

PLANO DIRETOR



Prefeitura de
JACAREÍ

Vamos
ajudar a
decidir o
futuro de
Jacareí?

Índice

- 4 O que é o Plano Diretor?
- 4 Quais são os objetivos principais do Plano Diretor?
- 5 Por que ele precisa ser revisto?
- 6 Como é feita a revisão ao Plano Diretor?
- 6 Como participar da revisão do Plano Diretor?
- 7 Para que servem as recomendações apresentadas?
- 8 O que são Macrozonas e quais seus desafios para a cidade?
- 9 Objetivos
- 10 Recomendações em discussão
- 10 Diagnóstico e soluções

O QUE É O PLANO DIRETOR?



foto: Alex Brito/PMU

É a lei municipal que **orienta** como e onde a cidade vai **crescer**, de modo a proporcionar seu **desenvolvimento social, econômico e ambiental equilibrado**. Ela ajuda no **planejamento** a curto, médio e longo prazo.

Tem como **objetivo** garantir o **bem estar** da população em sua moradia, trabalho, transporte, segurança, saúde, educação, lazer, qualidade ambiental, cultura, entre outros.

Define **metas** e **prioridades** com a **participação** da população do Município, conselhos municipais, empresas, organizações da sociedade civil, entidades de defesa do meio ambiente, entre outros interessados.

QUAIS SÃO OS OBJETIVOS PRINCIPAIS DO PLANO DIRETOR?

Organizar as áreas da cidade e como elas podem ser utilizadas, destinando locais adequados para residências, indústrias, comércio, prédios e áreas públicas, como praças, creches, escolas e postos de saúde.

É no Plano Diretor que também se busca a preservação do meio ambiente, o estímulo à economia da cidade, a melhoria da mobilidade urbana, a proteção do patrimônio histórico e cultural, entre outros aspectos. Todas essas ações envolvem a Prefeitura e a população na construção de um sistema de **planejamento e gestão** da cidade.

POR QUE ELE PRECISA SER REVISTO?

Ao longo dos anos, a cidade passa por **mudanças**, **crece** e se **desenvolve**. A atualização do Plano Diretor garante que essas mudanças sejam planejadas e orientadas, de modo que esse crescimento não gere desequilíbrio.

Planejar o futuro da cidade deve ser **meta** não somente do Poder Público, mas também da população, incorporando setores sociais, econômicos e políticos, de modo a se firmar um **compromisso coletivo** na construção de uma cidade com **qualidade de vida** para todos.

Todos os cidadãos podem e devem participar desta revisão, buscando melhorias ao seu bairro e à cidade. Esse trabalho é **conjunto** e traz a responsabilidade de cada um dos moradores de Jacareí neste processo de planejamento.

O Plano Diretor indica os objetivos que devem ser alcançados para que a cidade se torne **um lugar cada vez melhor** para se morar, trabalhar e viver.



COMO É FEITA A REVISÃO AO PLANO DIRETOR?

A revisão avalia as seis regiões da cidade: Norte, Sul, Leste, Oeste, Central e Rural. A **primeira fase** foi feita por meio de oficinas técnicas que apontaram os pontos fracos e fortes de cada uma das regiões.

Na **segunda fase**, comissões de estudos formadas por técnicos da Prefeitura, SAAE, Fundação Pró-Lar, Conselho Municipal de Habitação e CETESB estudaram a lei do Plano Diretor.

O próximo passo será a **terceira fase** da revisão, com a realização de audiências públicas, nas quais serão ouvidos moradores de todas as regiões da cidade, com o objetivo de se identificar as necessidades e propostas para cada uma delas.

COMO PARTICIPAR DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR?

Toda pessoa pode e deve participar das **audiências públicas** para discutir quais melhorias são importantes para seu bairro, sua região e toda a cidade. Com essa parceria, assumimos o compromisso de um **projeto participativo**. Todas as pessoas são capazes de contribuir com o planejamento da cidade. Esse compromisso é fundamental para o futuro de Jacareí.

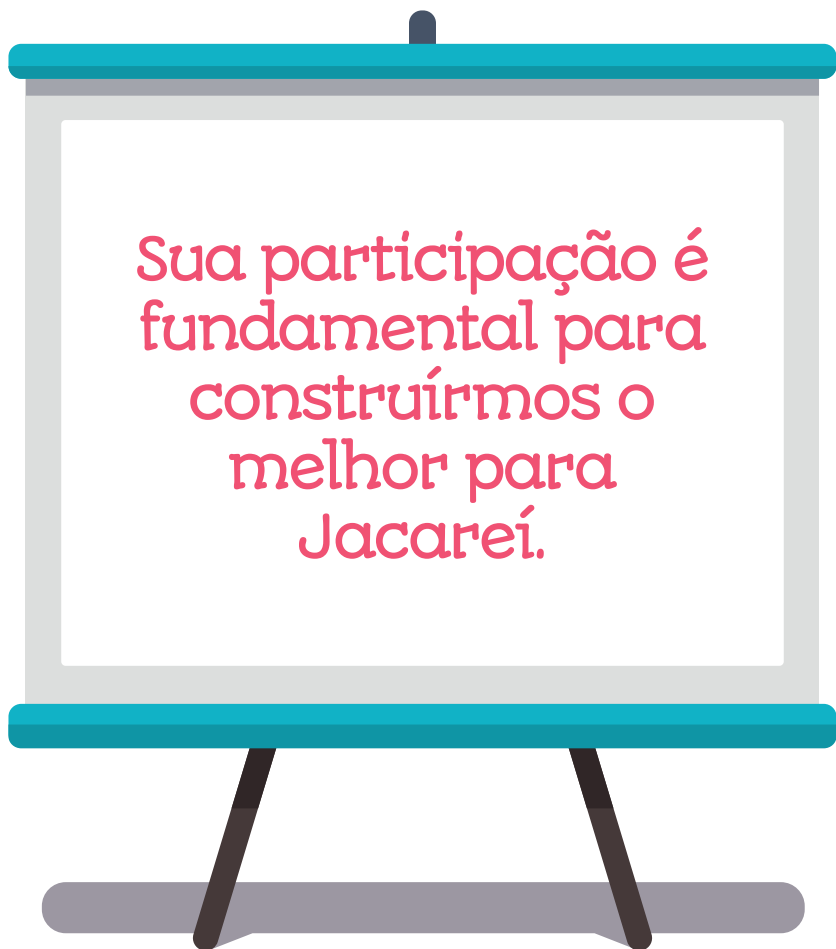


PARA QUE SERVEM AS RECOMENDAÇÕES APRESENTADAS?

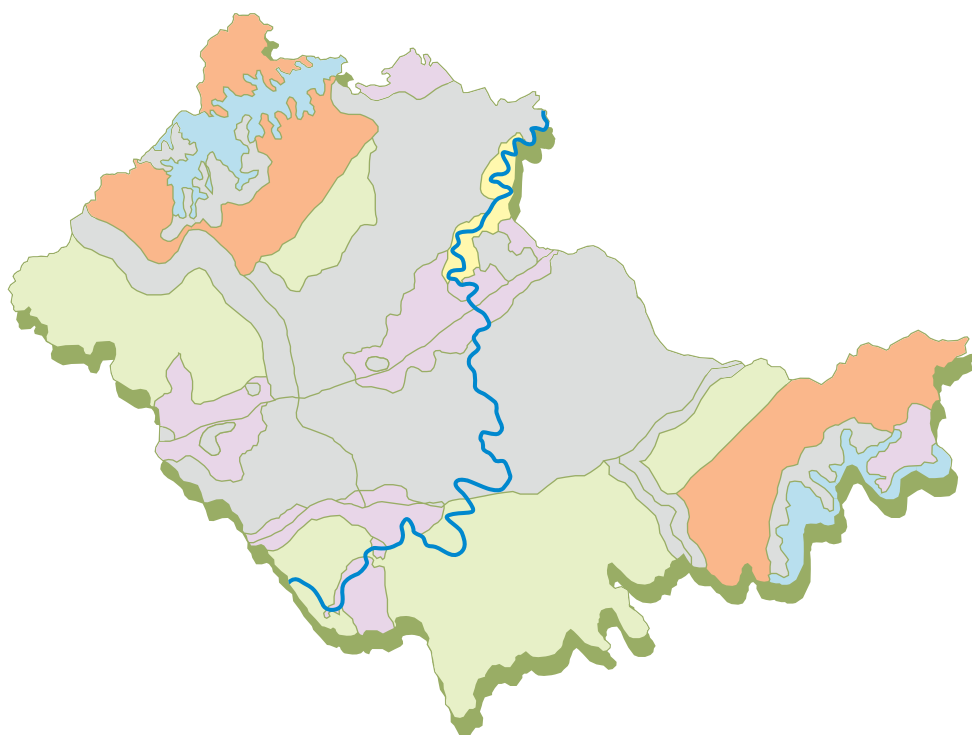
As recomendações que serão colocadas em discussão representam **respostas** a **problemas** já analisados pelo Município. A partir das informações coletadas nas oficinas técnicas, foi realizado um amplo diagnóstico da cidade, com sua situação atual, **necessidades** e **prioridades**.

A análise dessas recomendações nas audiências públicas possibilitará verificar se as mesmas são pertinentes e se há outras necessidades que precisam ser avaliadas na revisão do Plano Diretor.

Informe-se e participe da audiência pública que acontecerá na sua região.



O QUE SÃO MACROZONAS E QUAIS SEUS DESAFIOS PARA A CIDADE?



- MDU – Macrozona de Destinação Urbana
- MDI – Macrozona de Destinação Industrial
- MM – Macrozona de Mineração
- MIA – Macrozona de Interesse Ambiental
- MDR – Macrozona de Destinação Rural

O Macrozoneamento divide Jacareí em grandes zonas, com o objetivo de distribuir melhor as atividades da cidade. Portanto, é preciso saber quais são as **macrozonas** da cidade e suas **vocações**.

A prioridade é que as ocupações ocorram em áreas com maior infraestrutura, proporcionando melhor qualidade de vida para a população. Em Jacareí, o macrozoneamento se divide em:

MDU – Macrozona de Destinação Urbana: Onde está toda a área urbana da cidade e sua infraestrutura: residências, comércios, creches, escolas, postos de saúde, praças, entre outros.

DESAFIO: Orientar o desenvolvimento da área urbana e melhorar a estrutura já instalada, prevendo novas instalações para a população.

MDI – Macrozona de Destinação Industrial: Área destinada à instalação de indústrias e atividades similares.

DESAFIO: Promover o desenvolvimento de atividade industrial, diminuindo conflitos entre residências e indústrias.

MM – Macrozona de Mineração: Área destinada às atividades de extração mineral.

DESAFIO: Recuperar áreas exploradas e degradadas, diminuindo os impactos gerados às pessoas e ao meio ambiente.

MIA – Macrozona de Interesse Ambiental: Área destinada à proteção da natureza e que pode ser utilizada para lazer, turismo e extração vegetal.

DESAFIO: Proteção de rios, córregos e nascentes, melhorando a utilização do entorno das represas do Rio Jaguari e do Rio Paraíba do Sul e ordenando as atividades nesses locais.

MDR – Macrozona de Destinação Rural: Área do município destinada à agropecuária, extração vegetal, agroindústria e similares.

DESAFIO: Fomento às atividades rurais frente ao crescimento urbano.

OBJETIVOS

Para a revisão do Plano Diretor, é necessário realizar **um estudo** sobre a situação do Município, com suas **fragilidades** e **potencialidades**, considerando os estudos realizados e os desejos da **população**, para se chegar a uma conclusão do que precisa ser alterado.

Coordenada por uma equipe técnica da Prefeitura de Jacareí, a revisão do Plano Diretor busca identificar os problemas encontrados na cidade e apresentar soluções para os mesmos.

Muitas vezes, as soluções podem representar ganhos para alguns e perdas para outros. Por isso, elas **devem** ser **discutidas** com a população, para que sejam aprovadas entre **todos**, considerando o que é melhor para a cidade.

RECOMENDAÇÕES EM DISCUSSÃO

Os principais assuntos que serão estudados nesta revisão foram definidos com foco na melhor **orientação** do desenvolvimento da cidade e na garantia do **bem estar** dos habitantes de Jacareí. Estão tratados nesta **proposta técnica** como **diagnóstico** dos problemas encontrados e possíveis **soluções**.

DIAGNÓSTICOS E SOLUÇÕES

Diagnóstico

Indústrias e serviços na MDU - Macrozona de Destinação Urbana



Em algumas regiões, há conflitos na ocupação do solo urbano por residências, pequenas e grandes empresas e galpões de serviços. Essas ocupações foram surgindo ao longo do tempo devido ao crescimento da cidade, com empresas, residências e comércio dividindo a mesma área.

Solução

A criação de corredores em algumas regiões da cidade permitirá o uso misto entre residências, comércio e indústria, desde que atendidos alguns critérios, de forma a melhor organizar esses locais e direcionar sua ocupação, estimulando atividades diversas sem conflito de uso.

Os locais indicados para o uso misto foram apontados considerando ocupações já instaladas e outras que possam melhor desenvolver a cidade:

Corredores de Desenvolvimento Econômico 1

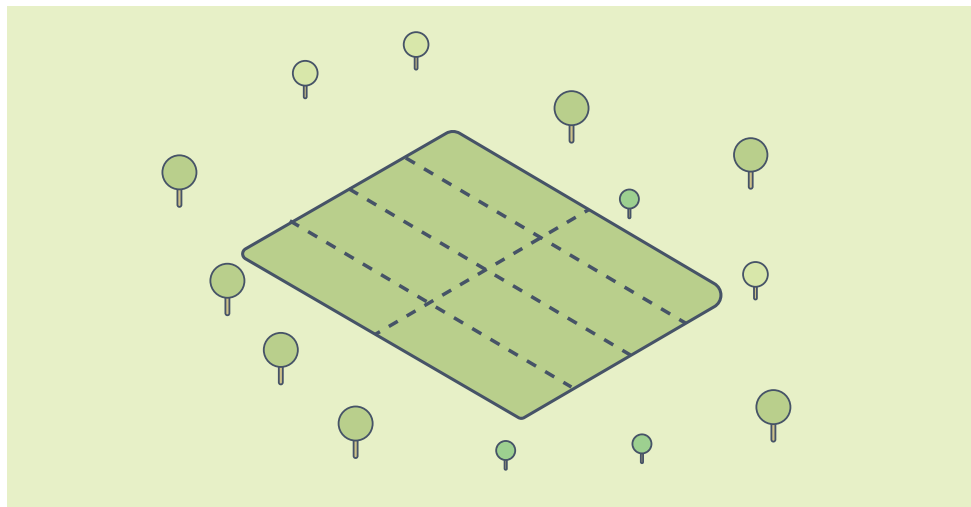
- Margens da Rodovia Carvalho Pinto;
- Margens da Rodovia Nilo Máximo;
- Margem da Estrada Teófilo Resende (até a Rodovia Carvalho Pinto);
- Margem da Estrada Biagino Chieffi (próxima a empresa AmBev).

Corredores de Desenvolvimento Econômico 2

- Margem Esquerda da Rodovia D. Pedro com sentido a Igaratá (limite de 1 km partindo do eixo da via);
- Avenida Lucas Nogueira Garcês;
- Rodovia Geraldo Scavone;
- Avenida Getúlio Vargas;
- Avenida Ademar de Barros;
- Avenida do Cristal.

Diagnóstico

Mudança de zoneamento ZAC para ZAP2A



Na Macrozona de Destinação Urbana, as áreas da cidade estão divididas em zonas que direcionam o crescimento urbano e indicam a infraestrutura necessária para melhor acomodar as pessoas. Nos estudos, foi possível identificar que algumas zonas que não permitiam lotes de terrenos menores (**ZAC**) perderam essa característica, passando a ser divididos por seus donos de forma irregular.

Solução

Há necessidade de revisão do zoneamento de alguns loteamentos e bairros da cidade, de modo a permitir uma melhor distribuição do espaço urbano e possibilitar que locais irregulares sejam regularizados, a partir da permissão de diminuição do tamanho de seus lotes (**ZAP2A**).

A solução aponta a necessidade de revisão do zoneamento dos seguintes locais:

1º de Maio; Igarapés; 22 de abril; Parque Meia-Lua e Veraneio Ijal.

Diagnóstico

Ampliação das unidades de planejamento

Ao longo dos anos, a cidade vai crescendo. Em algumas regiões, esse processo acontece de forma desequilibrada, com pouca oferta de equipamentos públicos e comunitários, exigindo grandes deslocamentos da população para trabalho, estudo e lazer. A formação de novas Unidades de Planejamento na Macrozona de Destinação Urbana do Município visa melhorar o adensamento nessas áreas e ampliar a oferta de equipamentos públicos.

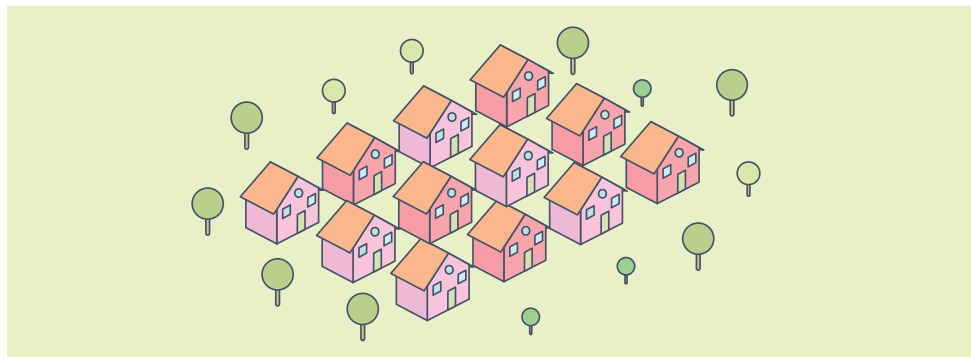
Solução

Ampliação das Unidades de Planejamento localizadas:

- Novas Unidades de Planejamento para a criação dos Corredores de Desenvolvimento Econômico;
- Nova Unidade de Planejamento próxima ao Bairro 1º de Maio para melhor desenvolver o local, possibilitando o surgimento de loteamentos residenciais, condomínios, comércios e serviços.

Diagnóstico

Mapeamento das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)



As Zonas de Interesse Social são conhecidas como **ZEIS** e têm a finalidade de proporcionar melhor acesso à terra e a investimentos voltados à população de renda modesta. Essas áreas precisam ser melhor definidas no Plano Diretor, com o objetivo de se buscar investimentos e equipamentos públicos.

Solução

Delimitação das áreas indicadas como **ZEIS** existentes para regularização e melhoria da qualidade de vida da população que reside nestes locais.

Diagnóstico

Continuar o processo de Regularização Fundiária

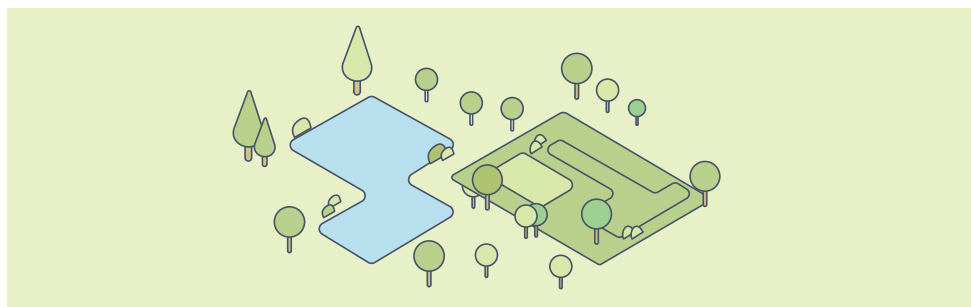
O parcelamento do solo para fins de urbanização e divisão de áreas em lotes menores, seja em área urbana ou área rural, é uma realidade em nosso Município. Assim, são necessárias soluções para que as pessoas que vivem nesses locais tenham acesso a uma moradia digna, com acesso a saneamento básico e infraestrutura.

Solução

Estabelecer políticas públicas específicas para esses locais, buscando quando necessário parcerias com a população, proporcionando regularização dos imóveis, melhorias urbanísticas e recuperação ambiental.

Diagnóstico

Proteção da paisagem natural através do Sistema de Verdes Urbanos



As áreas verdes têm a importante função de manter o equilíbrio ecológico no ambiente urbano, além de oferecer bem estar, lazer e conforto à população. À medida que a cidade cresce, é necessário estabelecer áreas verdes nos novos bairros e loteamentos. O conjunto dessas áreas representa o **Sistema de Verdes Urbanos**.

Solução

A primeira proposta será incluir essas áreas no **Sistema de Verdes Urbanos** que dividirá em: Áreas Verdes e Áreas de Lazer.

As Áreas Verdes terão duas classificações:

- Unidades de Proteção Integral - áreas com objetivo de preservação natural, sendo possível seu acesso e uso com regras estabelecidas;
- Unidades de Uso Sustentável – áreas com objetivo de conservação natural sendo possível o uso sustentável de parcela de seus recursos.

As Áreas de Lazer terão duas classificações: Parques e Praças.

A manutenção e ampliação desses espaços proporcionam ganho em qualidade de vida, saúde, lazer, esporte e cultura.

Diagnóstico

Rever critérios para parcelamento do Solo de Várzea



As áreas de várzea são porções do território em que a ocupação do solo deve ser compatível com a proteção ambiental.

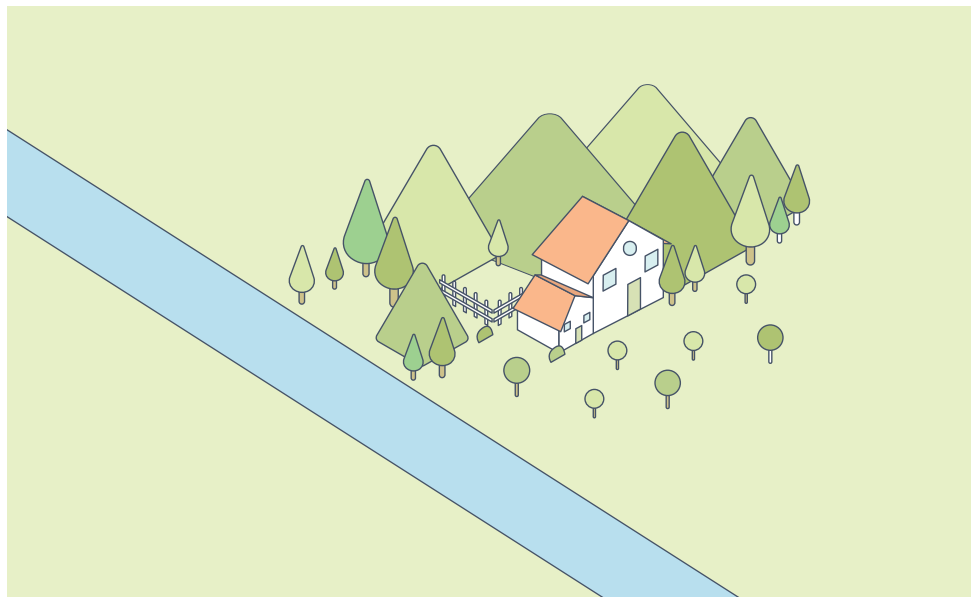
Atualmente, há critérios que permitem a ocupação das áreas de várzea, porém foi verificada a necessidade de revisão desses critérios, com o objetivo de garantir o equilíbrio ambiental.

Solução

O parcelamento do solo será permitido somente mediante prévio estudo geológico e ambiental indicando análise do solo, possibilidade de ocupação sustentável e medidas de proteção ambiental. Esse estudo deverá ser previamente aprovado pela Prefeitura e demais órgãos competentes.

Diagnóstico

Revisão das ocupações em Área de Interesse Ambiental



Atualmente, muitas ocupações irregulares têm surgido próximas às áreas de represa. Assim, é necessário estabelecer critérios de ocupação que restrinjam o parcelamento nas áreas de interesse ambiental.

Solução

Criar um zoneamento adequado na região, proporcionando a ocupação em lotes maiores e a regularidade de empreendimentos.

Diagnóstico

Incentivar o desenvolvimento da atividade rural

No Município, existem duas grandes regiões rurais, Norte e Sul, com potencial produtivo, turístico e ambiental.

Solução

Fortalecer o pequeno produtor e a agricultura familiar, fomentando o desenvolvimento socioeconômico e proporcionando qualidade de vida.

Utilização da economia criativa como ferramenta para a promoção da economia familiar, do turismo e da cultura na região rural.

Dúvidas, sugestões,
críticas e elogios

planodiretor@jacarei.sp.gov.br

Informações, documentação e
datas das audiências públicas

jacarei.sp.gov.br/planodiretor



Prefeitura de
JACAREÍ