

PLANEJAMENTO ZONEAMENTO TEM ESCALAS DE DESENVOLVIMENTO, PROPOSTAS URBANÍSTICAS E QUER QUALIDADE DE VIDA

NOVO ZONEAMENTO DIVIDE MUNICÍPIO PARA CRESCER

Nova regra cria macrozonas para ocupação do território, quer centralidades e mais verde

O princípio norteador do novo zoneamento de São José dos Campos é dividir a cidade em escalas diferentes de desenvolvimento.

Para tanto, o Plano Diretor definiu as macrozonas (consolidação, estruturação e de ocupação controlada), além da área de proteção ambiental, e disciplinou as regras para as novas construções.

Pegando a região centro-sul de São José, até o limite do Campo dos Alemães, a macrozona consolidada é a mais adensada da cidade e traz restrições ao crescimento.

Na macrozona de estruturação há mais vazios urbanos e menos conectividade entre eles, problema que a prefeitura quer resolver atraindo investimentos.

“Há vazios e áreas de expansão em que se privilegia a expansão horizontal, porque são parcelamentos em que o empreendedor oferece área institucional, verde e de lazer”, disse o secretário de Urbanismo e Sustentabilidade, Marcelo Manara.

No espaço entre as rodovias Carvalho Pinto e Tamoios, entre as regiões leste e sul, criou-se a macrozona de ocupação controlada.



Sustentável. Marcelo Manara defende zoneamento

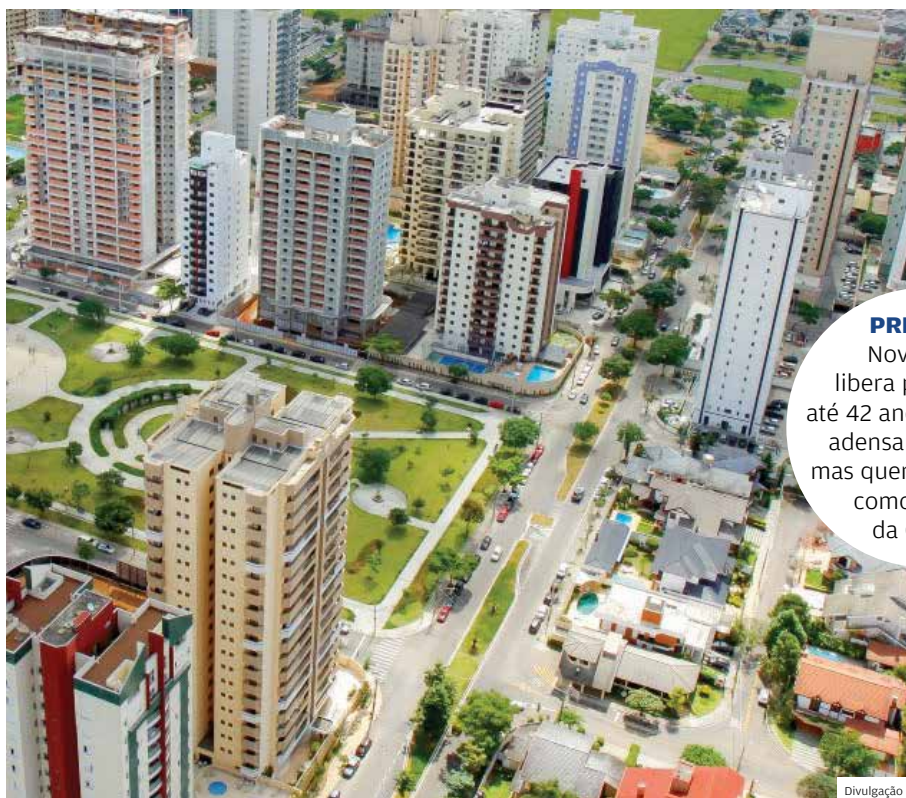
Ali, não pode o residencial, mas comércios, serviços e indústrias. É área de desenvolvimento estratégico.

Ao entorno da Revap (Refinaria Henrique Lage), da Petrobras, o zoneamento mudou e permitirá a chegada de comércios e serviços, mas sem habitação. A estatal poderá aumentar sua área de tanques, mas não de refino. As demais petroleiras também poderão aumentar suas produções.

“Essas situações são negociáveis. O cluster do petróleo é bem-vindo e o zoneamento enxergou isso”, disse Manara.

Na região da Vargem Grande, limite norte do perímetro urbano, espera-se a criação de 100 hectares de mata urbana.

Incentiva-se a criação de agroflorestas e ecovilas com o lote mínimo caindo de 3.000 m² para 1.750 m², sendo 450 m² para construção e 1.300 m² ambientais. ■



PRÉDIOS.

Nova regra libera prédios de até 42 andares e pode adensar Aquarius, mas quer mais verde, como Parque da Cidade



CONTRAPONTO

Defensoria Pública e ambientalistas criticam mudanças no zoneamento

CRÍTICAS. Ambientalistas e a Defensoria Pública de São José dos Campos veem a Lei de Zoneamento da cidade com reservas. Há críticas quanto aos impactos que a verticalização pode trazer ao município, como saturação de áreas e excesso de trânsito, e a falta de delimitação das ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social). Para o defensor público Jairo Salvador, ter deixado as zonas de interesse social de lado é prejudicial ao município. “A população de baixa renda sai prejudicada nessa questão”. Ele também ponderou se a tentativa de evitar o “espraçamento da cidade”, como quer a prefeitura, irá funcionar. “O problema é causado pelo próprio poder público. O instrumento de controle demorou demais para chegar”.

Para o ambientalista José Moraes Barbosa, há dúvidas quanto aos impactos que a lei trará ao meio ambiente, especialmente por causa da verticalização. “Se deixar, a lógica do mercado vai dominar e os prédios vão saturar os bairros”, afirmou. ■

100

HECTARES

de mata urbana devem ser criados na zona norte com as regras do zoneamento, segundo prevê a prefeitura

OCUPAÇÃO

Cidade aposta em outorga onerosa para direcionar investimentos a áreas vazias

ESPAÇOS. O zoneamento quer atrair investimentos para São José e a cidade quer direcioná-los a áreas menos adensadas, criando centralidades. A outorga onerosa foi criada para facilitar a expansão.

Pagando-se uma compensação ao município, a regra permite construir acima dos limites máximos. Os construtores também serão estimulados a fazer “fachadas ativas”, áreas comuns em prédios para uso da popula-

ção. “É esse ambiente qualificado que queremos distribuir pela cidade”, disse o secretário Marcelo Manara.

Na avaliação do arquiteto e urbanista Flávio Mourão, a cidade quer revigorar o crescimento com novas regras, como a outorga onerosa. “Esse recurso tem que servir para mitigar o impacto da verticalização”. ■