



# PLANO DE GESTÃO DISTRITAL DE SÃO FRANCISCO XAVIER



## Oficina Comunitária Eixo Território II

SEURBS - JANEIRO 2026



## DIRETRIZES, PROGRAMAS E PROJETOS - EIXO TERRITÓRIO II

- Ordenamento Territorial
  - Legislação urbanística e ambiental
  - Monitoramento da dinâmica de uso e ocupação do solo
- Política habitacional e regularização fundiária
  - Habitação
  - Regularização fundiária
- Requalificação urbana e identidade visual do Distrito
- Mobilidade
  - Sistema viário
  - Transporte público
  - Sinalização viária e educação para o trânsito
- Infraestrutura urbana
  - Equipamentos públicos e comunitários
  - Saneamento básico
  - Energia elétrica e iluminação pública



## EIXO TERRITÓRIO II – **ORDENAMENTO TERRITORIAL**

- **Legislação urbanística e ambiental:**
  - ✓ Observar as recomendações da Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização de São José dos Campos, na política de uso e ocupação do solo e expansão urbana do Distrito, em especial quanto ao alto potencial de riscos geológicos e fenômenos erosivos com escorregamento e deslizamento de terra, enchentes e inundações;
  - ✓ Reavaliar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo do Distrito, com o intuito de:
    - Fomentar na área rural o desenvolvimento de atividades agroindustriais com baixo nível de impacto urbanístico ambiental, a exemplo da produção artesanal de cerveja, banana, mel, polpas e geleias, derivados do leite, entre outros;
    - Adequar os parâmetros de uso e ocupação na zona rural do Distrito, em especial quanto a Taxa de Ocupação (TO) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM), de forma a restringir o volume excessivo das construções;



## EIXO TERRITÓRIO II – **ORDENAMENTO TERRITORIAL**

### ○ Legislação urbanística e ambiental:

...

- Condicionar a instalação de helipontos no Distrito à análise prévia de viabilidade urbanística e ambiental do Município;
- Estabelecer parâmetros para intervenção nas margens da Rodovia Vereador Pedro David – SJC 150, associados ao Projeto Caminhos Floridos de São Francisco Xavier, em especial quanto a instalação de novas edificações, de forma a evitar a descaracterização do aspecto cênico da rodovia.
- ✓ Realizar estudos urbanísticos e ambientais, em parceria com o Instituto Florestal e o Conselho Gestor da APA SFX, para avaliação e potenciais ajustes dos parâmetros vigentes no Plano de Manejo da APA SFX, em especial na Zona de Proteção de Mananciais (ZPM).



## EIXO TERRITÓRIO II - ORDENAMENTO TERRITORIAL

- Monitoramento da dinâmica de uso e ocupação do solo.
  - ✓ Atualizar o cadastro fundiário das propriedades rurais do Distrito, por meio de Cadastro Técnico com aplicação de Laudo de Identificação Fundiária (LIF), coleta de documentos (pessoais e dos imóveis) e lançamento dos limites físicos dos imóveis em base cartográfica adequada);
  - ✓ Elaborar o cadastro técnico multifinalitário dos imóveis urbanos;
  - ✓ Monitorar o mercado imobiliário do Distrito para acompanhar o dinamismo das vendas, os preços praticados e sua evolução ao longo do tempo, e a capacidade de compra de imóveis, ou de aluguel pela população local;



## EIXO TERRITÓRIO II - **ORDENAMENTO TERRITORIAL**

- Monitoramento da dinâmica de uso e ocupação do solo.
  - ✓ Promover estudos e pesquisas sobre a utilização de imóveis disponíveis no mercado para plataformas de aluguéis de curta duração (Airbnb), o impacto na dinâmica urbana, principalmente em relação ao mercado hoteleiro, mercado imobiliário e a qualidade de vida da vizinhança;
  - ✓ Realizar estudos socioespaciais para avaliação de potencial processo de exclusão social no Distrito, e definição de estratégias e políticas públicas, para mitigar os impactos negativos sobre os moradores locais e preservar a identidade cultural de São Francisco Xavier;
  - ✓ Ampliar a abrangência do Projeto Observa para todo o território do Distrito;
  - ✓ Aperfeiçoar os mecanismos de controle de terraplenagem e movimentação de terra no território do Distrito; o controle e a fiscalização de denúncias de crimes ambientais.



## EIXO TERRITÓRIO II - POLÍTICA HABITACIONAL E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### ○ Política habitacional

- ✓ Promover estudos sobre as tendências habitacionais do Distrito, para elaboração de cenários e definição de diretrizes adequadas à realidade de São Francisco Xavier;
- ✓ Identificar a demanda por Habitação de Interesse Social (HIS) do Distrito para definição de programas habitacionais voltados à população com menor poder aquisitivo;
- ✓ Realizar pesquisa sobre a origem dos residentes nos núcleos informais do Distrito.



## EIXO TERRITÓRIO II - POLÍTICA HABITACIONAL E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

### ○ Regularização fundiária

- ✓ Identificar os núcleos informais existentes para a correta classificação da modalidade de REURB;
- ✓ Realizar levantamento cadastral e dominial das áreas ocupadas pelos núcleos informais;
- ✓ Intensificar a fiscalização para evitar o surgimento de novos parcelamentos irregulares e núcleos informais, principalmente em áreas sujeitas à riscos;
- ✓ Estabelecer mecanismos e instrumentos legais para auxiliar no controle e prevenção de novos parcelamentos irregulares;
- ✓ Instituir programa municipal para apoiar os produtores rurais do Distrito, no georeferenciamento das propriedades e na regularização da cadeia de transmissão de posse dos imóveis rurais.



## EIXO TERRITÓRIO II - REQUALIFICAÇÃO URBANA E IDENTIDADE VISUAL DO DISTRITO

- Requalificação urbana
  - ✓ Promover a requalificação urbanística da área urbana central para valorizar, preservar e destacar os aspectos paisagísticos, ambientais e urbanísticos que caracterizam e diferenciam o Distrito, e proporcionar um ambiente agradável, atrativo, com identidade estética a organização visual;
  - ✓ A requalificação urbanística da Zona Especial de São Francisco Xavier (ZESFX), que compreende a área urbana central do Distrito, deverá estruturar-se em 04 eixos de intervenção:
  - ✓ Criação de uma comunicação visual que promova a identidade estética do Distrito e que tenha como fonte de inspiração as tradições culturais, a atividade rural, a biodiversidade, a paisagem de montanhas e a presença da água, que são alguns dos elementos marcantes de São Francisco Xavier;



## EIXO TERRITÓRIO II - REQUALIFICAÇÃO URBANA E IDENTIDADE VISUAL DO DISTRITO

### ○ Requalificação urbana

- ✓ Melhorias viárias na Rua Quinze de Novembro, com o objetivo de criar um ambiente atrativo e agradável, que incentive às atividades econômicas locais, e proporcione maior acessibilidade e conforto a seus usuários, por meio de um percurso acessível e qualificado para pedestres;
- ✓ Remodelação da Praça Cônego Antônio Manzi e do Largo de São Sebastião, para proporcionar ampla acessibilidade, conectividade, melhoria paisagística, maior conforto urbano-ambiental e permeabilidade visual dos espaços públicos;
- ✓ Definição de parâmetros urbanísticos e edílios para o perímetro especial, com elementos que remetam a simplicidade e a tranquilidade características do local, visando a organização estética das construções particulares, a fim de evitar reformas e ampliações edilícias que descaracterizem as fachadas e comprometam a identidade da área central do Distrito.



## EIXO TERRITÓRIO II - REQUALIFICAÇÃO URBANA E IDENTIDADE VISUAL DO DISTRITO

### ○ Identidade visual do Distrito

✓ Fortalecer a identidade visual para o Distrito, apoiada nos seguintes elementos:

- Criação de um logotipo e logomarca de São Francisco Xavier;
- Padronização dos totens direcionais com indicação dos pontos turísticos do Distrito;
- Criação de placas especiais para os logradouros;
- Definição de mobiliário urbano padronizado;
- Sinalização educativo-ambiental em pontos turísticos e nas principais vias de acesso ao Distrito;
- Sinalização educativo-ambiental na Estrada Municipal Vereador Pedro Davi – SJC 150;



## EIXO TERRITÓRIO II - REQUALIFICAÇÃO URBANA E IDENTIDADE VISUAL DO DISTRITO

### ○ Identidade visual do Distrito

#### ✓ Fortalecer a identidade visual para o Distrito, apoiada nos seguintes elementos:

- Criar um Manual de Identidade Visual, com o intuito de estabelecer um padrão para os elementos publicitários de identificação e sinalização do Distrito; e, orientar os moradores, comerciantes, prestadores de serviços e visitantes do local;
- Incentivar o paisagismo na margem urbana do Rio do Peixe, para criação de espaços funcionais sustentáveis, em parceria com os proprietários e a comunidade local;
- Estudar a viabilidade de implantação de um parque linear na margem urbana do rio do Peixe, que contemple arborização, ciclovia, equipamentos de ginástica, percursos e caminhos para o pedestre;
- Desenvolver e implantar o Projeto Caminhos Floridos de São Francisco Xavier, ao longo das estradas municipais de acesso ao núcleo urbano do Distrito, com a utilização do método de biopaisagismo, valorizando seu efeito cênico aliado a conservação da biodiversidade local, em parceria com os proprietários dos imóveis.



## EIXO TERRITÓRIO II - MOBILIDADE

- Sistema viário
  - ✓ Assegurar condições adequadas de tráfego para os usuários, residentes rurais e escoamento da produção agropecuária e silvícola, por meio da manutenção, recuperação, revitalização e desobstrução de pontos críticos existentes nas estradas rurais pavimentadas ou não;
  - ✓ Realizar a manutenção das estradas rurais com nivelamento e cascalhamento, solução economicamente viável e tecnicamente adequada para atender às necessidades das comunidades, assegurando o melhor uso dos recursos públicos e menor impacto ao ambiente natural local;
  - ✓ Priorizar o uso de materiais naturais e técnicas sustentáveis nas obras de manutenção e recuperação das estradas rurais de São Francisco Xavier;



### ○ Sistema viário

- ✓ Utilizar o pavimento feito em blocos de concreto com pigmentação especial, para manter a permeabilidade do piso, na manutenção das estradas rurais, em trechos que a pavimentação seja essencial para garantir à mobilidade da população residente no rural;
- ✓ Manter sempre que possível as pontes de madeira, por seu valor paisagístico e cultural, adotando a substituição por aduelas de concreto, somente quando comprovadamente for a solução técnica mais adequada para o acesso seguro dos usuários e residentes rurais, o melhor custo benefício dos serviços e consequentemente o melhor uso dos recursos públicos;
- ✓ Controle, adequação e mitigação da drenagem das estradas municipais e nas áreas adjacentes de forma a evitar processos erosivos no leito carroçável das vias.



## EIXO TERRITÓRIO II - MOBILIDADE

- Transporte público
  - ✓ Realizar a Pesquisa Origem e Destino Domiciliar nos bairros e microrregiões de São Francisco Xavier, para obtenção de informações necessárias à compreensão dos padrões de deslocamento da população residente e de visitantes; e, subsidiar ações e decisões em benefício da população residente no Distrito;
  - ✓ Estudar soluções e alternativas para melhoria da mobilidade da população residente na zona rural, de forma a proporcionar melhor acessibilidade aos serviços públicos e aos estabelecimentos comerciais do centro urbano do Distrito;
  - ✓ Buscar alternativas para o acesso dos alunos residentes na zona rural aos cursos extracurriculares, por meio de contratação de transporte pela Secretaria da Educação e Cidadania;
  - ✓ Estudar alternativas para rota dos ônibus aos fins de semana e feriados no núcleo urbano, em razão do fluxo de residentes e turistas na Rua XV de Novembro, o que compromete a fluidez no trânsito e o estacionamento de veículos;



## EIXO TERRITÓRIO II - MOBILIDADE

- Sinalização viária e educação para o trânsito
  - ✓ Realizar ações de fiscalização de trânsito em finais de semana e feriados nas estradas mais movimentadas, visando coibir os abusos e levar as pessoas a uma consciência da possível punição e a uma alteração de hábitos de condução;
  - ✓ Fortalecer as ações de conscientização sobre segurança viária junto a população de São Francisco Xavier, em especial às crianças e os idosos, e os turistas;
  - ✓ Dar continuidade ao programa “Agentes de Trânsito Mirins”, buscando reforçar os conceitos do trânsito seguro, por meio de atividades de simulação prática, junto aos alunos da rede de ensino municipal do Distrito;
  - ✓ Promover ações de conscientização de direção segura, principalmente em feriados e em dias de festas locais, sobre não combinar bebida e direção, com a distribuição de material educativo sobre prevenção de acidentes;
  - ✓ Estabelecer regras para o tráfego de caminhões de carga e descarga, proibindo entregas de mercadorias aos sábados e domingos no núcleo urbano;
  - ✓ Definir normas para o transporte de cargas pesadas e modelos de caminhões por toneladas, nas estradas rurais do Distrito.



## EIXO TERRITÓRIO II - **INFRAESTRUTURA URBANA**

- Equipamentos públicos e comunitários
  - ✓ Avaliação da demanda de serviços públicos em função do crescimento populacional, por meio de pesquisa e análise das tendências demográficas do Distrito e de seu impacto prestação dos serviços.
  - ✓ Instituir o Plano Diretor do Parque dos Pássaros, prevendo dentre outros elementos:
    - Regras para utilização e conservação dos bens naturais e das áreas livres e edificadas;
    - Definição de uso para o “Casarão”, se histórico-cultural e ou educação ambiental; bem como diretrizes para manutenção especializada de suas estruturas físicas;
    - Áreas destinadas à prática de esporte, lazer, festas da tradição sociocultural da cidade e proteção ambiental;
    - Plano de manejo para os remanescentes florestais nativos e exóticos existentes;
    - Normas para realização de pesquisas científicas;



## EIXO TERRITÓRIO II - **INFRAESTRUTURA URBANA**

### ○ Equipamentos públicos e comunitários

...

- Normas de segurança e condutas para visitantes e usuários do parque;
- Sinalização indicativa e de orientação para a segurança dos usuários, visitantes e funcionários;
- Toda infraestrutura existente no parque, que possa gerar resíduos e efluentes sanitários, deverá contar com um sistema de tratamento adequado, evitando a contaminação do solo e dos recursos hídricos;
- Obras ou serviços de engenharia ou infraestrutura necessárias à gestão do parque, devem considerar a adoção de tecnologias alternativas de baixo impacto ambiental durante a construção ou reforma, incluindo economia e aproveitamento de materiais, água, energia (aquecimento solar, ventilação cruzada, iluminação natural), disposição e tratamento de resíduos e efluentes, harmonização com a paisagem.



## EIXO TERRITÓRIO II - **INFRAESTRUTURA URBANA**

- Equipamentos públicos e comunitários
  - ✓ Instituir um Plano de Manejo para área de abrangência da Cachoeira Pedro David, prevendo dentre outros elementos:
    - Plano de uso público, contemplando a estruturação dos atrativos, capacidade de suporte e sinalização;
    - Estudo para levantamento do público alvo e visitantes;
    - Estudo e levantamento das infraestruturas existentes;
    - Plano de infraestruturas e apoio ao visitante;
    - Gestão de riscos e contingências;
    - Programa de fiscalização ambiental;
    - Programa de educação ambiental;
    - Monitoramento da qualidade da água;
    - Levantamento das propriedades situadas à montante e jusante da Cachoeira Pedro David, para realização de programas de recuperação florestal nativa das áreas de preservação permanente do Rio do Peixe.



## EIXO TERRITÓRIO II - **INFRAESTRUTURA URBANA**

### ○ Saneamento básico

- ✓ Buscar recursos junto aos órgãos federais e estaduais de gestão de recursos hídricos, para desenvolvimento e implantação do programa de saneamento nas propriedades rurais do Distrito;
- ✓ Posicionar os mananciais de São Francisco Xavier em alta elegibilidade nos planos e programas oficiais de instituições em saneamento, diante da priorização estabelecida às Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM's);
- ✓ Desenvolver o Plano de Saneamento Básico Urbano e Rural – em atendimento a Lei Federal (Lei nº 11.445/2007), para promover a universalização do acesso aos serviços de saneamento básico no Distrito, além da prestação de serviços com qualidade, integralidade e de forma adequada à saúde pública, à proteção do meio ambiente e à redução das desigualdades sociais, devendo:
  - Incluir os serviços de infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável; sistemas de esgotamento sanitário; limpeza urbana; manejo de resíduos sólidos; manejo de águas pluviais e drenagem urbana.
  - Mapear toda a área urbana, para identificar os locais e ruas não atendidas por coleta de esgoto para sanar os problemas existentes;
  - Acompanhar e apoiar programa de saneamento rural desenvolvido pela Nova SABESP, voltado à disposição adequada de efluentes nas propriedades rurais do Distrito.



## EIXO TERRITÓRIO II - **INFRAESTRUTURA URBANA**

### ○ Saneamento básico

- ✓ Promover investimentos em infraestrutura, campanhas de educação ambiental e a promoção de práticas sustentáveis, para melhorar a eficiência da gestão de resíduos no Distrito, por meio de:
  - Aprimoramento do sistema de coleta de resíduos sólidos na área rural;
  - Investimento em educação socioambiental e treinamento para a correta separação e destinação de resíduos sólidos domésticos.
  - Adoção de tecnologias de processamento para melhorar a capacidade de tratamento de resíduos orgânicos e recicláveis no Distrito;
  - Busca de novas alternativas para a coleta e tratamento de resíduos nas áreas rurais mais afastadas, dispersas e de topografia acidentada, para maior eficiência dos serviços de gestão de resíduos no Distrito;
  - Programa de conscientização sobre a importância da separação de resíduos e de práticas sustentáveis, para incentivar a participação da população e obter maior adesão à coleta seletiva no Distrito;



## EIXO TERRITÓRIO II - **INFRAESTRUTURA URBANA**

### ○ Saneamento básico

...

- Campanhas educativas voltadas à reciclagem de metais e vidros e de descartes de eletrônicos e móveis no PEV, para aumentar a conscientização sobre a importância da reciclagem desses materiais;
  - Parcerias estratégicas com instituições locais e regionais, estabelecimentos comerciais, organizações da sociedade civil e líderes comunitários para mobilizar a comunidade sobre a importância da reciclagem;
  - Incentivos à participação por meio de canais de comunicação como redes sociais, grupos comunitários e audiências públicas para mobilizar e engajar a comunidade.
- ✓ Realizar estudos de drenagem urbana no Distrito, para definição de mecanismos de gestão de infraestrutura relacionada ao escoamento das águas pluviais e aos cursos d'água que percorrem o núcleo urbano.



## EIXO TERRITÓRIO II - **INFRAESTRUTURA URBANA**

- Energia elétrica e iluminação pública
  - ✓ Manter as tratativas com a concessionária de energia elétrica, visando a atualização constante do cadastro de ligações e a disponibilidade das informações para o Município para corroborar com o monitoramento e controle do uso e ocupação do solo do Distrito.



Todas as informações apresentadas nesta oficina estão disponíveis no link:

<https://www.sjc.sp.gov.br/servicos/urbanismo-e-sustentabilidade/planejamento-urbano/gestao-democratica-da-cidade/plano-de-gestao-distrital-de-sao-francisco-xavier/>

**OBRIGADO!**