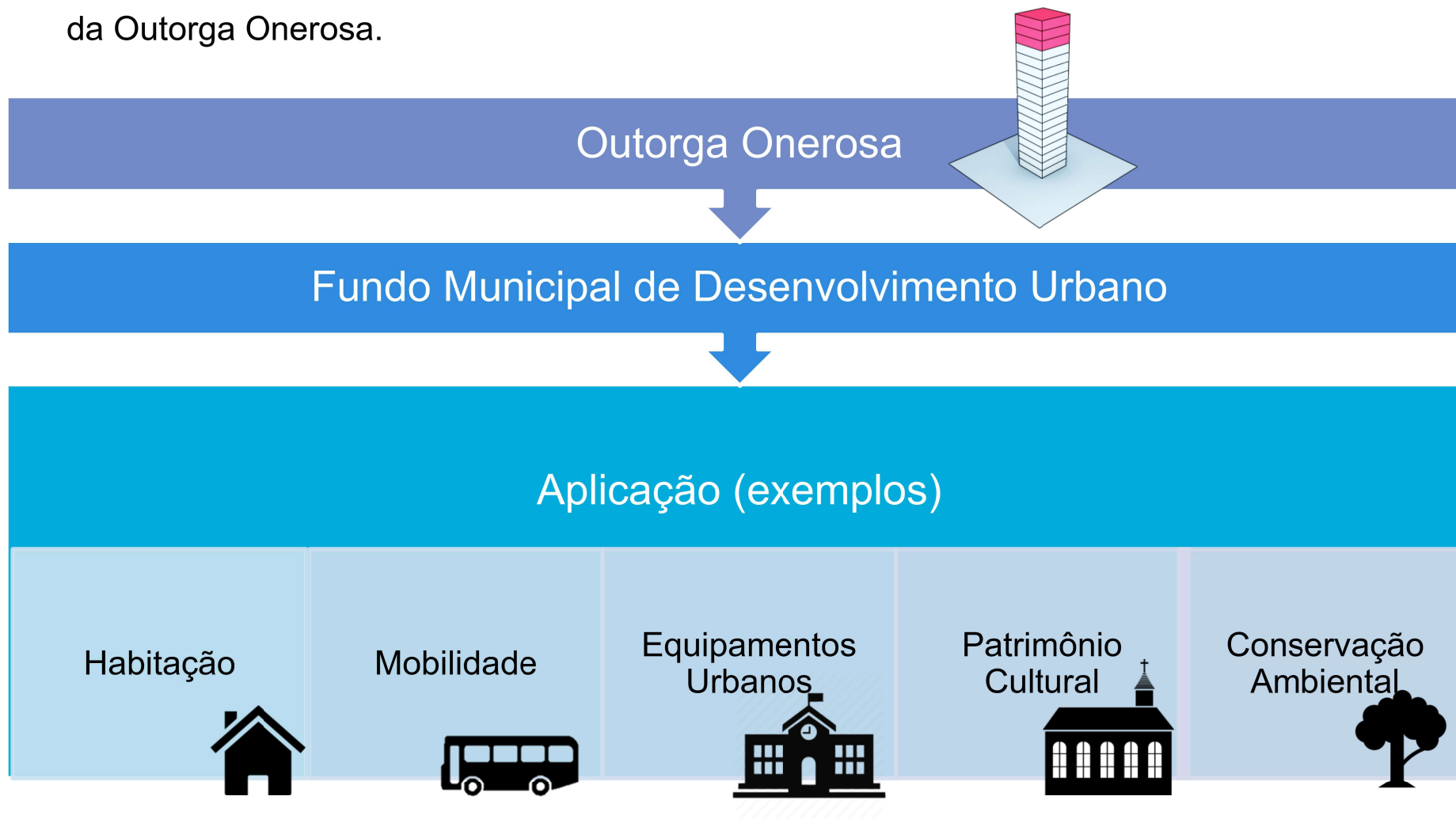
Coeficiente = $2 \times 0,65 = 1,3$
Limite do Coeficiente Básico



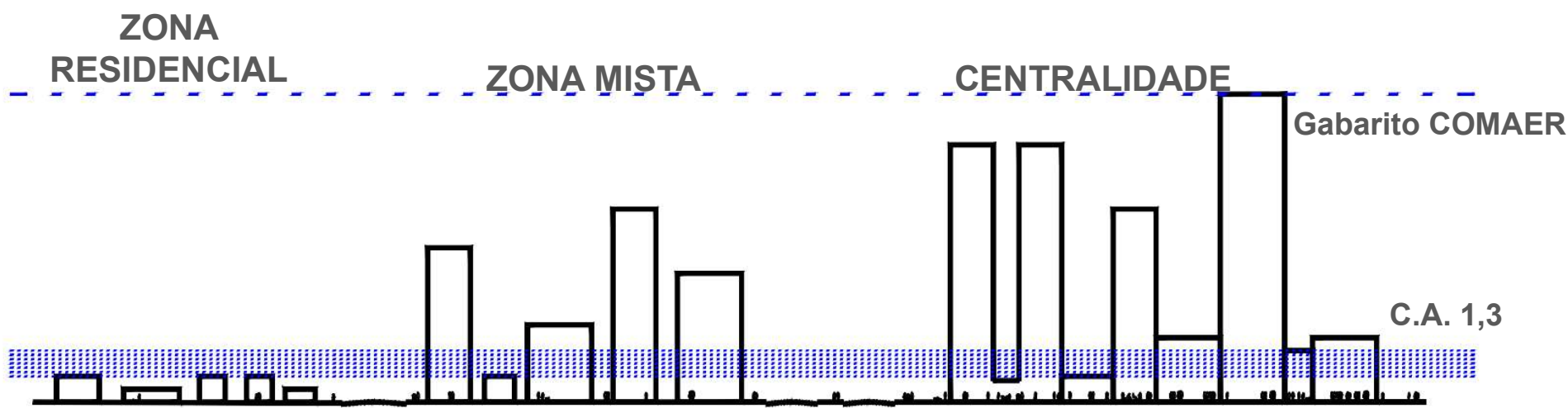
Coeficiente adicional
mediante
Outorga Onerosa

Instrumentos Urbanísticos – Outorga Onerosa do Direito de Construir

- A Outorga Onerosa permite ao Poder Público controlar o desenvolvimento urbano, estabelecendo coeficientes de aproveitamento básicos e máximos.
- Serão estabelecidos fatores de sustentabilidade e planejamento para incentivos na aplicação da Outorga Onerosa.

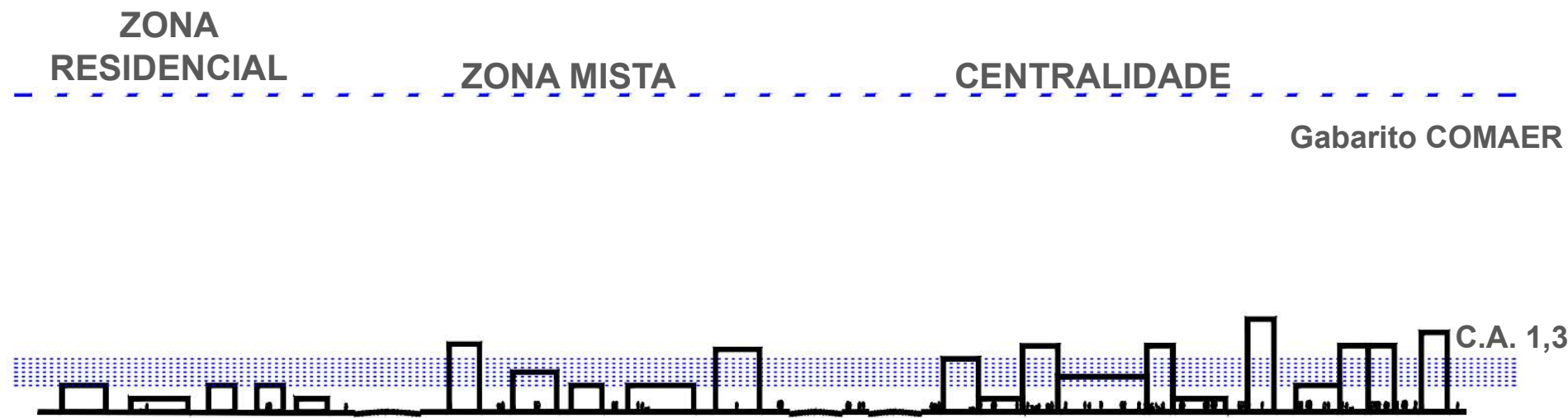


Macrozona de Consolidação



MACROZONA DE CONSOLIDAÇÃO		CAB	CMAX	GABARITO DE ALTURA
	CENTRALIDADES	1.3	3.5 a 4.0	COMAER
	CENTRALIDADE EIXO DUTRA (NÃO RESIDENCIAL)		5.0	
	ÁREAS MISTAS / INDUSTRIA / COMERCIO / SERVIÇO		3.0	
	ÁREAS RESIDENCIAIS		-	9.0 metros

Macrozona de Estruturação



MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO		CAB	CMAX	GABARITO DE ALTURA
	CENTRALIDADES	1.3	2.5	COMAER
	ÁREAS MISTAS / INDUSTRIA / COMERCIO / SERVIÇO		2.0	
	ÁREAS RESIDENCIAIS		-	9.0 metros
	PARQUE TECNOLÓGICO		3.0	COMAER
	LOTEAMENTOS REGULARIZADOS		2.0	9.0 metros

Instrumentos Urbanísticos – Outorga Onerosa

Fórmula de cálculo:

$$= \times \left(- \right)$$

Onde:

Cp - **contrapartida financeira** relativa a cada m² de potencial construtivo adicional

Vt - **valor do m²** do terreno constante da Planta Genérica de Valores

Fp - **Fator de Planejamento**, valor variável de 0 a 1, incentiva a promoção de determinados usos em função de sua localização. Variando principalmente conforme a macrozona e a centralidade

Fs - **Fator de Sustentabilidade**, valor a ser definido para fins de redução para empreendimentos que contemplem iniciativas sustentáveis

A contrapartida financeira será calculada a partir da multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m² pelo potencial construtivo adquirido.

Instrumentos Urbanísticos – Outorga Onerosa

Fator de Sustentabilidade:

Possibilita incentivos, reduzindo o Valor da Outorga Onerosa para empreendimentos que contemplem mecanismos que buscam maior conforto ambiental e conservação de energia.

Reuso de águas pluviais

Área permeável: mínimo 15% da área do lote

Arborização: conforme Plano de Arborização e/ou demais leis pertinentes

Revestimentos Verdes

Implementação de árvores frutíferas (pomares) no empreendimento ou entorno.

Ampliação dos recuos

Orientações para elaboração de Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo

Há um conjunto de itens elencados na proposta com objetivo a orientar a elaboração da nova LPUOS, entre eles:

Prevenir e **mitigar os impactos causados por empreendimentos** ou atividades classificadas como Polos Geradores de Tráfego ou Geradores de impacto de vizinhança.

Manter as características de uso e **ocupação das zonas exclusivamente residenciais.**

Evitar conflitos entre os usos impactantes e sua vizinhança.

Controlar as condições de **insolação, ventilação, a permeabilidade do solo e os índices mínimos de cobertura vegetal.**

Estabelecer as zonas de uso em acordo com as **condições físicas, ambientais, urbanísticas e paisagísticas relacionadas com a infraestrutura existente,** respeitadas as macrozonas definidas nesta lei.

Diretrizes Setoriais

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

EDUCAÇ
ÃO

SAÚDE

ASSISTÊN
CIA
SOCIAL

FUNDHA
S

ESPORT
ES

MEIO
AMBIENTE

CULTUR
A

MANUTENÇ
ÃO DA
CIDADE

MACRODR
ENAGEM

Participe também pela Internet

Agradecemos à sua participação no Fórum Regional. Você também poderá conhecer outros materiais sobre o Plano Diretor e enviar sugestões e colaborações a partir do site:

<http://planodiretor.sjc.sp.gov.br>

