

6. OCUPAÇÃO URBANA

6.1. Expansão horizontal

O ordenamento do crescimento horizontal do Município está pautado na legislação de parcelamento do solo. Esta norma estabelece regras para a implantação de novos loteamentos, bem como para a subdivisão de lotes em áreas menores ou glebas sem abertura de sistema viário, estes dois últimos caracterizados como *desdobro* e *desmembramento*.

Durante o período entre 2006 e 2015 – na vigência do atual Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de 2006 – foram aprovados 26 loteamentos no Município de São José dos Campos, com a adição de 9.601 lotes no mercado. Estes loteamentos podem ser separados em dois grupos distintos entre si:

- loteamentos com lotes padrão que possuem áreas iguais ou superiores a 250m²
- loteamentos com lotes padrão que possuem áreas inferiores a 250m²

Os loteamentos que integram o primeiro grupo se concentram predominantemente na região Oeste do Município e adicionaram 3.531 novos lotes. Já os loteamentos integrantes do segundo grupo adicionaram 6.080 novos lotes e situam-se predominantemente na região Leste de São José dos Campos. A Figura 35 indica a localização dos loteamentos aprovados no período 2006 – 2016.

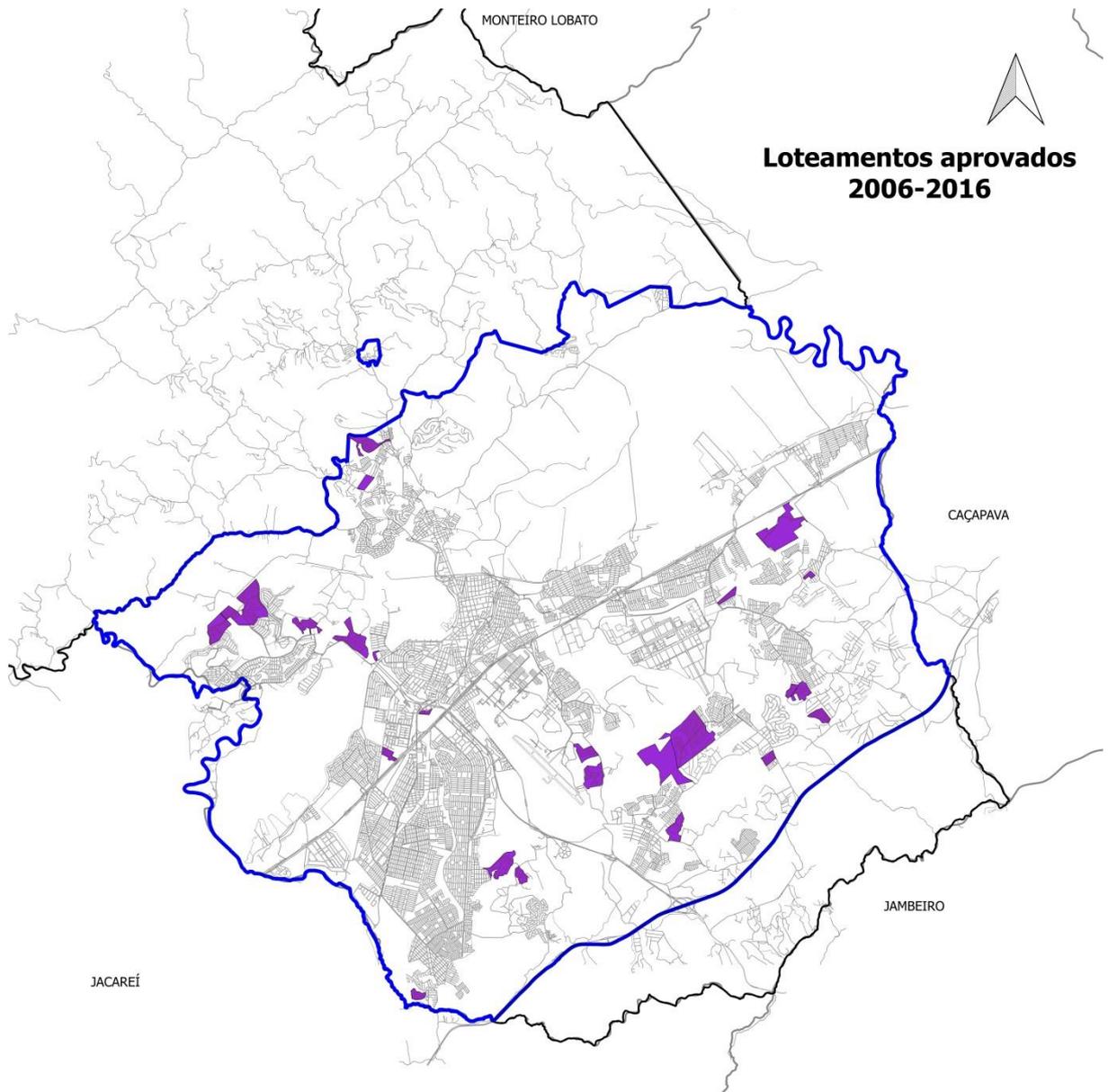


Figura 35 - Loteamentos aprovados entre 2006 e 2016

Secretaria de Planejamento Urbano – PMSJC

Estes números são bastante inferiores aos números do período 1995-2005, quando vigorava a Lei Complementar 121/95 (PDDI de 1995). Neste intervalo de tempo foram produzidos 4.493 lotes e 17.596 lotes, respectivamente, para os dois grupos citados acima.

Com o advento da LC 428/10 foram introduzidas modificações relacionadas ao parcelamento do solo, destacando-se entre elas:

1. Aumento do tamanho dos lotes para área mínima de 200m² e testada mínima de 8m, ante os anteriores 125m² e 5m, respectivamente;
2. Proibição de viela nos projetos de loteamentos;

3. Proibição de lotes confrontarem com áreas de preservação permanente;
4. Distinção entre área verde e sistema de lazer;
5. Criação de percentual adicional de 5% de área verde para loteamentos situados em áreas de controle de impermeabilização;
6. Obrigatoriedade de doação de 5% de área institucional nos desmembramentos;
7. Proibição de desmembramento de imóveis com áreas superiores a 100.000m²;
8. Proibição da hipoteca dos lotes para garantia de execução das obras de implantação dos loteamentos;
9. Regulamentação da anexação de imóveis.

Embora nove loteamentos tenham sido aprovados após a vigência da LC 428/10, apenas três deles seguiram as diretrizes expedidas nos termos desta lei. Os demais tiveram as diretrizes expedidas ainda na vigência da legislação anterior (LC 165/97).

Tabela 13 - Loteamentos aprovados entre 2006-2015

REGIÃO	PROCESSO	LOTEAMENTO	APROVAÇÃO	Nº de LOTES
Norte	89.682/99	Residencial Mantiqueira	2008	296
Norte	06.687/02	Residencial Altos dos Ypes	2012	311
			Total	607

REGIÃO	PROCESSO	LOTEAMENTO	APROVAÇÃO	Nº de LOTES
Sul	62.402/02	Jardim Santa Edwiges	2006	383
Sul	28.905/03	Altos da Quinta	2008	87
Sul	87.828/11	Recanto da Baronesa	2012	165
			Total	635

REGIÃO	PROCESSO	LOTEAMENTO	APROVAÇÃO	Nº de LOTES
Leste	30.830/00	Vila Monterrey	2006	436
Leste	59.363/03	Portal Santa Inês	2008	180
Leste	29.819/04	Residencial Campo Belo	2009	362
Leste	60.588-5/05	Jardim das Paineiras II	2009	335
Leste	83.436/00	Jardim das Paineiras I	2010	21
Leste	55.593/00	Residencial Dunamis	2010	646
Leste	85826-8/04	Setville Altos de São José	2012	1.893
Leste	117.802-4/10	Parque Tecnológico de SJC	2014	21
			Total	3.894

REGIÃO	PROCESSO	LOTEAMENTO	APROVAÇÃO	Nº de LOTES
Oeste	5.706/04	Alphaville São José dos campos	2010	1.015
Oeste	49.600/01	Colinas do Paratehy	2009	740
Oeste	11.504/06	Reserva da Barra	2008	46
Oeste	77.297/03	Reserva das figueiras	2006	31
Oeste	40.013/02	Residencial Jaguar	2007	328
Oeste	10.229/02	Residencial Montserrat	2007	110
Oeste	22.290/01	Royal Park	2006	109
			Total	2.379

REGIÃO	PROCESSO	LOTEAMENTO	APROVAÇÃO	Nº de LOTES
Centro	11.505/06	Centro Empresarial Taquari	2008	18
Centro	85.587/98	Jardim do Golfe	2008	452
			Total	470

REGIÃO	PROCESSO	LOTEAMENTO	APROVAÇÃO	Nº de LOTES
Sudeste	61.286/09	Terra Brasilis	2011	35
Sudeste	81.647/06	Verana SJC	2012	265
Sudeste	31.018/03	Jardim Portal dos Pássaros	2012	430
Sudeste	55.999/11	Residencial Fazenda Felicidade	2015	886
			Total	1.616

			Total geral	9.601
--	--	--	--------------------	--------------

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano – PMSJC

6.2. Vetores de expansão 2006 – 2016

Embora os empreendimentos tenham ocorrido em todas as regiões, observando a localização dos loteamentos aprovados no período, assim como os empreendimentos de interesse social implantados ou em fase final de implantação, é possível identificar três vetores mais marcantes de expansão horizontal da cidade (Figura 36): o vetor Oeste caracteriza-se por empreendimentos no formato de loteamentos fechados destinados à alta renda; no vetor **Leste**, predominam os empreendimentos voltados para a habitação social, por meio de seus diversos programas, os quais apresentam a particularidade de configurar espaços de rápida ocupação; finalmente, na direção **Sudeste**, aponta um vetor formado tanto por habitação de interesse social quanto por empreendimentos voltados para a classe média.

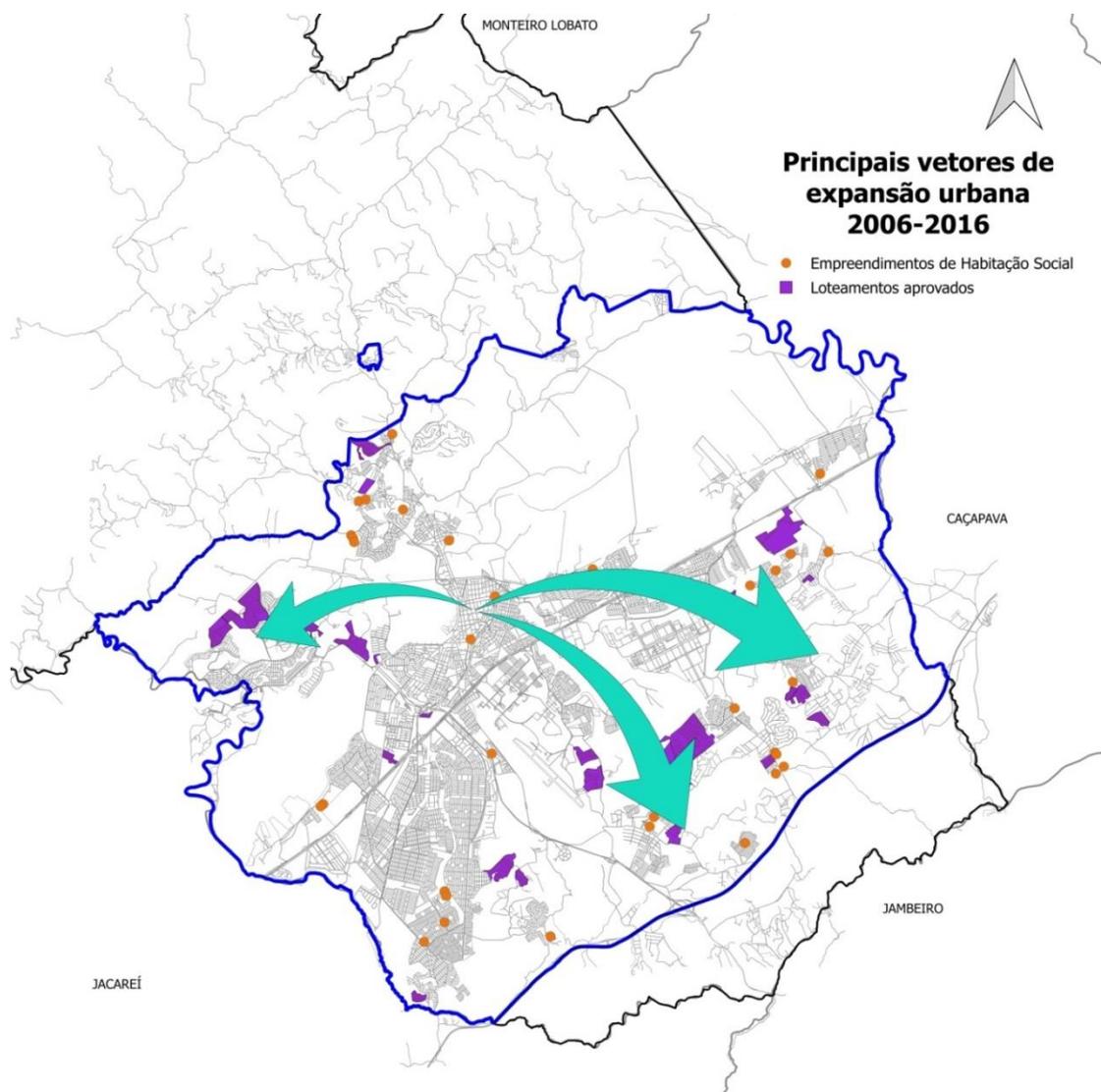


Figura 36 - Principais vetores de expansão urbana entre 2006 e 2016

Fonte: Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade - PMSJC

6.3. Loteamentos fechados

O fechamento de loteamentos, vilas e ruas sem saída em São José dos Campos é regulamentado pela Lei Municipal 5.441/99, e pelo Decreto 15.812/14. Estes instrumentos legais definem critérios para a concessão do fechamento, a título precário, o que se dá individualmente, por decreto específico, após análises das secretarias de Planejamento Urbano, Obras, Transportes e Assuntos Jurídicos. A solicitação parte dos proprietários de imóveis existentes na área (em proporção não inferior a 50% mais um), e deve existir uma entidade jurídica representativa dos mesmos, que se responsabilizará pela manutenção da área.

Há 42 loteamentos fechados em todas as regiões urbanas do Município (à exceção do perímetro urbano de São Francisco Xavier), totalizando 8.951 lotes. A região Oeste concentra a maior quantidade de fechamentos (cerca de três quartos do total de loteamentos e de lotes). A região Norte possui o menor número de lotes em áreas fechadas (296) e um único loteamento fechado; Centro, Leste e Sudeste possuem dois loteamentos fechados, e a região Sul, a despeito de ser a mais populosa do Município, possui apenas quatro fechamentos autorizados. O loteamento com maior número de lotes é o Jardim Colinas (900), e o menor número de lotes encontra-se no Reserva da Barra (31). Tem-se como média um número próximo a 200 lotes por loteamento fechado.

Só estão autorizados a praticar o fechamento os loteamentos situados em zonas de uso estritamente residencial ZR (ZR1 e ZR2, no atual zoneamento) ou em zonas de uso predominantemente industrial (ZUPI), conforme art. 1º da lei já citada. Há um único loteamento de uso não residencial fechado. Em período anterior à legislação mencionada, foram instalados loteamentos que promoveram o fechamento sem a previsão legal. Alguns destes loteamentos já providenciaram ou encaminharam providências para adequar-se à legislação vigente. Há, atualmente (outubro/2016), cinco loteamentos com processo de fechamento em tramitação.

Quadro 6 - Loteamentos com fechamentos autorizados e em tramitação

LOTEAMENTOS COM FECHAMENTO						
(Conforme Lei Municipal nº 5.441/99 e Decreto 15.812/14)						
Nome do fechamento	Loteamento	Decreto de Autorização	Data	Região	Nº Lotes fechados	
FECHAMENTOS AUTORIZADOS						
1	Alphaville - fase 1	Alphaville SJC	16.376/15	13/05/2015	Oeste	414
2	Alphaville - fase 2	Alphaville SJC	15.412/13	19/06/2013	Oeste	533
3	Altos da Quinta	Altos da Quinta	14.860/12	19/01/2012	Sul	87
4	Altos da Serra I	Urbanova II	16.239/15	12/02/2015	Oeste	399
5	Altos da Serra II	Urbanova III	16.196/14	19/12/2014	Oeste	256
			16.201/14	30/12/2014		
6	Altos da Serra III	Urbanova IV	13.452/09	16/02/2009	Oeste	87
7	Altos da Serra V	Urbanova VI	12.002/06	17/01/2006	Oeste	208
8	Apolo, Jd.	Jardim Apolo	11.318/04	09/01/2004	Centro	289
			11.509/04	13/08/2004		
9	Aquários III, Jd.	Pq. Res. Aquários	12.006/06	18/01/2006	Oeste	69
10	Aquários IV, Jd.	Pq. Res. Aquários	11.816/05	03/08/2005	Oeste	86
11	Aquários V, Jd.	Pq. Res. Aquários	11.698/05	06/04/2005	Oeste	60
12	Aquários, Jd.	Pq. Res. Aquários	12.305/06	17/02/2006	Oeste	63
13	Beija-Flor, Resid.	Urbanova II	12.521/07	18/04/2007	Oeste	40
14	Bosque Imperial	Bosque Imperial	12.007/06	18/01/2006	Oeste	96
15	Chácara dos Lagos	Urbanova I	13.148/08	18/06/2008	Oeste	34
16	Chácaras São José	Chác. São José	14.551/11	08/04/2011	Sudeste	60
17	Chácaras Serimbura	Serimbura	14.570/11	27/04/2011	Oeste	202
18	Colinas, Jd.	Jd. das Colinas	11.701/05	06/04/2005	Oeste	900
19	Col. Paratehy - Norte	Colinas do Paratehy	16.769/15	14/12/2015	Oeste	129
20	Col. Paratehy - Sul	Colinas do Paratehy	16.768/15	14/12/2015	Oeste	125
21	Col. Paratehy - P1	Colinas do Paratehy	16.669/15	15/10/2015	Oeste	80
22	Col. Paratehy - P2	Colinas do Paratehy	16.668/15	15/10/2015	Oeste	156
23	Col. Paratehy - P3	Colinas do Paratehy	16.670/15	15/10/2015	Oeste	132
24	Eldorado, Industrial	Eldorado Centro Ind e Empresarial	14.589/11	16/05/2011	Sul	202
25	Eldorado, Resid.	Urbanova I	12.441/07	16/02/2007	Oeste	406
26	Floradas da Serra	Urbanova V	17.015/16	18/05/2016	Oeste	413
27	Floradas do Paratehy	Urbanova VII	16.292/15	08/04/2015	Oeste	223
28	Flores, Resid. Jd. das	Jardim das Flores	17.189/16	12/09/2016	Leste	515
29	Floresta, Resid.	Vista Verde	11.400/04	25/03/2004	Leste	91
30	Golfe, Jd. do	Jardim do Golfe	16.172/14	20/11/2014	Oeste	430
31	Jaguary, Resid.	Resid. Jaguary	13.923/10	24/02/2010	Oeste	328
32	Jardins, Resid.	Resid. Jardins	14.451/10	28/12/2010	Sul	49
33	Mantiqueira, Resid.	Res. Mantiqueira	14.964/12	08/05/2012	Norte	296
34	Montserrat, Resid.	Resid. Montserrat	14.563/11	19/04/2011	Oeste	110
35	Morada da Serra	Urbanova I	11.401/04	25/03/2004	Oeste	122
36	Portal da Serra	Urbanova I	43.393/13	20/08/2013	Oeste	391
37	Quinta das Flores	B. Eucaliptos	11.699/05	06/04/2005	Sul	122
38	Recanto da Serra	Urbanova II	12.565/07	24/05/2007	Oeste	186
39	Reserva da Barra	Reserva da Barra	14.528/11	14/03/2011	Oeste	46
40	Reserva das Figueiras	Serimbura	14.420/10	09/12/2010	Centro	31
41	Sunset Park	Sunset Park	11.697/05	06/04/2005	Oeste	220
42	Verana S. J. Campos	Verana SJC Campos	16.927/16	28/03/2016	Sudeste	265
Total de lotes						8951

Fonte: Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade – PMSJC

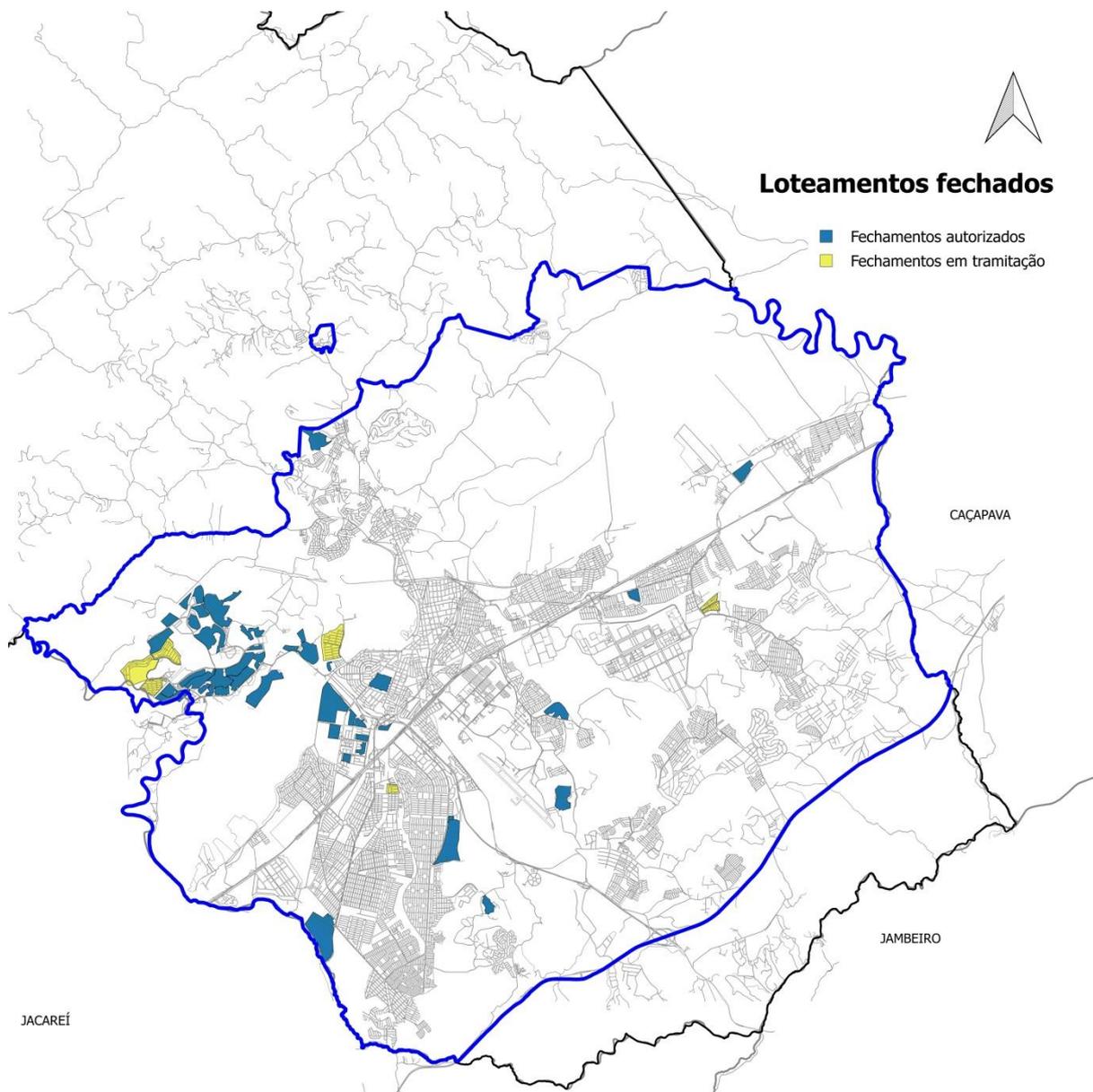


Figura 37 - Condomínios fechados

Fonte: Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade – PMSJC

6.4. Verticalização

A verticalização pode ser apontada como um exemplo das transformações técnicas que atingem a cidade contemporânea de forma contundente. Tal fato deve ser considerado como uma consequência natural da urbanização, sendo uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das cidades.

A natureza das relações estabelecidas entre o arranha-céu e a cidade: de ser não apenas volumétrica, mas essencialmente simbólica, na medida em que, o edifício alto supõe desenvolvimento tecnológico, constitui também manifestação das forças de mercado e implica novas formas de consumo.

Nas cidades brasileiras, mais especificamente em São José dos Campos, vem ocorrendo um rápido e intenso processo de verticalização físico e territorial, populacional e de renovação urbana, sobretudo a partir da metade do século XX.

O processo de verticalização de São José dos Campos em suas relações com a legislação urbanística apresenta-se, a princípio, subdividido nos seguintes períodos: *anteriores a 1954, 1º período de 1955 a 1970, 2º período de 1971 a 1996 e 3º período de 1997 até os dias atuais* (agosto de 2015, neste estudo). Ressalva-se que um quarto período encontra-se em formação – a verticalização metropolitana.

O processo de verticalização ocorrido nos anos anteriores a 1954 refere-se ao período em que a construção dos edifícios era feita sem o controle do Estado – não havia legislação urbanística específica.

Em São José dos Campos, o controle do Estado teve início no ano de 1954, com a promulgação do primeiro Código de Obras e Edificações do Município que continha, além da regulamentação para construção dos edifícios, a divisão da área urbana em zonas de uso (Plano de Massas).



Figura 38 - Edifícios até 1954 – Antecedentes – 3 edifícios – sem escala

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano - PMSJC e IPPLAN – 2016.

Os 3 edifícios com três pavimentos são: o Sanatório Vicentina Aranha, o Boulos Elias (Rua Siqueira Campos) e o Salomão Diamante (Rua XV de Novembro).

Constata-se que, assim como na maioria das cidades brasileiras, a verticalização em São José dos Campos inicia-se do centro para a periferia.

Na década de 1960 foi elaborado o primeiro Plano Diretor, coordenado pelo CEPEU/USP, que tinha como uma de suas principais premissas coibir a especulação imobiliária.

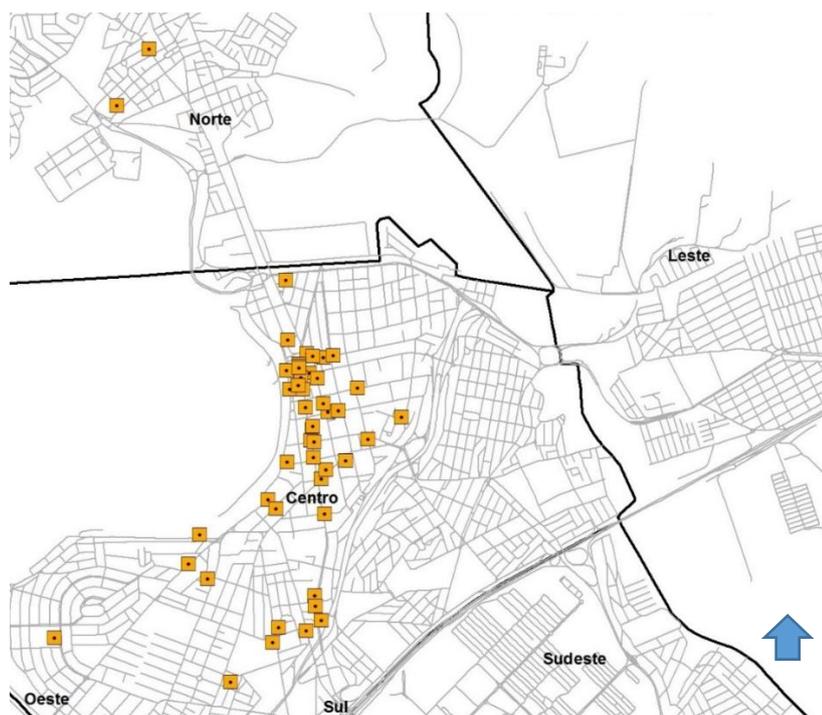


Figura 39 - Edifícios no 1º período – 1955 a 1970 – 35 edifícios – sem escala

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano - PMSJC e IPPLAN – 2016.

Destacam-se, nesse primeiro período, os edifícios: Sunset (3 Patetas) com 22 pavimentos, Salim Simão com 13, Cinelândia e Grande Hotel com 7 pavimentos. Todos localizados na região Centro.

Com a intensificação do processo de instalação de indústrias, na década de 1970, ocorreu um grande crescimento econômico na cidade que ocasionou o aumento de atividades comerciais e de serviços, contribuindo para o surgimento de edifícios na região central de São José dos Campos.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de 1971 visava estimular a ocupação de grandes vazios urbanos por meio da construção de edifícios para habitação coletiva e uso comercial nessas áreas. Consequentemente, os terrenos das áreas urbanas, principalmente aquelas centrais e de bairros de classe média e alta, inflacionaram-se, pois, com o crescimento demográfico acelerado da cidade em consequência da expansão industrial e comercial, São José dos Campos tornou-se atraente principalmente aos trabalhadores da região sudeste do Brasil. Com o objetivo de atender as diretrizes do PDDI, a Lei de Zoneamento de 1971 aplicava coeficientes de aproveitamentos altos que, em algumas regiões, eram de seis e de até oito vezes a área do lote.

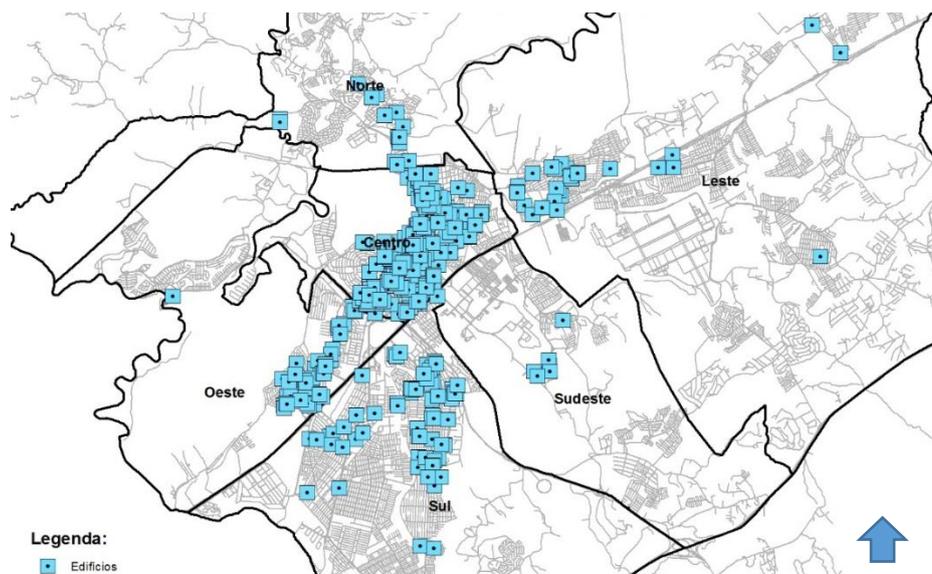


Figura 40 - Edifícios no 2º período – 1971 a 1996 – 875 edifícios – sem escala

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano - PMSJC e IPPLAN – 2016

A Lei 3.096/86 estimulou a verticalização na região Oeste através da criação da zona de uso misto diversificado de alta densidade – ZE-9¹¹ (artigo 26º), que tinha como objetivo incentivar a verticalização a partir da região central da cidade em direção às Avenidas Jorge Zarur e Eduardo Cury e Jardim Aquárius.

Nesses anos de 1980, na região Leste, destacam-se os conjuntos habitacionais Intervale – com 408 unidades habitacionais e 34 blocos e Integração – com 992 unidades habitacionais e 62 blocos. Nesses conjuntos registram-se as maiores densidades populacionais do Município, de acordo com o último Censo Demográfico: 436 habitantes por hectare, no Conjunto Integração, e 293 habitantes por hectare no Intervale.

A década de 1990 e o início dos anos 2000 também são marcados pela intensificação do processo de verticalização e mais estímulos da legislação. Destacam-se, ao final do 2º período e início do período seguinte, os edifícios London (17 pavimentos), Terra Brasilis (18 pavimentos) e Fontana D’Ampezzo (20 pavimentos), localizados em diferentes bairros da cidade.

A Lei 3.021/90 mantém o incentivo para a região Oeste por meio de coeficientes de aproveitamento altos. Os terrenos localizados nessas áreas foram destinados à implantação de condomínios verticais de alto padrão, concentrando uma população detentora de boa parte da renda urbana dessa cidade. Esses espaços continuam recebendo

¹¹ “ZE-9 – Zona de uso misto diversificado de alta densidade que, por suas características de ocupação, permitia a convivência harmoniosa entre as atividades residencial multifamiliar, comércio varejista diversificado, prestação de serviços, edificações verticalizadas e atividades de cultura e lazer de massa.

investimentos da iniciativa privada com o apoio do Poder Público. Esse apoio é feito, por meio de oferta de altos coeficientes de aproveitamento.

Nas regiões contíguas à região central, o coeficiente três continuou a incentivar o processo de verticalização que vinha acontecendo desde a década de 1980 e outros edifícios foram construídos na década dos anos de 1990.

Com o objetivo de revitalizar o centro da cidade, a Lei de Zoneamento de 1990 ofereceu o coeficiente quatro para esta região. Mas, devido à inexistência de vazios e a problemas de mobilidade urbana não houve interesse dos incorporadores pela área e estes continuaram a construir em outras regiões.

Nesse período, ressalta-se a promulgação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo 165/97, que transformou a região Sul em uma grande zona mista, com coeficiente três de aproveitamento do solo, o que trouxe o interesse do mercado imobiliário em investir em edificações verticais residenciais nessa região. A implantação do Vale Sul Shopping, em novembro de 1994, atraiu ainda mais investidores para a região.

Com a promulgação da Lei 165/97, a região Sul, que possuía como barreira física a Rodovia Presidente Dutra, começou a receber um número mais intenso de edifícios. Verifica-se que é após a oferta desses estímulos da legislação que a verticalização transpõe a barreira da rodovia. Após a transposição, o processo de verticalização fortalece-se em direção à região Sul do Município e, provavelmente, nos próximos anos deverá atingir todas as regiões.

Se nos anos de 1980 a verticalização dessa região se restringia a edifícios de apartamentos com no máximo quatro pavimentos, em sua maioria blocos de conjuntos habitacionais, no final da década de 1990, o processo deu lugar a edifícios altos e com maior número de pavimentos para fins habitacionais. Este estímulo também ocorreu na região Oeste, no Jardim das Indústrias, onde vários edifícios foram construídos, principalmente, nos seus corredores.

Nos anos de 1990 destaca-se, na região Sul, o Conjunto Residencial Primavera, com 63 blocos e 1.008 unidades habitacionais, que apresenta a terceira maior densidade do Município, com 208 habitantes por hectare. É necessário observar, o entanto, que verticalização não é exatamente sinônimo de alto adensamento.

Cabe ressaltar ainda que a Lei 165/97 não repercutiu com igual força no processo de verticalização da região Norte e que, atualmente, nesta região, a verticalização mostra-se presente com maior intensidade apenas nos arredores do Parque da Cidade.

No 3º período do processo de verticalização, entre 1997 e 2015, destacam-se os edifícios de uso residencial: o Sky House Residence com 33 pavimentos, o mais alto da

cidade e da região e os edifícios The View e o Center Park Aquarius com 32 pavimentos, no bairro Jardim Aquarius – região Oeste.

Em 09 de agosto de 2010, em atendimento às diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor em vigência, é promulgada a Lei Complementar 428 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo). Nesta lei, os gabaritos de altura dos edifícios passam a ser controlados, medida que teve como justificativa o princípio de preservação da paisagem urbana da cidade e a melhoria da qualidade de vida da população.

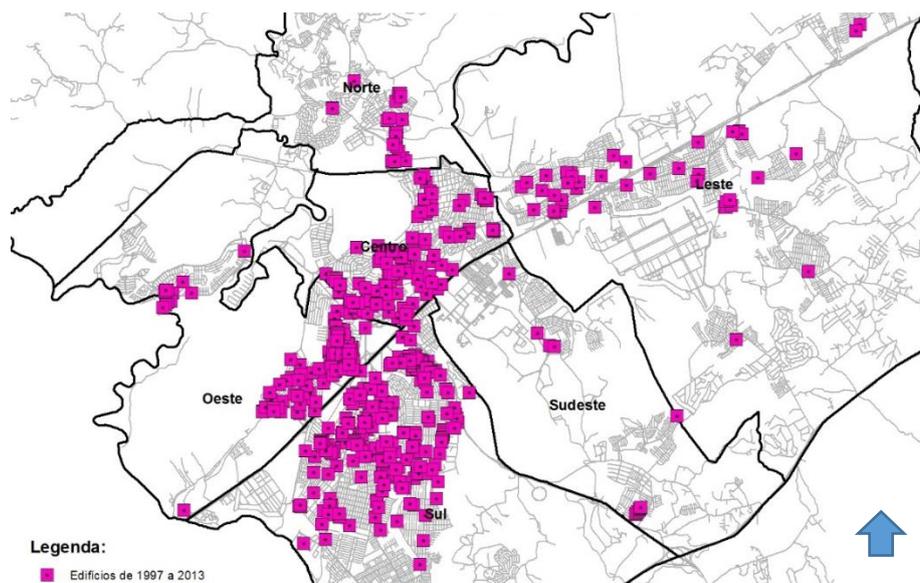


Figura 41 - Edifícios no 3º período – 1997 a 2015 – 1.229 edifícios – sem escala

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano - PMSJC e IPPLAN – 2016

Logo após a promulgação da Lei 428/2010, o Poder Público criou uma lei de transição, a Lei 430/10, que vigorou entre 06 de outubro e 30 de dezembro daquele ano e permitia a aprovação de empreendimentos com gabaritos da lei anterior, desde que o processo estivesse protocolado em data anterior a 09 de agosto de 2010.

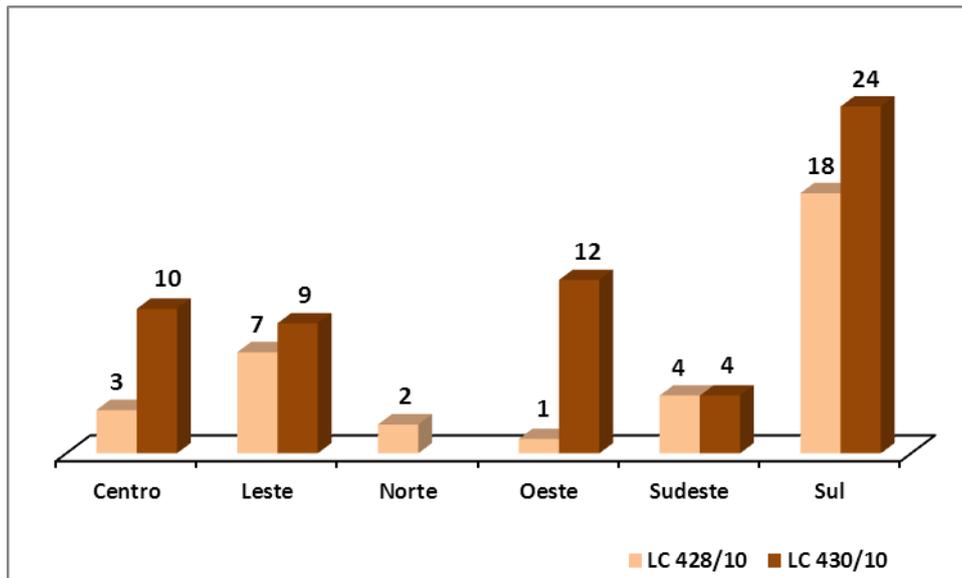


Figura 42 - Quantidade de edifícios aprovados pelas LC 428/10 e LC 430/10, entre os anos de 2013 e 2015 segundo região

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano – PMSJC – 2016

No ano de 2015, a municipalidade encaminhou para a Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar 10/2015 para aprovação de uma nova legislação de uso e ocupação do solo com a proposta de um coeficiente único para todas as regiões e a possibilidade de negociação do potencial construtivo com o Estado. O projeto, porém, foi arquivado em outubro de 2016.

São José dos Campos possui 2.147 edifícios (considerando-se todos os blocos de um residencial multifamiliar vertical), cadastrados pelo ano de obtenção do habite-se, até agosto de 2015. Os gráficos a seguir apresentam estes edifícios distribuídos o período do processo de verticalização ocorrido na cidade e a região:

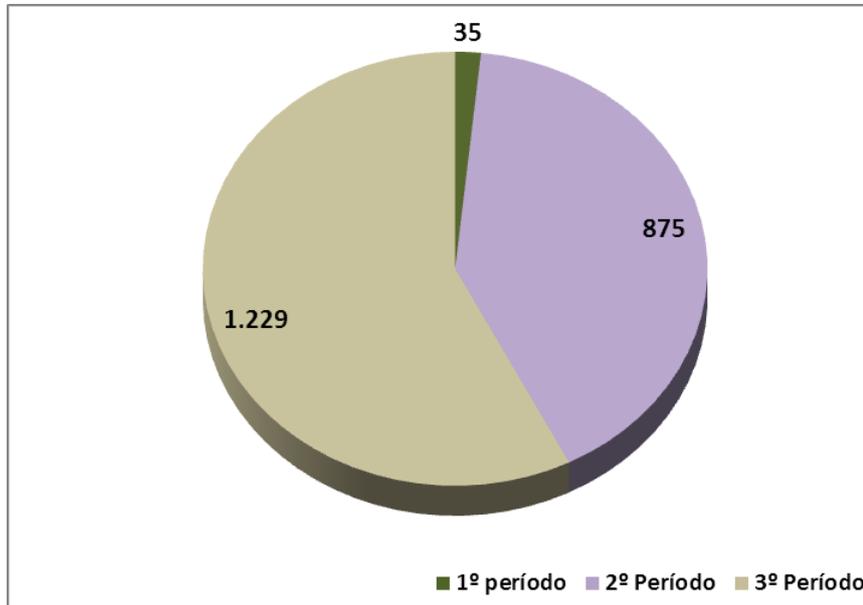


Figura 43 - Quantidade de edifícios em agosto de 2015 segundo período

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano – PMSJC – 2016

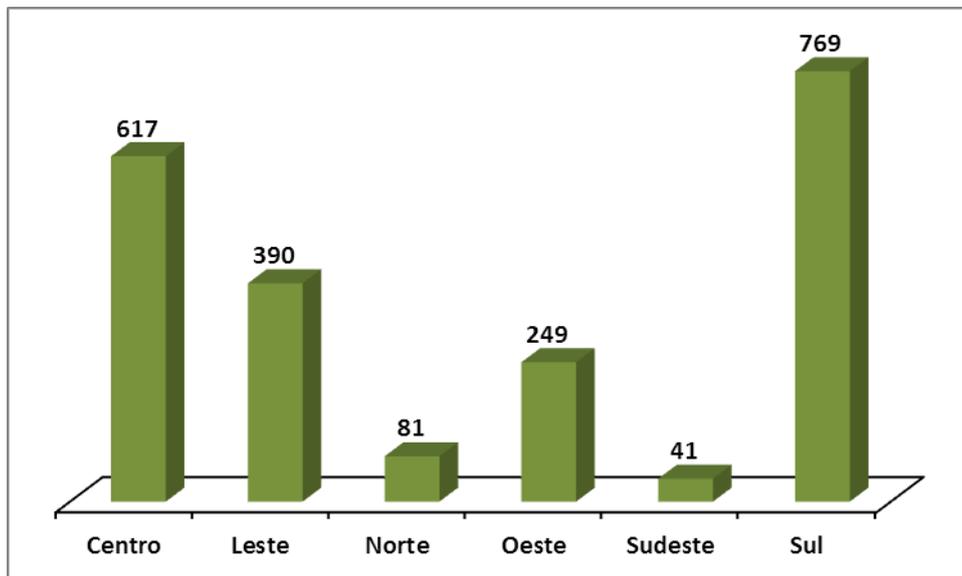


Figura 44 - Quantidade de edifícios em agosto de 2015 segundo região

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano – PMSJC – 2016

O quarto período, ainda em formação, refere-se ao processo metropolitano, no qual é possível identificar alguns fatores que explicam o atual transbordamento da

verticalização para a Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, principalmente:

1. o próprio processo de desenvolvimento dos municípios vizinhos, despertando o interesse do mercado consumidor com oportunidades, preços e condições mais convidativos;
2. coeficientes de aproveitamentos maiores oferecidos por meio do instrumento de Outorga Onerosa contido em leis de zoneamento de municípios vizinhos.

O desafio atual é a produção de uma legislação urbanística de âmbito metropolitano com o objetivo de promover a construção de uma metrópole comprometida com a ampliação da oferta habitacional para as diversas faixas de renda, a mobilidade urbana, a redução da gentrificação e a produção de cidades compactas e mais densas, sem perder de vista a qualidade de vida de sua população.

6.5. Centralidades

As alterações na organização espacial de São José dos Campos que vêm ocorrendo nos últimos anos expressam o surgimento de novas áreas com atividades voltadas à moradia, indústria, comércio, serviços e fluxos da população, manifestando, assim, o surgimento de novas centralidades em seu território.

Essas centralidades são resultantes da expansão e concentração do tecido urbano, da acessibilidade e mobilidade, da segregação das classes sociais, das demandas de produção e consumo das populações, das moradias e de sua morfologia urbana.

O conceito de “cidade compacta” não está em conformidade com o que se observa em São José dos Campos. O espalhamento urbano constitui um fato consolidado no Município, por isso, a necessidade quanto ao estabelecimento de Centralidades, espaços que favorecem uma dinâmica que os tornam destinações coletivas polarizadoras.

Podemos identificar no Município os seguintes tipos de centralidade:

Centralidades consolidadas:

1. O Centro Histórico ampliado para o Centro Expandido, que inclui a Vila Adyana e a Vila Ema;
2. Avenida Andrômeda e arredores – Satélite (região Sul);

Centralidades tradicionais locais:

3. Avenida Rui Barbosa e Rua Audemo Veneziani – Alto da Ponte (região Norte);
4. Avenida Rui Barbosa e Rua Guarani – Santana (região Norte);
5. Avenida Pedro Alvarez Cabral e arredores – Jardim Paulista (região Centro);
6. Avenida Juscelino Kubitschek – Vila Industrial (região Leste);

Centralidades a serem potencializadas:

7. Avenida Cassiano Ricardo e Arredores – Aquárius (região Oeste);
8. Avenida Pedro Friggi e Rua das Rosas – Motorama (região Leste);
9. Avenida Tancredo Neves – Novo Horizonte (região Leste);
10. São Francisco Xavier (região Norte);

Centralidades a serem induzidas:

11. Urbanova;
12. Putim;
13. Galo Branco;
14. Campo dos Alemães;

Em relatório encomendado pela Prefeitura e elaborado pela URBE Planejamento Urbanismo e Arquitetura em 2012 é identificada ainda uma Centralidade Metropolitana:

15. Os usos de comércio e serviços de porte metropolitano ao longo da Dutra, como os Shoppings Center Vale e Valesul. Os usos de porte metropolitano ao longo da Dutra inclusive o CTA, a REVAP e o próprio Parque Tecnológico em desenvolvimento inicial. O CTA e os Shoppings formam um conjunto maior de atividades metropolitanas, reforçando o peso da Centralidade Metropolitana ao

longo da Via Dutra. Esse corredor de porte metropolitano não possui regramento específico como tal, tendo cada uma dessas atividades, o CTA e o Parque Tecnológico um regramento próprio.

6.6. Macrodrenagem urbana

São José dos Campos se desenvolveu aproveitando-se dos terrenos altiplanos entrecortados pelas várzeas e talvegues dos diversos córregos afluentes do Rio Paraíba do Sul. No entanto, o processo de adensamento urbano junto às bacias hidrográficas dos afluentes da margem direita do Rio Paraíba vem promovendo a expansão do tecido urbano para regiões onde se encontram as nascentes e áreas de recarga destes corpos d'água.

A tendência de evolução do processo de ocupação em todo o Município em menor ou maior escala através da urbanização, da exploração econômica ou da mudança da cobertura vegetal passa a interagir diretamente na composição da matriz hidrológica da bacia, comprometendo a qualidade e o volume de água que se direciona aos corpos d'água e ainda na recarga dos aquíferos que mantém a vazão destes ao longo dos anos.

A expansão do tecido urbano nas áreas de maior fragilidade ambiental requer a manutenção da proteção dos recursos hídricos do Município, como os adotados no Plano Diretor em vigor, com a delimitação das Áreas de Controle de Impermeabilização, as Zonas de Domínio de Curso D'água e a identificação dos Pontos de Retenção os quais foram regulamentados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, LC 428/10, através da adoção de parâmetros específicos de ocupação, os quais poderão ser aprimorados buscando conciliar o desenvolvimento urbano com a natureza.

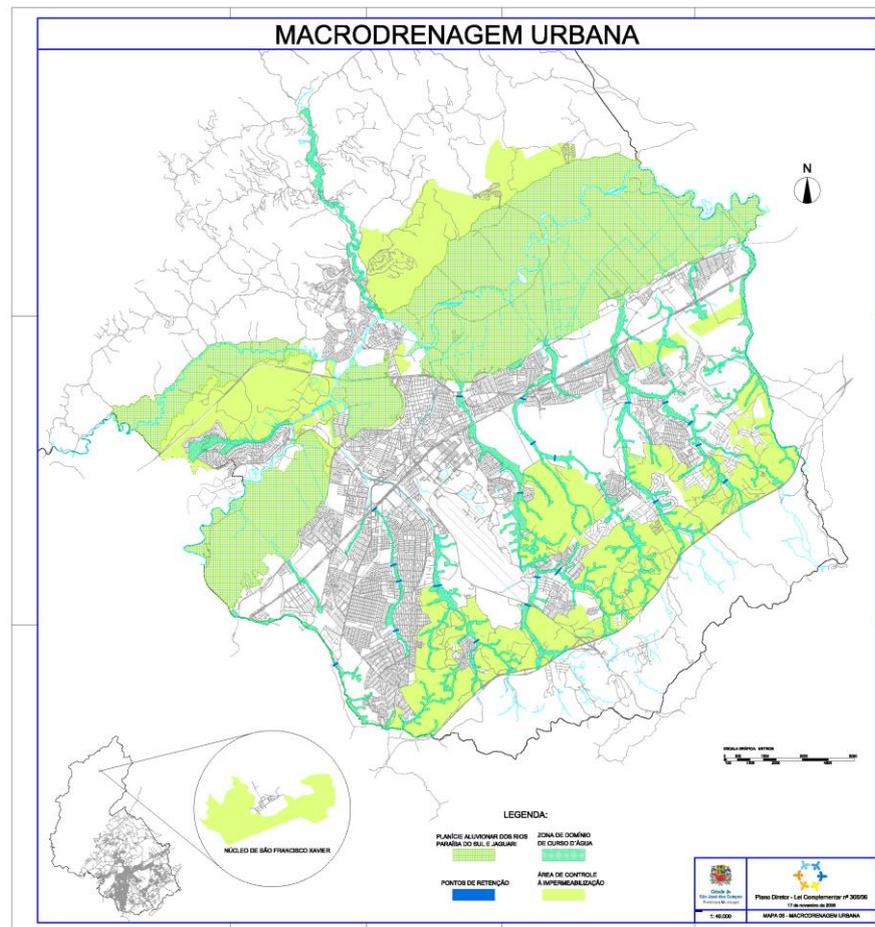


Figura - Macro drenagem urbana

Fonte: Lei Complementar 306/2006

A política de Macro drenagem Urbana consiste em criar mecanismos de gestão de infraestrutura urbana relacionados com o escoamento das águas pluviais e dos rios em áreas urbanas da cidade, tendo como meta planejar a distribuição da água pluvial no tempo e no espaço, com base na tendência de ocupação urbana, compatibilizando o desenvolvimento e a infraestrutura para evitar prejuízos econômicos e ambientais e tendo como mecanismos para atingir essa meta, o controle ambiental, o esgotamento sanitário, a disposição de material sólido e tráfego, a não ampliação do escoamento natural nos eventos de chuvas, o controle da drenagem urbana para não transferência de impactos, a minimização do impacto ambiental no escoamento pluvial, o gerenciamento preventivo das consequências econômicas e sociais futuras e a utilização de medidas estruturais e não estruturais para o controle das cheias.

Atualmente, algumas sub-bacias são identificadas como críticas à ocupação ou são prioritárias para investimentos, como é o caso dos polígonos que abrangem as sub-bacias dos Córregos Cambuí e Vidoca e do Rio Buquira, nas regiões Sudeste, Sul e Norte, respectivamente.

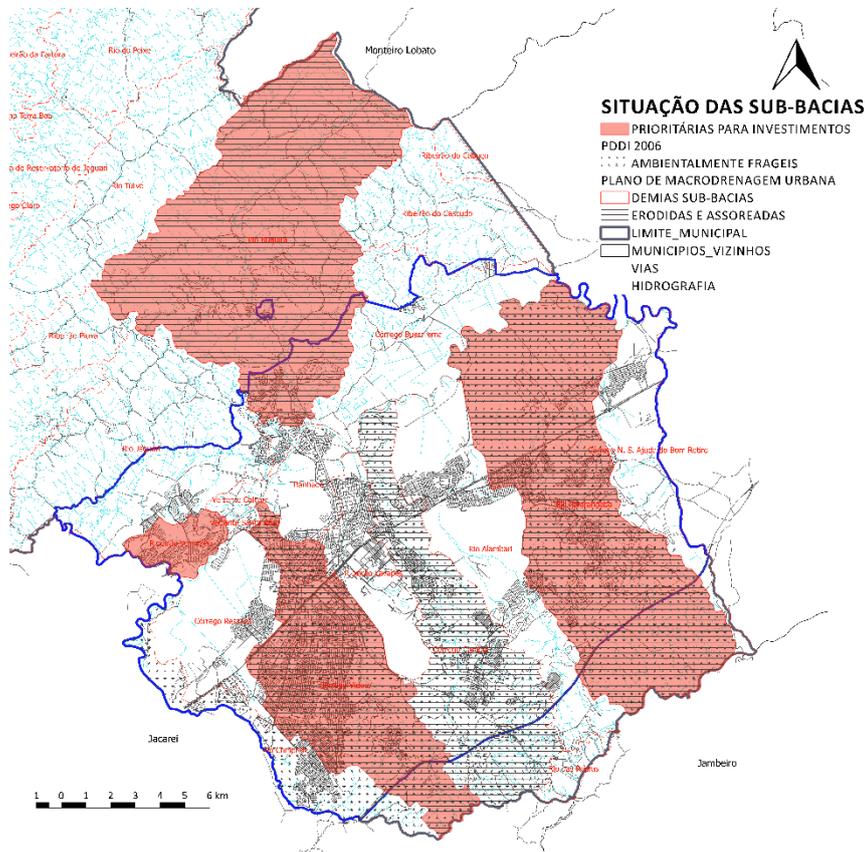


Figura – Situação da Sub-bacias

Fonte: Secretaria de Gestão Habitacional e Obras

Encontra-se em desenvolvimento o Plano Diretor de Macrodrenagem do Município, contratado em março de 2015 e com previsão de entrega em dezembro de 2017.

O Plano Diretor de Macrodrenagem de São José dos Campos tem como objetivo caracterizar as causas das inundações ocorridas no Município e apresentar propostas de ações estruturais e não estruturais de controle de cheias, nos horizontes de curto, médio e longo prazo, objetivando reduzir progressivamente a frequência, a intensidade e a gravidade das ocorrências de enchentes. O Plano Diretor de Macrodrenagem é precedido por amplo estudo realizado pela empresa contratada.

Esse estudo está em andamento e consta de:

- I. Levantamento de informações básicas;
- II. Análise e diagnóstico da situação atual;
- III. Recomendações de intervenções imediatas (ações de curto prazo);
- IV. Proposta de ações prioritárias;
- V. Proposta de ações sistemáticas;
- VI. Elaboração de Anteprojetos.

Como consequência do estudo para a elaboração do Plano Diretor de Macrodrenagem, os elementos do “Mapa 06 – Macrodrenagem Urbana” da Lei Complementar 306/06, “zonas de domínio do curso d’água”, “áreas de controle à impermeabilização” e “pontos de retenção” poderão ser alterado.

O Plano Diretor de Macrodrenagem de São José dos Campos permitirá o ordenamento das ações da administração atual e das futuras administrações nas soluções dos problemas de drenagem, permitindo incluir no orçamento anual do Município as obras previstas que se mostrarem urgentes, utilizando recursos Estaduais, Federais ou próprios.

6.6.1. Drenagem do Município

A situação geral da malha urbana do Município de São José dos Campos é boa, porém apresenta pontos de acúmulo de água durante precipitações de maior volume. A infraestrutura existente atende à urbanização na maioria dos casos, exceto nos pontos descritos a seguir, agrupados por região:

Região Norte:

Em linhas gerais, o relevo da região Norte é propício ao escoamento, sendo que os córregos que recebem estas contribuições apresentam uma situação razoável para fins do sistema de drenagem. De modo a descrever as situações problemáticas, dividimos os problemas existentes à esquerda e à direita do Rio Paraíba do Sul, conforme:

Margem esquerda

Apontamos como críticas a situação do bairro Mirante do Buquirinha e as ruas próximas à Estrada dos Freitas. Apontamos ainda o caso do bairro Vila São Geraldo e do Jardim Guimarães, onde córregos tributários do Ribeirão do Freitas necessitam de desassoreamento. Lembramos que estas três áreas encontram-se na Bacia do Rio Buquira.

Destacamos o entorno da Praça Tabajara (final da Vila Jaci, ao lado do Bairro Portal de Minas).

Margem direita

Cabe ainda mencionar a situação de Santana que, pela pouca declividade e pela ocupação antiga, apresenta pontos de alagamentos esparsos quando da ocorrência de precipitações de maior volume.

Região Centro:

Esta região apresenta uma urbanização consolidada onde, a exemplo de Santana, os trechos de menor declividade necessitam de obras de drenagem de certo vulto para possibilitar o escoamento de grandes volumes de águas pluviais.

Em muitas destas situações, as soluções de escoamento envolvem obras de escavação por método não destrutivo (bem mais custosas e lentas) e/ou envolvendo impactos significativos de interdição de diversas vias para o encaminhamento do sistema.

São elas:

1. Praça do Sol (cruzamento das Ruas Santa Elza e Santa Clara);
2. Avenida João Guilhermino;
3. Avenida Nelson D'Ávila;
4. Jardim Augusta, nas ruas Lisboa e Varsóvia;
5. Rua Jordânia;
6. Praça Diamante, no Jardim São José;
7. Rua Turmalina, no Jardim Paulista;
8. Rua Gladiolo;
9. Vila Guarany;
10. Rua Laurent Martins.

Região Sul

1. Rua Amsterdam, próximo à Unifesp;
2. Avenida Andrômeda, em torno da Praça das Bandeiras;
3. Rua Araribóia, travessa das Avenidas Perseu e Cassiopéia;
4. Cruzamento da Avenida Bacabal, ligando a Avenida Goiânia à Avenida João Candido Lopes Neto;
5. Praça Bahia de São Salvador (entre a Linha de Transmissão de Alta Tensão e a Avenida Bacabal);
6. Rua Luiz Antônio de Castro;
7. Confluência da Rua José Cobra com a Rua Penedo, no Jardim Veneza;
8. Residencial União;
9. Vila das Flores;
10. Necessidade de contenção da encosta existente na Rua Cleto dos Santos, no Jardim Del Rey;
11. Necessidade do desassoreamento do córrego que atravessa o Jardim Interlagos;
12. Necessidade de contenção das margens do Córrego Senhorinha.

Região Leste

1. Rua Ângelo Ottoboni (travessa da Rua Demerval Veras), na Vila Industrial;
2. Praça Ouro Preto (entre Ruas Pedralva e Uberlândia), no Jardim Ismênia;
3. Rua Vicente Mota Correa, Jardim São Jorge;
4. Praça Uirapuru (confluência das Ruas Arapongas e Canários);
5. Rua José Roberto de Souza;
6. Rua Pedro Friggi à altura da Rua Miosótis;
7. Rua Nalva Paiva Damatta e Rua Ruth M. Kimbask, no Jardim São Vicente;
8. Rua Rio Una, no Jardim Pararangaba;
9. Rua Anésio Rodrigues Araújo e Rua Maria Salema de Assis, no Jardim Nova Detroit;
10. Confluência da Rua dos Artesãos com a Avenida Tancredo Neves no Novo Horizonte;
11. Necessidade de desassoreamento nos córregos do Alambari, no bairro Campos de São José, do Pararangaba e do Cajurú, entre outros, em diversos trechos.

Região Sudeste

1. Inundações no Residencial Cambuí e no Parque Santa Rita (Jardim da Granja) em seus trechos de cota mais baixa;

2. Inundações em parte do Jardim do Lago.
3. Desassoreamento do Ribeirão dos Putins e Córrego Cambuí.

Região Oeste

1. Jardim das Indústrias;
2. Jardim Alvorada;
3. Rua Hélio Augusto de Souza;
4. Rua Durvalina Simões.
5. Desassoreamento do Córrego da Ressaca.

Um caso a ser tratado de modo diferenciado é a dotação de infraestrutura urbana dos loteamentos clandestinos regularizados devido ao montante de construções (propensão a uma rápida expansão) e à multiplicidade de situações (diversos casos espalhados pelo território), devendo ser elaborado um estudo específico sobre o tema.

A malha urbana do Município, onde foram implantados os loteamentos aprovados legalmente, em sua maior parte apresenta uma situação de atendimento das necessidades da drenagem das águas decorrentes de precipitações pluviométricas. Porém, além dos casos pontuais acima listados, cabe recomendar o monitoramento do incremento populacional e da ampliação da malha, devendo-se ter atenção especial para a necessidade de provimento de sistema de drenagem nos loteamento regularizados.

As drenagens individualizadas de cada propriedade diretamente para a via pública elevam o volume das águas pluviais a serem coletadas pelas redes de drenagem de águas pluviais, sobrecarregando-as, gerando problemas de acúmulo ou transbordamento e solicitando galerias de águas pluviais com dimensões cada vez maiores e por sua vez mais onerosas, como as áreas identificadas na Figura 45.

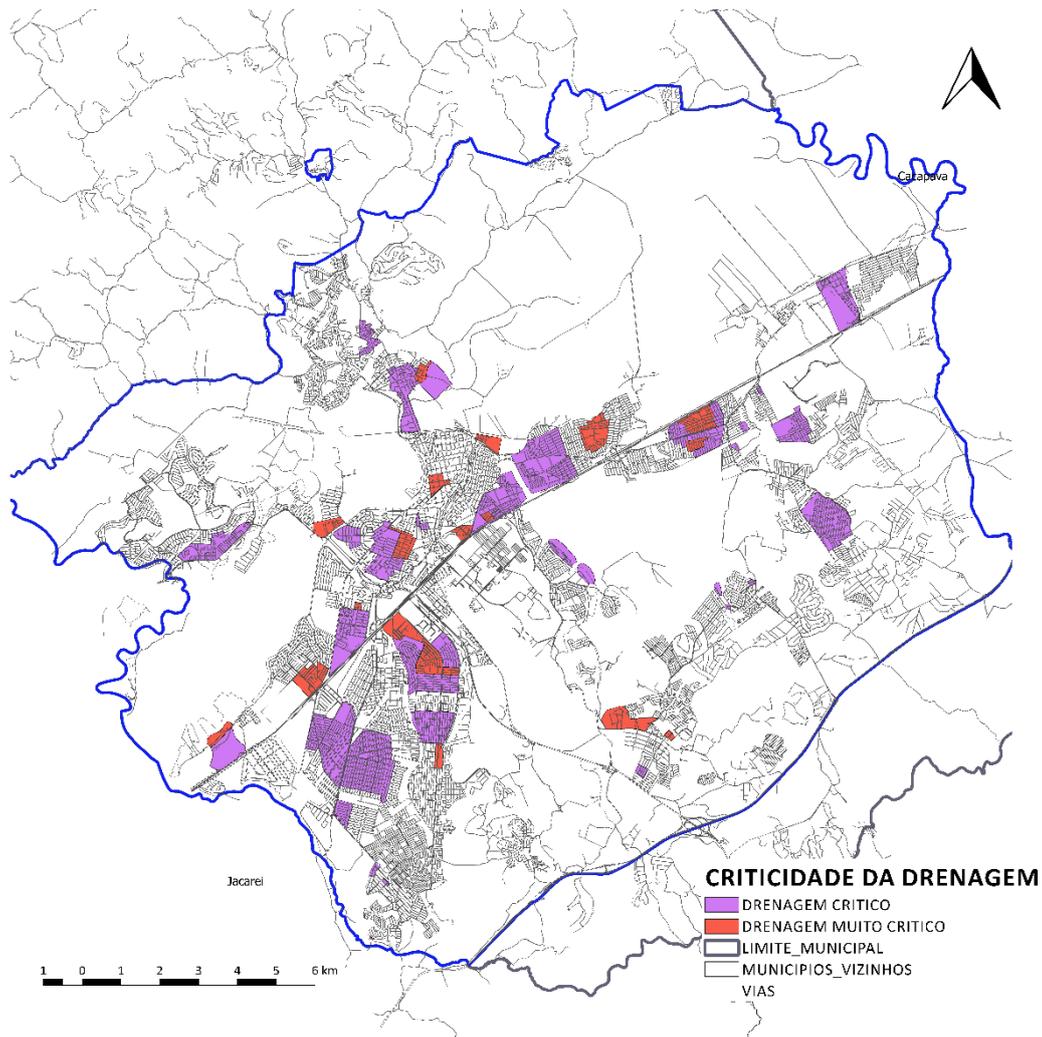


Figura 45 - Criticidade da drenagem

Fonte: Secretaria de Obras da PMSJC, 2016.

Salientamos ainda a o crescimento da urbanização nas regiões Leste e Sudeste, onde a Bacia do Cambuí tem grande impacto sobre a drenagem da Região Centro, tornando prioritária esta bacia para as diretrizes de drenagem do Município.

Registramos ainda a necessidade de um planejamento metropolitano, pois nesta esfera as ações tomadas em município interferem diretamente em outros, a exemplo dos córregos que cortam um município e têm suas nascentes em outro.