



PREFEITURA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS



12- QUESTÕES URBANÍSTICAS

Memorial Descritivo de Implantação

Urbanismo

1. Apresentação

A **Linha Verde**, iniciativa inédita de desenvolvimento urbano, prevê a criação de um corredor de Mobilidade Urbana sustentável para interligar a região sul, a mais populosa da cidade, com a região central tornando o município mais dinâmico, compacto e inclusivo.

A **Linha Verde**, desenvolvida em consonância com as diretrizes do Plano Diretor e do Plano de Mobilidade, está alinhada com os modernos conceitos de planejamento urbano e possibilitará o desenvolvimento econômico ao longo da sua extensão, possibilitando novos espaços para urbanização na Cidade.

2. Da Legislação Urbanística:

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei Complementar n. 612, de 2018, estabelece, dentre seus objetivos referentes ao ordenamento territorial:

- a. Priorizar a ocupação das áreas providas de infraestrutura de modo a conter o espraiamento urbano e propiciar melhor qualidade de vida para a população;
- b. Promover e viabilizar processos de transformação urbanística associados à iniciativa privada;
- c. Fomentar, na área urbana do município, a formação de uma rede de centralidades com diversidade de usos para aproximar moradia, trabalho e demais espaços de atividades;
- d. Priorizar as rotas de circulação entre as diversas centralidades como vetores para o desenvolvimento, qualificação e requalificação do tecido urbano;
- e. Promover a diversificação da matriz econômica, a atração de investimentos e a distribuição dos benefícios do desenvolvimento econômico entre as regiões da cidade, com maior participação dos setores de comércio, serviços e logística;
- f. Implementar a Política Municipal de Habitação priorizando áreas providas de infraestrutura;
- g. Oferecer incentivos urbanísticos para a implantação de Habitação de Interesse Social - HIS;
- e,
- h. Dar continuidade à implantação de parques urbanos, reconhecendo os serviços ecossistêmicos prestados, assim como para melhoria da qualidade de vida com o incremento do índice de áreas verdes por habitante, da biodiversidade, integrando-os por meio de uma rede de corredores verdes e fortalecendo seu papel na drenagem urbana sustentável;

E como parte de sua política de desenvolvimento urbano sustentável, objetivando fazer de São José dos Campos uma cidade mais humana e mais equilibrada, aproximando emprego e moradia e possibilitando a melhoria da qualidade de vida do conjunto da população, para cumprimento dos

objetivos do Plano Diretor foram instituídos os chamados Elementos Estruturadores do Desenvolvimento Urbano Sustentável:

- a. Áreas de Desenvolvimento Estratégico;
- b. Centralidades Urbanas
- c. Mobilidade Urbana;
- d. Áreas Urbanas de Interesse Ambiental;
- e. Parques Urbanos; e,
- f. Unidades de Conservação.

As Áreas de Desenvolvimento Estratégico - ADE - consistem em núcleos de caráter historicamente associado à implantação de empreendimentos econômicos de grande porte na cidade. Contemplam ainda áreas em que se deseja vocacionar um desenvolvimento sustentável e diversificado, contribuindo para a justa distribuição da atividade econômica no território municipal.

As Centralidades Urbanas, definidas no referido Plano Diretor representam as áreas mais dinâmicas da cidade e que exercem atratividade sobre a população concentrando, principalmente, diversidade e intensidade de atividades (em especial comércio e serviços) e também polarizando grande quantidade de viagens. Por isto, devem contemplar boas condições de acessibilidade, principalmente por meio de modos não motorizados, e também favorecer o acesso pelos modos coletivos de transporte.

O perímetro compreendido pela Linha Verde conecta as Centralidades: Colonial, Parque Industrial, Satélite, Eixo Dutra, Centro Expandido, definidas no Plano Diretor como centros e subcentros empresariais regionais para moradias, comércio e serviços, integrando-as às Áreas de Desenvolvimento Estratégico, a exemplo dos Distritos Industriais Chácaras Reunidas e Centro Empresarial Eldorado, de uma das Universidades do município, como a Anhanguera, e atendendo a um objetivo central do Plano Diretor, de integrar o Plano de Mobilidade à política de desenvolvimento urbano da Cidade.

Cabe ainda destacar que, o Plano Diretor, em seu capítulo de diretrizes para a revisão da regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo e da paisagem urbana e rural, instituiu em seu artigo 67, inciso XXIV, a necessidade de se estabelecer parâmetros específicos de ocupação, por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos, para as áreas da linha de transmissão de energia elétrica de alta tensão, disponíveis no caso de enterramento da fiação, visando a uma parceria entre interesses públicos e privados.

O projeto de lei de revisão das regras do parcelamento, uso e ocupação do solo da Cidade, em fase final de aprovação junto ao Legislativo, já estabeleceu os parâmetros urbanísticos que incidirão sobre o perímetro da Linha Verde, os quais estão apresentados no mapa anexo.

Como se pode observar a **Linha Verde**, com relação ao zoneamento, margeia Centralidades, percorrendo zonas de uso destinadas as atividades comerciais, de serviços e industriais, e zonas mistas que admitem usos residenciais, unifamiliar, multifamiliar horizontal e vertical, comércio e serviços.

3. Do Conceito:

A partir das premissas do Plano Diretor, relacionadas acima, a **Linha Verde** foi desenvolvida a partir de cinco eixos fundamentais:

a. Desenvolvimento Urbano e Centralidades

O corredor tornará a cidade mais compacta facilitando o acesso a serviços e estimulará o desenvolvimento econômico entre as regiões sul e centro.

b. TRM (Transporte Rápido de Massa)

O novo modelo, inspirado no que há de mais avançados do mundo, é sustentável, de baixas emissões, uma modernidade, conforto e agilidade no serviço de transporte público oferecido à população.

c. Sustentabilidade

A **Linha Verde** vai promover o desenvolvimento urbano e econômico, preservando o meio ambiente. O eixo sustentável inclui quatro praças ao longo do trajeto.

d. Habitação de Interesse Social

Das áreas remanescentes, 5% serão destinadas à habitação de interesse social, beneficiando a população de menor poder aquisitivo.

4. Das Características:

Do perímetro total da **Linha Verde**, o Poder Público utilizará, conforme determinado no Memorando de Entendimento, percentuais dedicados a implantação do Corredor de Transporte. Está contida na negociação com a ISA CTEEP, a aquisição de área para instalação de 4 (quatro) áreas verdes no trecho da Região Sul, região de maior população da Cidade, que contribuirá para o incremento do índice de áreas verdes por habitante e conseqüentemente maior conforto ambiental aos habitantes.

A conexão do Corredor de Transporte com as Áreas de Desenvolvimento Estratégico e com as Centralidades se dará por meio de estações distribuídas ao longo de seu percurso. A **Linha Verde** também vai beneficiar os estudantes, que frequentam diariamente a universidade instalada ao longo do trajeto, caso da Faculdade Anhanguera.

O distrito industrial Chácaras Reunidas e o Centro Empresarial Eldorado terão acesso mais facilitado, beneficiando trabalhadores e o setor produtivo do município.

A área remanescente, não integrante do Corredor de Transporte, poderá a partir do enterramento da fiação aérea ser utilizada para fins urbanos, respeitados os parâmetros de usos e ocupação do solo da legislação vigente; e atendida a exigência de destinar 5% para a habitação de interesse social. A urbanização na **Linha Verde** associada ao Corredor de Transporte promoverá a integração dos bairros hoje separados pela faixa de alta tensão, que dividem a cidade e geram poluição visual.

