

## **7. REGIÕES URBANAS<sup>12</sup>**

### **7.1. Região Centro**

#### **7.1.1. Dinâmica populacional**

No período entre os dois últimos Censos Demográficos (2000-2010), a região Centro apresentou a menor taxa de crescimento populacional dentre as regiões urbanas (0,20% ao ano), passando de uma população de 70.701 para 72.115 pessoas.

A região Centro ocupa uma porção de 18,68km<sup>2</sup> da área urbana e abrange quatro setores socioeconômicos– os setores 3 (Centro), 4 (Jardim Paulista), 20 (Vila Adyana) e 26 (Jardim Esplanada) – sendo que apenas este último registrou um crescimento superior ao da média da cidade entre os dois últimos Censos. Isso se deve ao fato de que os novos empreendimentos verticais residenciais na região Centro terem se concentrado no Jardim Esplanada.

#### **7.1.2. Caracterização socioeconômica**

A abordagem por áreas de ponderação do Censo Demográfico de 2010 identifica duas subdivisões na região Centro: as áreas de ponderação Centro 1 e Centro 2.

---

<sup>12</sup>. Na ausência de especificação de data, os valores e índices da análise neste capítulo referem-se aos dados do Censo Demográfico de 2010/IBGE.

## Área de ponderação Centro 1

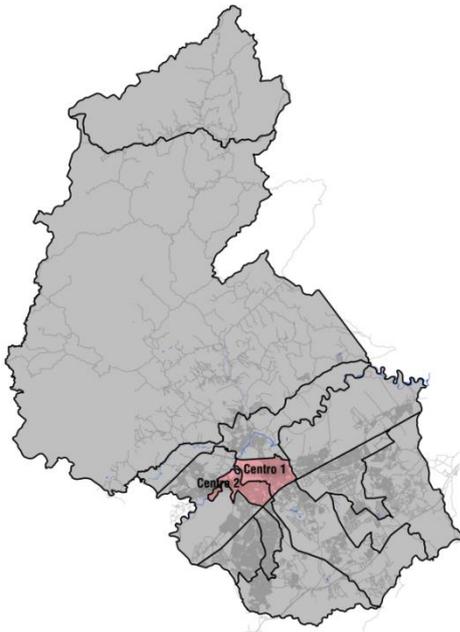


Figura 46 - Áreas de ponderação da Região Centro



Figura 47 - Panorâmica Banhado/Centro – Área de ponderação Centro 1

Esta área de ponderação apresenta características peculiares de um desenvolvimento antigo, porém também revela sintomas de estagnação e claros sinais de bolsões persistentes de pobreza.

A baixa proporção de imóveis ainda em pagamento é um indicativo da falta de vitalidade residencial desta área. Por outro lado, a alta proporção de domicílios alugados indica claramente uma situação de imóveis antigos que foram preteridos pelos moradores originais, sendo repassados a outros que não tem condição de adquirir a casa própria ou preferem, pela praticidade, morar na região central. Moradores recentes, com menos de um ano de moradia, por exemplo, aparecem em setores como o Jardim Paulista nas mais baixas proporções da cidade.

Pesquisa recente realizada com os moradores da área central apontou que cerca de 55% consideram a “boa oferta de comércio e serviços” e a “proximidade do trabalho ou escola” como os principais motivos da escolha de sua escolha como local de residência. Dentre os moradores que apontaram “outro motivo”, 42% indicaram que “sempre moraram” ali ou receberam por “herança” a residência e 24% afirmaram que a escolha foi feita pelas qualidades de localização e acessibilidade em geral oferecidas pelo local.

Não é possível, pelos dados do Censo, dimensionar a atividade comercial, mas é evidente também a alteração no tipo de uso dos imóveis.

A área de ponderação **Centro 1** abriga a Favela Nova Esperança, no Banhado, e outras comunidades com alta vulnerabilidade social como as Vilas Santa Cruz I, II e II. Dos 13 mil domicílios desta área de ponderação, 331 (cerca de 2,5%) ainda apresentam esgotamento por vala a céu aberto.

Embora não se destaque por baixa escolaridade, a AP Centro 1 fica bem atrás das áreas mais desenvolvidas no número relativo de graduados em nível superior – 87% de sua população não possui diploma de nível superior. Dos moradores formados em curso superior, 18% concluíram concursos nas áreas de Educação – formação de professores (correspondem a 10% dos formados em Educação na cidade).

A área é composta por uma população mais envelhecida. Conforme o estudo sobre a população idosa de São José dos Campos, produzido pela Secretaria de Planejamento Urbano em parceria com o IPPLAN em 2012, os mais idosos entre os idosos (acima de 80) em São José dos Campos concentram-se na região central. Nesta área de ponderação há pelo menos um indivíduo com 60 anos ou mais em quase 40% dos domicílios. Este dado contrasta com o percentual de domicílios com presença de idoso – 24% – válido para o conjunto de domicílios da cidade.

O mapa a seguir mostra a idade média do responsável pelo domicílio, nos setores censitários da AP Centro 1. Observa-se que na região do Centro histórico alguns setores têm média de idade do responsável próxima a 60 anos.

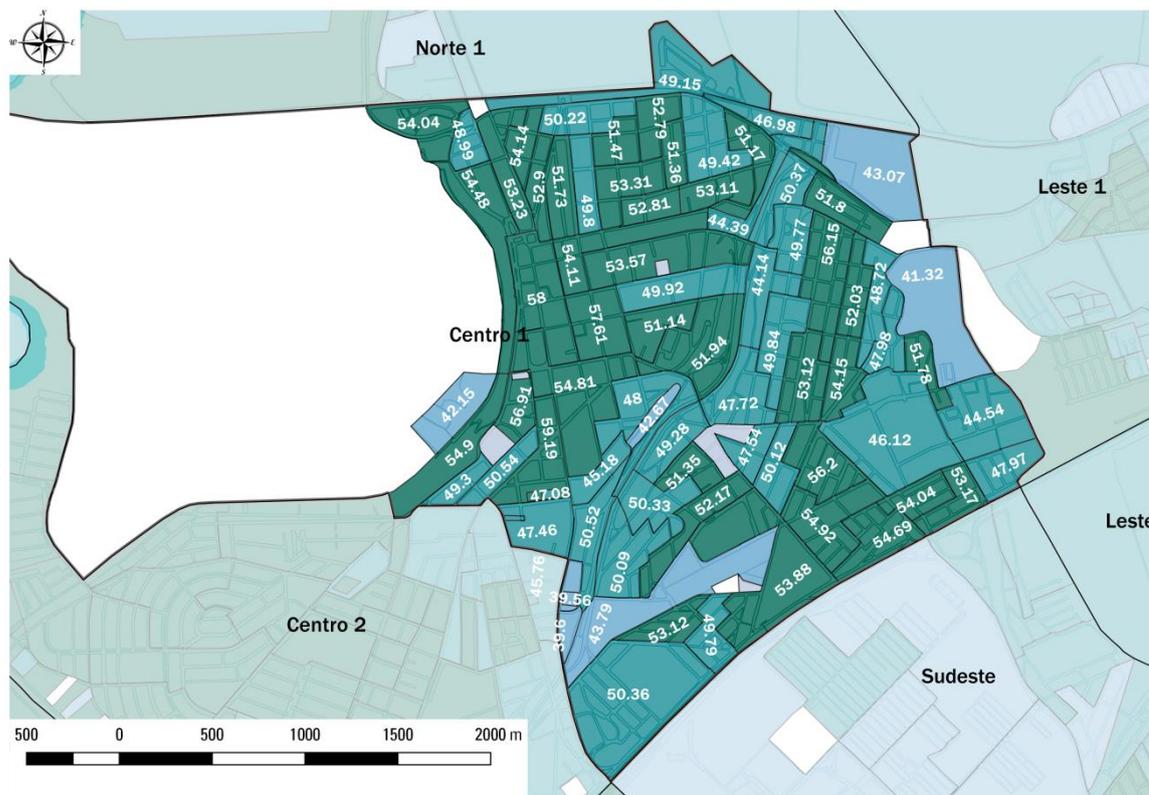


Figura 48 - Idade média do responsável por setores censitários na AP Centro 1

Fonte: Censo Demográfico – 2010/IBGE

**Relação de bairros pertencentes à AP Centro 1:** VILA SÃO PAULO; VILA ABEL; JARDIM BELA VISTA; VILA MASCARENHAS FERRAZ; VILA SANTA HELENA; VILA VIADUTO; VILA SANTOS; VILA MARIA; VILA NOVA SÃO JOSÉ; VILA TUPI; VILA GUARANI; VILA TEREZINHA; VILA NOVA GUARANI; CENTRO; VILA PAGANINI; VILA SANTA CRUZ II; JARDIM MATARAZZO; VILA SANTA LUZIA; JARDIM SANTOS DUMONT; JARDIM VALE PARAÍSO; VILA SANTA CRUZ I; VILA NOVA ESPERANÇA; VILA ABEL; CONJ. RES. MONTE CASTELO; MONTE CASTELO; JARDIM FREI LEOPOLDO; VILA PROGRESSO; VILA SANTA CRUZ III; VILA GUARANI; VILA KENNEDY; JARDIM JUSSARA; RESIDENCIAL MARTINS PEREIRA; JARDIM CORINTHIANS; VILA SÃO PEDRO; JARDIM SÃO JOSÉ; JARDIM AUGUSTA; JARDIM OSWALDO CRUZ; JARDIM VALE PARAÍSO; VILA PIRATININGA; JARDIM TOPÁZIO; VILA BANDEIRANTES; VILA CARDOSO; VILA IPIRANGA; JARDIM PAULISTA

## Área de ponderação Centro 2



Figura 49 - Vila Ema – Área de ponderação Centro 2

A área de ponderação **Centro 2** possui a maior renda média domiciliar da cidade. Apesar de alta, a renda apresenta desigualdades, observadas no coeficiente de Gini igual a 0,51.

O mapa a seguir foi elaborado a partir de dados coletados para a renda média dos setores censitários, com base no questionário do universo aplicado no censo 2010.

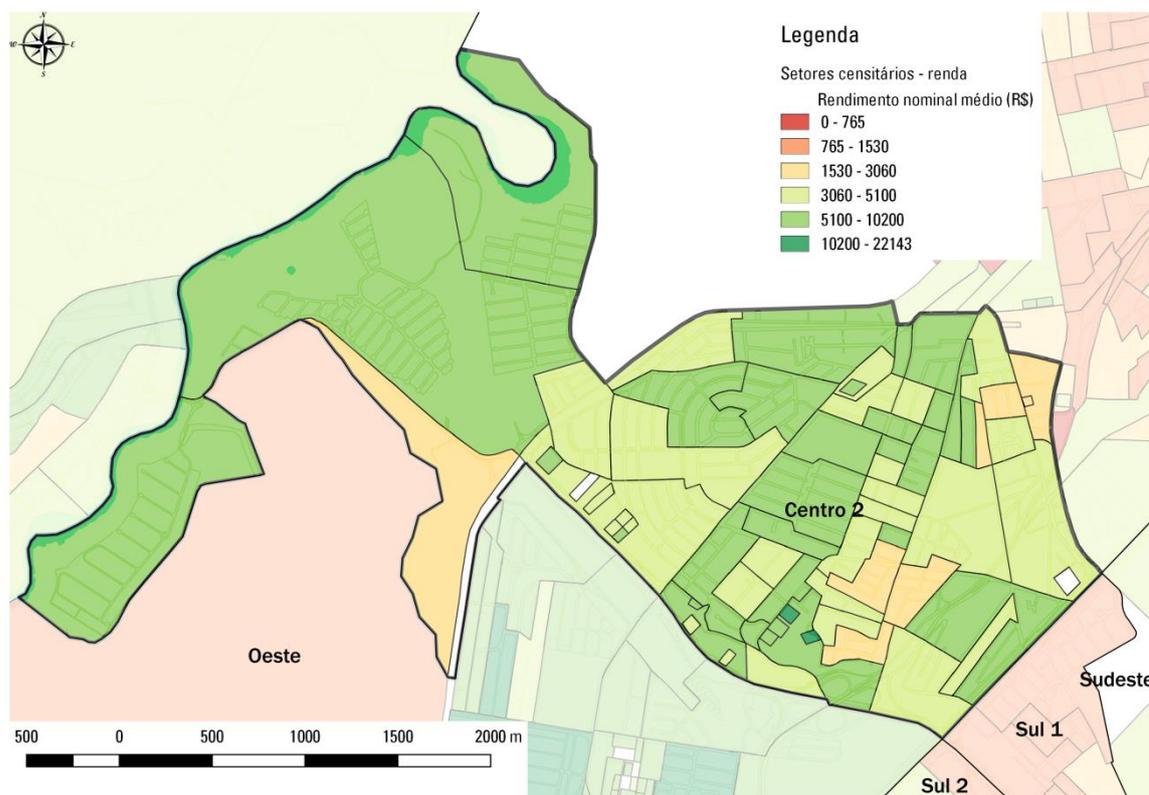


Figura 50 - Renda por setores censitários, área de ponderação Centro 2

Fonte: Censo Demográfico – 2010/IBGE

Fica evidente a concentração de renda em redor da região limitada pelas avenidas Nove de Julho, São João, Madre Paula e Rua Prudente de Moraes; uma segunda região de alta renda em direção ao conjunto residencial Esplanada do Sol; regiões intermediárias na Vila Ema, Jardim Apollo II e Jardim Esplanada; e por fim regiões de renda mais modesta como Jardim Maringá, Vila Rubi e Vale dos Pinheiros.

Contando com 12 mil domicílios, esta área apresenta 2,65 moradores por domicílio, a menor média dentre todas as áreas de ponderação. Em sua população, a distribuição entre nascidos (42%) e não nascidos (58%) em São José dos Campos é praticamente o oposto das proporções válidas para o Município como um todo. São, porém, moradores antigos que estão, em média, há vinte anos na cidade.

Possui altíssimo nível de escolaridade, com 48% dos habitantes tendo declarado pelo menos superior completo no Censo 2010 (dos quais cerca de 6% concluíram também cursos de mestrado ou doutorado). O perfil profissional tende a áreas intelectuais, havendo também grande concentração de profissionais de saúde, educação e serviço público. É a área com o maior percentual de empregadores.

A área de ponderação Centro 2 encontra-se bem provida de serviços públicos e infraestrutura urbana. Constituída por loteamentos antigos, tem alta especialização em serviços (escolas, consultórios) e encontra-se bastante verticalizada: cerca de 74% dos domicílios são apartamentos. Entretanto, localiza-se ali também o bairro Jardim Esplanada, residencial unifamiliar.

**Relação de bairros pertencentes à AP Centro 2:** VILA NOVE DE JULHO; VILA IGUALDADE; VILA HIGIENÓPOLIS; VILA PAULO SETUBAL; VILA ADY'ANA; JARDIM SÃO DIMAS; JARDIM APARECIDA; VILA SANCHES; VILA RUBI; JARDIM AZEVEDO; VILA BETÂNIA; VILA ZELFA; JARDIM MARINGÁ; JARDIM NOSSA SRA. FÁTIMA; JARDIM MARGARETH; JARDIM RENATA; JARDIM SANTA MADALENA; VILA LUZIA; VILA GUAIANAZES; VILA ICARAÍ; VILA JACI; CONDOMINIO CHÁCARA DOS EUCALIPTOS; RESIDENCIAL ESPLANADA DO SOL; BAIRRO DOS PINHEIROS ; RESERVA DAS FIGUEIRAS; CHACARA SERIMBURA; JARDIM ESPLANADA; JARDIM ESPLANADA II; JARDIM NOVA AMÉRICA; JARDIM NOVA EUROPA; JARDIM NOVA ANCHIETA; VILA SANTA RITA; CONJ. HAB. VALE DOS PINHEIROS; JARDIM APOLO; VILA EMA; JARDIM APOLO II

### **7.1.3. Uso e Ocupação do Solo**

A região Centro abrange os bairros mais consolidados da cidade, a exemplo do centro histórico e das regiões do Jardim Paulista, Vila Adyana e Jardim Esplanada. A região conta com sistema viário estruturado por um conjunto de vias que formam um minianel, assim como por uma via expressa - anel viário – que, embora incompleto, consegue atender os deslocamentos entre regiões da cidade por modo motorizado sem a necessidade de utilização das vias centrais. O minianel, por sua vez formado pelas avenidas São José e Madre Teresa, Rua Francisco Berling, Avenida João Guilhermino, Rua Dolzani Ricardo, Rua Francisco Rafael e Rua Siqueira Campos, absorve o transporte coletivo e de cargas, em decorrência da proibição de tráfego pesado nas vias internas, concentrando um conjunto diversificado de comércio e serviços de interesse regional, tais como centros médicos, comércio especializado, shopping center, hotéis, restaurantes, parques, entre outros.

O centro consolidado caracteriza-se pela alta concentração de comércio e serviços, não tendo recebido expansão significativa da verticalização no período posterior ao PDDI de 2006, embora a legislação vigente à época (Lei Complementar 165/97) permitisse a

construção de novos prédios com coeficiente de aproveitamento podendo chegar a quatro vezes a área do lote. Um coeficiente elevado permanece na vigência da LC 428/10. Assim, constata-se que o objetivo de induzir a ocupação residencial vertical não foi concretizado apenas com a concessão de maior coeficiente de aproveitamento. Vale dizer que, nesse intervalo de tempo, o poder público investiu em projetos para a região – ainda que em momentos descontínuos –, a exemplo da requalificação dos espaços públicos através da urbanização de praças e o restauro dos prédios históricos, a reconstrução de passeios em parceria com os comerciantes locais, o assessoramento para a melhoria das fachadas, bem como a sanção de legislação específica para controle da publicidade, visando a melhoria da área central. Exemplos de iniciativas do poder público para a região são os projetos Centro Vivo e o Novo Centro, desenvolvidos por administrações recentes.

O projeto Centro Vivo logrou realocar em locais determinados e preparados pela Prefeitura os vendedores ambulantes que antes ocupavam calçadas e praças de forma dispersa. Além disso, reformou e revitalizou a Galeria Pedro Rachid, que passou a abrigar um equipamento da área da saúde. Já o projeto Novo Centro foi desenvolvido alinhado ao Plano de Mobilidade Urbana, que estimula o uso de transporte coletivo e de veículos não motorizados. O projeto objetivava a requalificação e revitalização da zona central, contemplando as avenidas São José, Madre Tereza, Rua Rui Dória, Travessa João Dias, Praça Padre João (Igreja Matriz) e a Avenida Nove de Julho. Nas avenidas São José e Madre Tereza, a área de intervenção tem uma extensão de cerca de 1,2 quilômetros e inclui a requalificação dos passeios com implantação de bancos, decks de contemplação do “Banhado”, iluminação com barras de LED, quiosques e ciclovia. O Teatro Benedito Alves foi recuperado e defronte a ele foi construído um chafariz de piso, com jogos de água e luz. Na Avenida Nove de julho, o espaço da via foi reestruturado, passando a contar com três faixas de rolamento e uma ciclovia de 2,80 metros de largura, que se conecta às ciclovias da Borba Gato e da orla do Banhado.

Para entender o processo de consolidação e verticalização da região Centro como um todo é necessário recorrer à década de 1970. Com o advento do Plano Diretor de 1970, aliado ao processo de verticalização crescente no Município, houve um direcionamento dos prédios residenciais para os bairros Vila Adyana e Jardim São Dimas para as classes de renda média e alta e, conseqüentemente, ocorreram mudanças nas atividades de comércio e serviços. Com a mudança no uso e ocupação do solo, o comércio da região central foi perdendo uma fatia significativa de sua clientela, passando a atender predominantemente as camadas mais populares. Com os investimentos efetuados pelo poder público desde 1997, observou-se uma melhoria significativa na renovação dos comércios e a construção de novas redes de lojas, promovendo uso intensivo desta região

no período diurno. No entanto o impasse referente ao abandono desta região, sobretudo no período noturno ainda persiste.

Na área da Vila Adyana e São Dimas a construção de novos prédios a partir de meados da década de 90 apresentou ritmo mais lento, em função do esgotamento de áreas livres para esta finalidade e de novos eixos criados para a verticalização. Ocorreu ali uma consolidação de atividades comerciais especializadas e prestadoras de serviços, principalmente na área médica.

Em face do crescimento que ocorreu a partir da região central em direção à região da Vila Adyana, São Dimas e Vila Ema, e mais recentemente direcionado para o vetor oeste (Jardim Aquarius), a região do Jardim Esplanada, ocupada até a presente data predominantemente por residências de alto padrão, vem sofrendo pressões do mercado imobiliário para implantação de atividades comerciais e prestadoras de serviço. O impasse é grande entre os proprietários desses imóveis, sendo que uma grande parcela de moradores vem resistindo contra tal mudança. É importante citar que entre 1997 e 2010 três vias foram transformadas em corredores de comércio de âmbito local nesta área: as avenidas Anchieta e Barão do Rio Branco e a Rua Brás Cubas.

Ainda na região Centro, distingue-se a área do Jardim Paulista, importante ponto de polarização para atividades comerciais e de serviços voltadas à população de renda média. Localizam-se também ali equipamentos públicos de interesse regional, tais como a Rodoviária Intermunicipal e o Estádio Martins Pereira, mantido pela Prefeitura Municipal de São José dos Campos.

Devido à atratividade oferecida pela região central à instalação de atividades comerciais, de serviços e institucionais, a região consiste naturalmente em área de grande concentração de polos geradores de tráfego e indutores de fluxos significativos de pedestres.

Os pontos de atração de maior interesse são os órgãos públicos, instituições educacionais, centros comerciais, bancos, instituições religiosas e o terminal central, além dos edifícios multifamiliares e comerciais. Os Polos Geradores de Tráfego-PGTs se concentram junto à rua Quinze de Novembro e à Avenida Dr. João Guilhermino.

À atratividade para concentração de mescla de atividades, some-se a acessibilidade da região, sendo esta bem servida por linhas de transporte coletivo proveniente de várias áreas intraurbanas, destacando-se a localização do terminal central como polo de confluência de grande número de itinerários.

A facilidade de acesso à área se estende aos pedestres, sendo importante destacar que o maior perímetro contemplado na implantação do Programa Calçada Segura

encontra-se nesta região, incrementando as possibilidades do deslocamento a pé, já favorecido pelo relevo plano que caracteriza boa parte do Centro. Pode-se afirmar que o perímetro total desta regulamentação coincide com a área de predominância das atividades comerciais e de serviços. Mesmo que uma porção significativa da região esteja inserida no perímetro do Programa Calçada Segura, a continuidade do fluxo de pedestres é prejudicada devido à irregularidade apresentada pelas condições das calçadas, a exemplo de desníveis, interferência de estacionamentos entre as calçadas e a fachada de certos edifícios, localização inadequada de mobiliário urbano, dos canteiros e a escassez de vegetação arbórea, que proporcione conforto térmico ao deslocamento a pé.

É notável que a iluminação pública é insuficiente na escala dos pedestres, comprometendo a sensação de segurança, tendo em vista o uso intenso do deslocamento a pé e o interesse em promover a vivência noturna da área central.

Ainda que uma ciclovia na orla do banhado, construída dentro do projeto Novo Centro, tenha promovido melhora na infraestrutura para ciclistas, esta é ainda curiosamente rara nesta área que oferece trechos planos convidativos ao uso deste modal.

#### **7.1.4. Áreas Verdes e Sistemas de Lazer Públicos**

As áreas verdes e sistemas de lazer público na região Centro caracterizam-se pela sua importância paisagística e estão fortemente relacionadas à identidade do joense, dada a relevância histórica e cultural dos espaços, como as praças (Afonso Pena, João Mendes, Cônego Lima, Matriz, Synésio Martins), os largos (São Benedito, São Miguel), os parques (Santos Dumont e Vicentina Aranha) e o próprio Banhado. Além disso, há vias arborizadas que acabam se transformando em sistema de lazer, como a Avenida Anchieta e a Avenida Tivoli, existindo ainda espaços livres ainda não apropriados para o lazer, como é o caso das faixas de área verde da linha de transmissão de alta tensão.

O grande destaque da região Centro é o Banhado, extensa planície aluvial (várzea) contígua ao centro urbano, de grande beleza paisagística e ambiental, definida como Área de Proteção Ambiental Municipal desde 1985 e, mais recentemente, Área de Proteção Ambiental Estadual através da Lei 11.262/02, cuja regulamentação deverá ser efetuada, atendendo às disposições do Sistema de Unidades de Conservação - SNUC.

## **7.2. Região Sul**

### **7.2.1. Dinâmica populacional**

No período entre 2000 e 2010 a região Sul apresentou taxa de crescimento de 1,56% ao ano, bastante semelhante à média da cidade. Em termos absolutos, este crescimento representou, entretanto, a incorporação de um importante contingente populacional: mais 33.511 pessoas passaram a residir na região onde, no Censo de 2010, foram contabilizadas 233.536 pessoas. Se fosse um município, a região Sul seria o terceiro município da região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, atrás apenas de São José dos Campos e de Taubaté em tamanho de população.

A região Sul ocupa 56,51 km<sup>2</sup> da área urbana e é formada por sete setores socioeconômicos. Apenas um deles, o setor 28 (Vila São Bento) não apresentou taxa positiva de crescimento. Os setores 11 (Torrão de Ouro), 12 (Campo dos Alemães) e 15 (Jardim Oriente/ Morumbi) foram os que mais cresceram. Os demais setores, 13 (Bosque dos Eucaliptos) 14 (Jardim Satélite) e 16 (Parque Industrial), não apresentaram taxas elevadas de crescimento, mas como são setores de grande população, mesmo as taxas reduzidas significaram acréscimos populacionais importantes.

### **7.2.2. Caracterização socioeconômica**

A abordagem por áreas de ponderação do Censo Demográfico de 2010 identifica três subdivisões na região Sul: as áreas de ponderação Sul 1, Sul 2 e Sul 3.

#### **Área de ponderação Sul 1**



Figura 51 - Jardim Nova República – Área de ponderação Sul 1

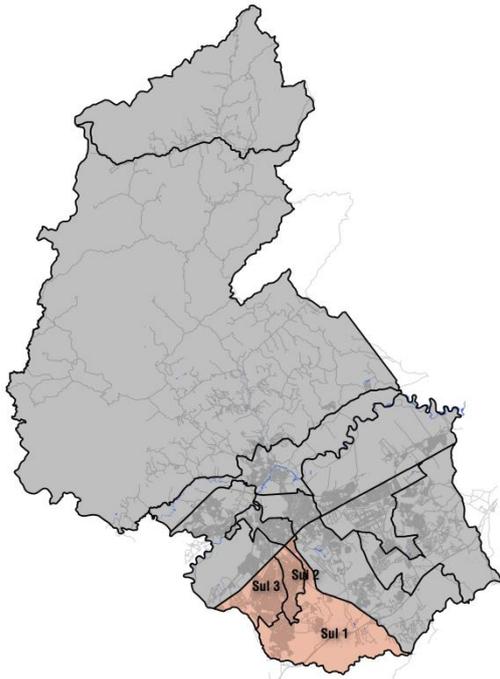


Figura 52 - Áreas de ponderação da Região Sul

Com mais de 77 mil habitantes, esta área de ponderação engloba os setores mais afastados da região Sul, próximos à divisa com o município de Jacareí. É a segunda maior área em termos populacionais. Localizam-se ali bairros conhecidos vulgarmente como “fundão da zona Sul”, termo que carrega um sentido espacial e também pejorativo, pois de fato as condições são expressivamente mais problemáticas. Compõe-se de um núcleo formado no fim da Avenida Cidade Jardim e Estrada do Imperador (bairros Campos dos Alemães, Dom Pedro, Colonial, Jardim República) e outro mais a leste, formado pelo bairro Interlagos e adjacências até a rodovia dos Tamoios.

A AP **Sul 1** possui uma renda domiciliar média que é a metade da renda média da cidade, e quase um terço menor do que a vizinha AP **Sul 2**. O mapa a seguir representa, em uma escala de tons crescentemente laranja e vermelho, a presença percentual de domicílios com até meio salário mínimo. O tom torna-se mais escuro conforme grupos de 10% de acréscimo na proporção de domicílios na faixa de renda de até meio salário mínimo; alguns rótulos foram acrescentados para guiar a leitura.

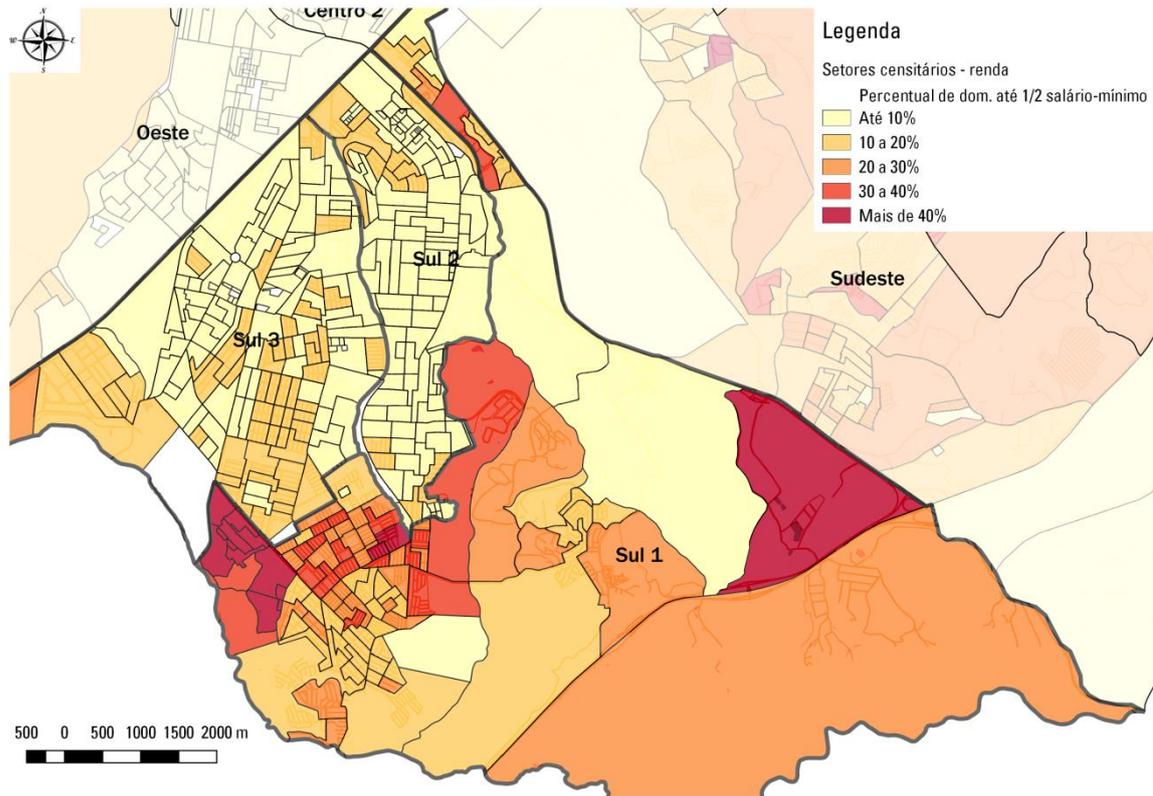


Figura 53 - Proporção de domicílios com até meio salário mínimo, por setores censitários

Fonte: Censo Demográfico – 2010/IBGE

É nítida a diferença entre setores com tom mais claro nas APs **Sul 2 e 3**, e setores mais escurecidos – com maior número de domicílios com baixíssima renda – na AP **Sul 1**. Mesmo omitindo a área vermelha mais à Oeste (que corresponde à ocupação desalojada do Pinheirinho), há setores com até 40% de domicílios nesta condição no Dom Pedro e Campo dos Alemães. O coeficiente de Gini está entre os mais baixos do Município, indicando certa uniformidade na distribuição da (baixa) renda.

A situação incerta dos domicílios – muitos cedidos ou em processo de pagamento, além de um alto número de construções inacabadas – contribui para situar a AP num polo de pobreza, que a afasta das demais áreas de ponderação da região Sul.

Quanto à educação, a taxa de analfabetismo (6,8%) está entre as maiores do Município e 57% dos moradores não têm instrução ou não concluíram o Ensino Fundamental. Poucos atingiram o nível superior.

A construção civil e o serviço doméstico ocupam cerca de 26% da população e a proporção de empregados sem carteira assinada (20,5%) indica fragilidade nas condições de trabalho.

Análise feita a partir de dados da Pesquisa Origem e Destino revelou também que são mais restritas as viagens de trabalho dos moradores das zonas de tráfego situadas dentro da AP Sul 2. A tabela a seguir mostra o volume percentual de deslocamentos da residência para o trabalho, conforme zonas de tráfego de origem (com indicação da área de ponderação em que se inscreve a zona de tráfego) e conforme região/macrozona de tráfego de destino.

Tabela 14 - Viagens de residência para trabalho na região Sul, por zona de tráfego de origem e macrozona de destino

AP	Zona de tráfego de origem	Destino Sul	Destino Centro	Destino Oeste	Outras
<b>Sul 1</b>	Conjunto Habitacional Dom Pedro	60,68%	16,91%	10,62%	11,79%
	Bosque dos Ipês/Campo dos Alemães	55,79%	18,10%	13,13%	12,97%
	Jardim Imperial/Colonial	54,34%	18,02%	14,12%	13,52%
	Jardim República/Vila das Flores	43,21%	29,32%	10,00%	17,48%
	Vila Nova Conceição/Vila São Bento	43,90%	33,23%	11,16%	11,70%
<b>Sul 2</b>	Jardim Satélite/Floradas de São José	43,95%	25,20%	5,43%	25,42%
	Bosque dos Eucaliptos/Quinta das Flores	47,15%	22,70%	9,60%	20,55%
<b>Sul 3</b>	Parque Industrial/Jardim Oriente	43,85%	25,49%	9,06%	21,59%
	Palmeiras de São José/Rio Comprido	51,65%	13,39%	11,93%	23,02%
	Cidade Morumbi/Residencial União	46,51%	22,39%	12,73%	18,37%

Fonte: Pesquisa OD São José dos Campos/2011

Em “Outras” foram somadas as viagens para regiões Leste, Norte e Sudeste, pois as regiões Centro e Oeste possuem melhor acesso a partir da região Sul. A última coluna, portanto, indica viagens mais distantes para trabalho. Percebe-se que os moradores das zonas de tráfego da AP **Sul 1** estão mais restritos às viagens próximas. Resultados similares são encontrados para viagens com outros objetivos:

Este quadro se explica em parte pela distância espacial, que acaba orientando os moradores da AP Sul 1 a trabalharem e desenvolverem suas demais atividades na própria região Sul; por outro lado, o fato de não circularem pela cidade sinaliza para uma invisível barreira ante a serviços disponíveis somente em outras regiões.

Estas barreiras que se erguem na região Sul fazem pensar que a centralidade dos bairros Satélite, Parque Industrial e Bosque dos Eucaliptos já se faz acompanhar de uma periferia própria.

**Relação de bairros pertencentes à AP Sul 1:** PARQUE INTERLAGOS; PERNAMBUCANA DE BAIXO-BAIRRO; JARDIM MESQUITA; CHÁCARA TERRINHA; RUA PINHEIRINHO; CHÁCARA TORRAO DE OURO I E II; ALTOS DA QUINTA; RESIDENCIAL INTERLAGOS; CAMPOS DOS ALEMÃES; PARQUE DOS YPÊS; RESIDENCIAL ALTOS DO BOSQUE; COLONIA PARAISO; CONJ. HAB. DOM PEDRO II; PAPA JOÃO PAULO II; CONJ. HAB. DOM PEDRO I; CONJ. HAB. ELMANO F. VELOSO; JARDIM COLONIAL; JARDIM IMPERIAL; CAPITINGAL-BAIRRO; JARDIM REPÚBLICA; JARDIM NOVA REPÚBLICA; VILA DAS FLÔRES; JARDIM DOS BANDEIRANTES; JARDIM SANTA EDWIGES; JARDIM CRUZEIRO DO SUL; VILA NOVA CONCEIÇÃO; JARDIM AEROPORTO; VILA DAS ACÁCIAS; VILA LETÔNIA; VILA NAIR; VILA SÃO BENTO; VILA LUCHETTI; CONJUNTO XINGU; BAIRRO CAPUAVA; COLINAS DE SÃO JOSE; CHÁCARA DAS NACOES

### Área de ponderação Sul 2



Figura 54 - Jardim Satélite/Floradas de São José – Área de ponderação Sul 2

Na AP Sul 2 encontram-se áreas em franco desenvolvimento e outras mais estagnadas. A área de ponderação é uma das regiões mais bem providas da cidade quanto à infraestrutura.

Formada por um núcleo contíguo no entorno das avenidas Andrômeda e Cidade Jardim, possui como principais bairros o Bosque dos Eucaliptos e Jardim Satélite,

loteamentos antigos (das décadas de 1960 e 1970, respectivamente) e consolidados como centralidades em São José dos Campos.

Apresenta os melhores indicadores da região Sul. A renda média domiciliar é a terceira maior entre as APs, ainda que seja metade da renda da AP Centro 2 e pouco mais do que a metade da AP Oeste. O alto desvio padrão, proporcionalmente à renda média domiciliar, e o elevado coeficiente de Gini indicam também uma elevada desigualdade de renda, com a possível existência de bolsões de pobreza e riqueza.

O mapa a seguir ilustra a distribuição de renda na AP. Feita exceção aos setores censitários do condomínio Quinta das Flores, as maiores concentrações de renda encontram-se à vizinhança da Avenida Andrômeda, em especial no Jardim Satélite/Floradas de São José.

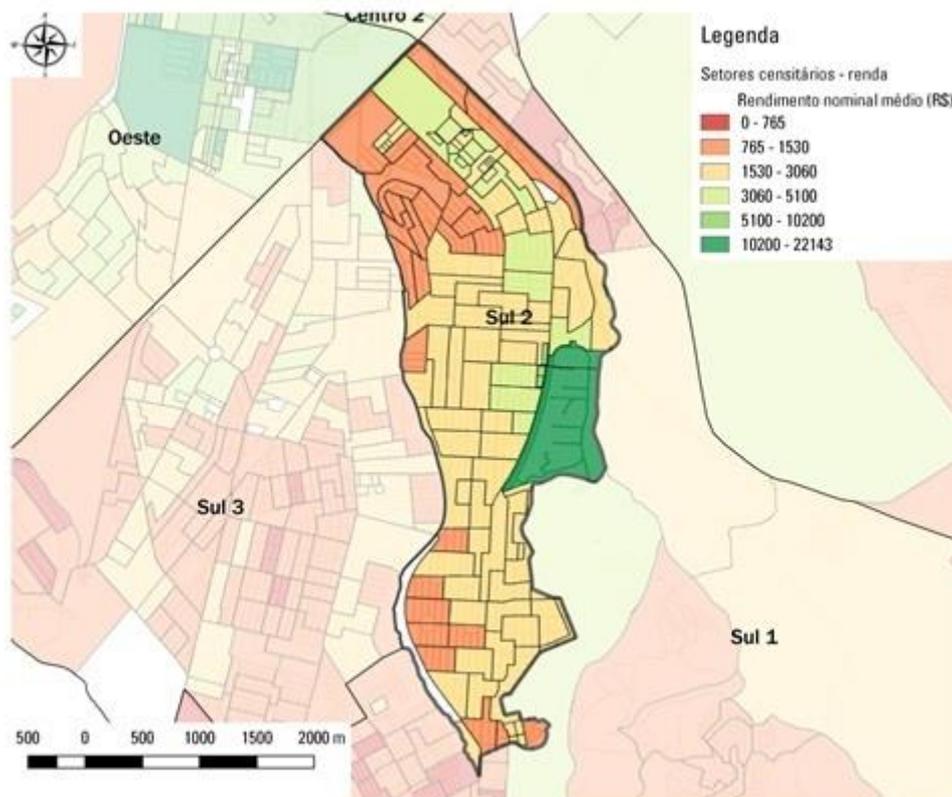


Figura 55 - Renda média domiciliar por setores censitários, na AP Sul 2

Fonte: Censo Demográfico – 2010/IBGE

O distanciamento em relação às APs menos desenvolvidas, porém sem atingir o padrão das APs **Centro 2** e **Oeste**, é uma constante em todos os indicadores da **Sul 2**.

Cerca de 30% dos domicílios são apartamentos; aí está o maior percentual de aluguel na cidade: 27,28% das moradias. A média do valor de aluguel é R\$ 589,39, terceira maior dentre as APs – mas pouco superior à metade da média na AP **Oeste**.

Quanto à rede de água e esgoto, mais de 98% dos domicílios possuem ligações com ambas. Os domicílios com paredes de alvenaria representam 96,89% do total na AP; foram constatados 3,11% de domicílios de alvenaria sem revestimento, e nenhuma outra situação (paredes em madeira, taipa ou outro material). A média de cômodos por domicílio, 6,39, também é a terceira maior da cidade (logo após as APs **Oeste** e **Centro 2**).

Quase 19% da população da AP possui nível superior e a taxa de analfabetismo (2,01%) fica abaixo da média da cidade.

Já quanto à ocupação e atividade, possui uma parcela maior de gerentes e dirigentes (6,35%) e também de profissionais de ciências intelectuais (17,98%) do que a média em São José dos Campos (respectivamente, 3,98% e 12,91%). Inversamente, há menor participação de trabalhadores em ocupações elementares, operadores braçais e operários.

A área de atividade com maior número de trabalhadores, na AP **Sul 2** é a indústria de transformação (17,43%); em seguida aparece o setor de comércio e serviços (15,46%).

**Relação de bairros pertencentes à AP Sul 2:** BOSQUE DOS EUCALIPTOS; QUINTA DAS FLORES; JARDIM ESTORIL; JARDIM MADUREIRA; JARDIM DEL REY; JARDIM PORTUGAL; CONJ. RES. PRIMAVERA; JARDIM SATÉLITE; RESIDENCIAL JARDINS; FLORADAS DE SÃO JOSÉ; CONJ. RES. CIDADE JARDIM

### Área de ponderação Sul 3



Figura 56 - Parque Industrial – Área de ponderação Sul 3

É a mais extensa AP da Região Sul, formada por loteamentos mais antigos (como o Parque Industrial, aprovado em 1956), e alguns novos loteamentos nas fronteiras da AP (Parque Residencial União, Bosque dos Ipês, Jardim Sul).

A AP **Sul 3** segue os passos do desenvolvimento da AP Sul 2, embora com indicadores mais modestos. Há diferenças significativas entre os indicadores (quando se analisam os setores censitários) da região mais próxima à via Dutra e ao centro da cidade (Parque Industrial/Palmeiras de São José/Jardim América) e regiões afastadas (Cidade Morumbi/Chácaras Reunidas/Colônia Paraíso).

A renda média é R\$ 3.293,42, o que corresponde à 5ª maior em São José dos Campos, situando-se atrás apenas das APs **Centro 1 e 2, Sul 2 e Oeste**. Como dito anteriormente, há diferenças significativas internas na AP, como fica evidente no mapa a seguir, que ilustra a média de renda nominal.

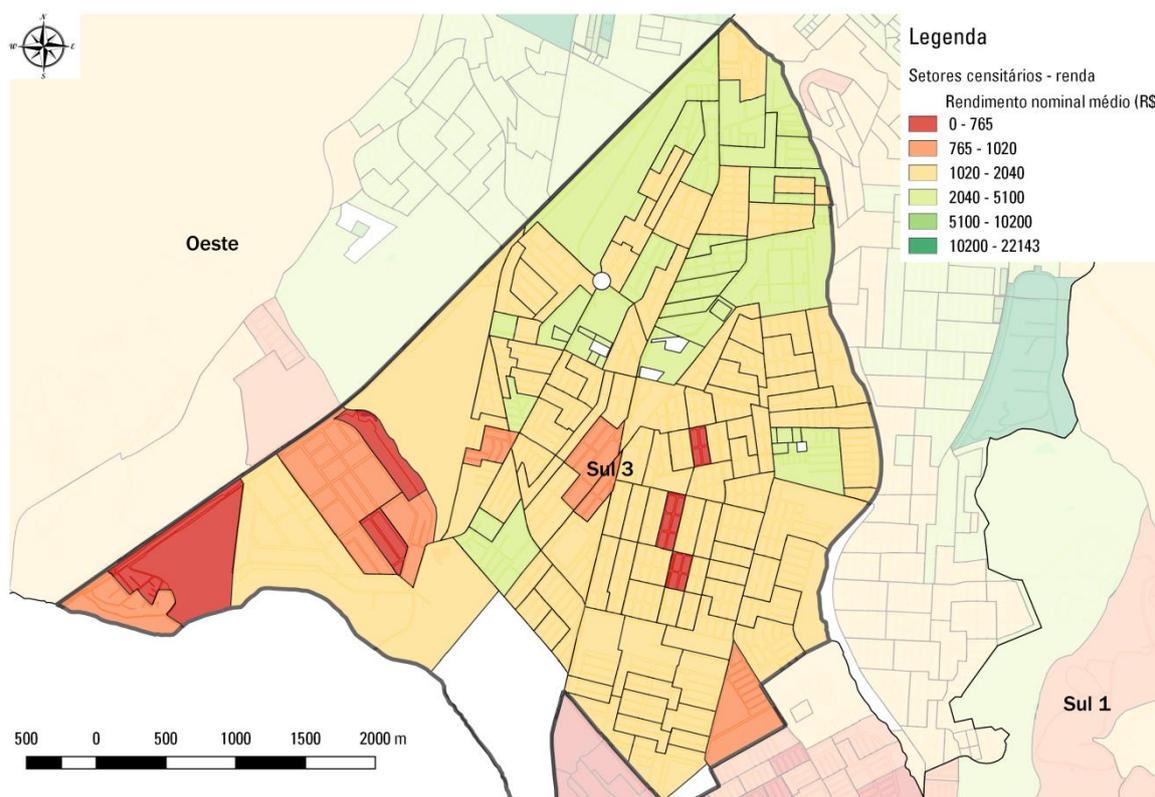


Figura 57 - Renda média domiciliar na AP Sul 3, por setores censitários

Fonte: Censo Demográfico - 2010/IBGE

A AP Sul 3 é aquela que possui o maior número de domicílios – cerca de 28 mil no Censo 2010, que correspondiam a 15% dos domicílios na cidade – e também a maior população: mais de 90 mil habitantes.

A composição quanto ao tipo de domicílio é de pouco mais de 83% de casas e 16% de apartamentos, além de um percentual menor que 1% de casas em condomínios. Quanto à situação, os dados são muito próximos à AP Sul 2: cerca de 60% dos domicílios já está quitada, e 25% de aluguel.

Apresenta alguns vazios de ocupação de pessoas, em áreas próximas à Dutra – destinadas em geral à indústria e comércio ou serviços. O mapa a seguir, segmentado a partir dos setores censitários, mostra a densidade populacional em 2010 – observa-se que é mais densa a área do bairro Cidade Morumbi.

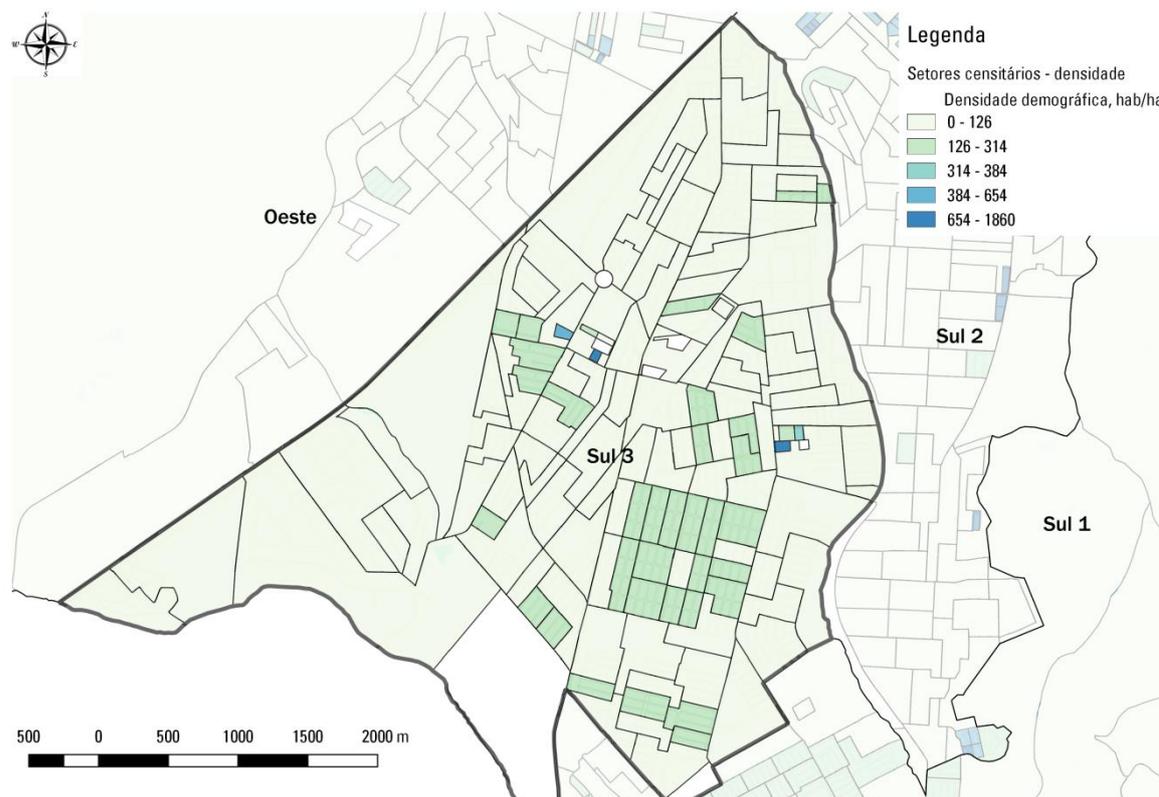


Figura 58 - Densidade na AP Sul 3, por setores censitários

Fonte: Censo Demográfico – 2010/IBGE

Virtualmente a totalidade (mais de 99%) dos lares conta com rede geral de esgoto e abastecimento de água pela rede. Também é quase onipresente a parede de alvenaria – com revestimento (95%) e sem revestimento (pouco menos de 5%). Destas informações, conclui-se que a AP possui excelente infraestrutura, talvez por conta de ser uma área de povoamento bastante antiga e melhor organizada.

Ao contrário das áreas de maior desenvolvimento, a AP **Sul 3** possui elevado percentual da população sem o grau de curso superior. Somente 9,91% são diplomados, o que já aproxima a AP das condições da **Leste 1 e 2** e **Norte 1**.

As ocupações são em geral de nível técnico, em boa parte na indústria de transformação (18,6%). O segmento de comércio e serviços também ocupa um contingente razoável entre os habitantes da AP Sul 3 (17,25%).

**Relação de bairros pertencentes à AP Sul 3:** JARDIM ANHEMBI; JARDIM AMÉRICA; JARDIM SAN MARINO; JARDIM PARAÍSO; JARDIM ORIENTAL; JARDIM DO CÉU; JARDIM ROSÁRIO; JARDIM ORIENTE; CONJ. RES. SOL NASCENTE; JARDIM TERRAS DO SUL; JARDIM SUL; RESIDENCIAL BOSQUE DOS IPÊS;

RESIDENCIAL GAZZO; CIDADE MORUMBI; CONJ. RES. MORUMBI; PARQUE RESIDENCIAL UNIÃO; JARDIM JULIANA; PARQUE INDUSTRIAL; CONJ. RES. MORADA DO SOL; CONJ. RES. RECANTO EUCALIPTOS; CONJ. RES. 31 DE MARÇO; JARDIM DAS AZALÉIAS; JARDIM PETRÓPOLIS; JARDIM VENEZA; PARQUE INDEPENDÊNCIA; CONJ. RES. RECANTO PINHEIROS; RESIDENCIAL DE VILLE; PALMEIRAS DE SÃO JOSÉ; JARDIM VALE DO SOL; CHÁCARAS REUNIDAS; CONJ. INDUSTRIAL EMPRESARIAL ELDORADO; BAIRRO RIO COMPRIDO

### **7.2.3. Uso e Ocupação do Solo**

A região Sul apresenta cinco áreas distintas no que se refere à configuração da ocupação do solo: Chácara Reunidas, Parque Industrial/Morumbi, Campo dos Alemães/Parque Dom Pedro I e II, Jardim Satélite/Bosque dos Eucaliptos e a área do Torrão de Ouro.

A região tem como principal característica o tecido urbano fragmentado, constituído pela sobreposição de diferentes padrões de loteamentos, que, em muitos casos, apresentam descontinuidades. É cortada pela faixa de domínio da linha de transmissão, bem como por corpos d'água e respectivas Áreas de Proteção Permanentes (APP), sendo limitada a norte pela Rodovia Presidente Dutra.

A região conta com boa acessibilidade devido à implantação do anel viário, que associado ao traçado e à dimensão de suas vias principais garante melhor fluidez do tráfego. Está apoiada em vias estruturais, como Avenida Andrômeda, Avenida Cidade Jardim, Avenida Bacabal, Estrada do Imperador, Avenida João Batista de Souza Soares e Avenida Mário Covas, apresentando dificuldade de integração entre alguns bairros no sentido Leste-Oeste, ou seja, no sentido transversal às vias arteriais da região, principalmente entre a área do Parque Industrial e a área correspondente ao Jardim Satélite e Bosque dos Eucaliptos. Isto porque, embora haja muitas áreas planas e a topografia favoreça o uso urbano, a ocupação ocorreu nos platôs, ficando deficitárias as transposições dos fundos de vale. Por outro lado, a urbanização consolidada nas áreas mais planas é propícia à implantação de corredores de transporte de média capacidade, como está previsto com o projeto do BRT (“Bus Rapid Transit”).

A área compreendida pela região das Chácara Reunidas caracteriza-se pela existência de dois loteamentos industriais voltados principalmente para empresas de médio porte. O mais antigo e consolidado é o loteamento “Chácara Reunidas” e o outro, denominado “Centro Industrial e Empresarial Eldorado”, encontra-se em avançado

estágio de ocupação. O setor contém, ainda, as plantas industriais de grandes empresas já consolidadas no Município, como a Gerdau e Sobraer.

A área que envolve o Parque Industrial/Jardim Morumbi caracteriza-se por ser uma grande Zona Mista, onde convivem os usos residencial, comercial, de serviços e industrial de pequeno porte ou de menor incomodidade. Com relação ao uso residencial, há uma predominância do residencial unifamiliar, com ocorrência significativa de conjuntos habitacionais, porém, um processo de verticalização expressivo instalou-se no período posterior à edição do PDDI de 2006 nos bairros Parque Industrial e Jardim América. Quanto aos usos não residenciais, observa-se uma disseminação do comércio e dos serviços locais e gerais ao longo dos corredores, como Avenida Bacabal, Avenida Caravelas, Avenida Fortaleza e ao longo da Avenida João Batista de Souza Soares e Rua Gisele Martins, configurando-se uma distribuição linear dessas atividades. O Hospital Regional, equipamento atualmente em construção entre a Rua Icatu e a Avenida Goiânia, e que será referência para atendimentos de média e alta complexidade às demais cidades que integram a sub-região de São José dos Campos da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, poderá gerar a introdução de novas atividades econômicas em seu entorno.

A área formada pelo Campo dos Alemães e Parque Dom Pedro I e II caracteriza-se pela predominância dos conjuntos habitacionais populares resultantes do Programa Habitacional da Prefeitura, e por loteamentos mais antigos e consolidados, como o Jardim Colonial e o Jardim Imperial. O processo de expansão urbana ainda se faz presente por meio da implantação de loteamentos populares nas glebas remanescentes, junto à divisa intermunicipal com Jacareí (rio Comprido). Cabe ressaltar a existência de reserva de áreas destinadas ao uso industrial ao longo da Rodovia Estadual Carvalho Pinto, enquadrada como ZUPI (Zona de Uso Predominante Industrial) e ZI (Zona Estritamente Industrial) na atual legislação de zoneamento, sem uso até a presente data em função de sua precária acessibilidade. Neste setor estava inserido o Pinheirinho, comunidade que ocupava uma área particular invadida no ano de 2004, chegando a contar com cerca de 1.120 unidades habitacionais.

O território compreendido pelo Jardim Satélite/Bosque dos Eucaliptos e Floradas de São José, no passado uma grande Zona Mista com usos residenciais, comerciais, de serviços e industriais de pequeno porte e/ou de menor incomodidade, hoje apresenta um zoneamento bem mais restritivo, sendo mantido o zoneamento misto apenas em seus corredores. Esta área tem como diferencial o fato de apresentar um subcentro comercial e de serviços bastante expressivo e consolidado, mas que continua em expansão através da substituição do uso residencial pelo comercial ao longo das avenidas Andrômeda,

Cassiopéia, Salinas, Perseu e trecho da Cidade Jardim. Também se observa o comércio de âmbito local permeando as áreas residenciais.

O processo de verticalização para o uso residencial no período subsequente ao advento do PDDI vigente ocorreu, já com menor força, ao longo da Avenida Cidade Jardim, e com novos empreendimentos em algumas vias internas do Jardim Satélite, como a Rua Polar, e também do Bosque do Eucaliptos. Vale dizer ainda que, apesar de existir uma centralidade forte ao longo da Avenida Andrômeda, a paisagem é bastante horizontal na via, havendo poucos prédios comerciais. Já os prédios residenciais têm se localizado nas ruas internas dos bairros.

A região do Torrão de Ouro se distingue da maior parte da zona Sul principalmente por sua menor densidade de ocupação devido, em muito, aos seus terrenos com declividade acentuada, grande potencial de erodibilidade, diversas Zonas de Domínio de Curso D`água, ZDCA, incluindo nascentes de cursos d`água, sendo que, por estas características, grande parte do Torrão de Ouro recebeu o zoneamento de Zona de Proteção Ambiental Dois, ZPA2. No seu limite sudoeste há uma área que recebeu o zoneamento de Zona de Qualificação, ZQA, e que apresenta uma área com resquícios do bioma Cerrado, que precisa ser preservado.

Esta região, como um todo, apresenta características bem diversificadas, com a presença de grandes vazios urbanos, como as áreas da Fazenda São Pedro e parte da antiga Granja Itambi, o Instituto de Estudos Avançados, IEAv e também a Estação de Tratamento de Resíduos Sólidos (ETRS), que agrega o Aterro Sanitário, onde são dispostos os resíduos da coleta de lixo comum, de varrição, feiras, entre outros, o Centro de Triagem destinado à separação dos resíduos da coleta seletiva e a Central do Biogás, que queima e elimina todo o gás gerado pela decomposição do lixo. Embora a estação esteja localizada a mais de um quilômetro das áreas mais adensadas, há queixa de moradores da região Sul, especialmente do Bosque dos Eucaliptos, quanto ao odor exalado no local.

O processo de ocupação urbana do local iniciou-se com a implantação de chácaras de recreio de alto padrão através do loteamento Veraneio Torrão de Ouro, seguido pela posterior implantação do loteamento denominado “Jardim Torrão de Ouro”, popularmente conhecido como Parque Interlagos, que incorporou parte dessas chácaras e cuja aprovação data da década de 1980. O parcelamento do Parque Interlagos, que possui zoneamento misto ZUC3, foi originalmente dividido pela loteadora em quatro etapas. As etapas denominadas I e II foram totalmente implantadas, ocupado em grande parte por residências geminadas e onde é permitida a instalação de usos comerciais e de serviços de caráter local e geral. As etapas III e IV foram canceladas pela loteadora. Na área onde

estava prevista sua execução houve processo expropriatório amigável pela municipalidade e a área foi doada à CDHU, local onde foram implantados conjuntos habitacionais verticais de interesse social. A área destinada à etapa IV, não foi implantada.

Há outros dois loteamentos mais recentes, localizados ao norte do Parque Interlagos, dentro da ZPA2, ambos de alto padrão, com lotes de 750 m<sup>2</sup> a 900m<sup>2</sup>. São eles, o Altos da Quinta, exclusivamente residencial, já implantado e fechado, onde ainda verificam-se poucas residências construídas, e o Recanto da Baronesa, em fase de implantação.

Outra presença relevante na região é a de loteamentos clandestinos. O Mesquita, a sudeste do Parque Interlagos foi regularizado em 2011. Outros dois (Torrão de Ouro II e Rua Pinheirinho), a noroeste do Interlagos, já haviam sido identificados como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo vigente, porém, ainda não passaram pelo processo de regularização fundiária; e há ainda novos loteamentos clandestinos identificados mais recentemente pelo Departamento de Regularização Fundiária da Prefeitura.

Destacam-se, por fim, grandes áreas com zoneamentos industriais, principalmente nas proximidades das rodovias que por ali passam. A ocupação industrial nessa região é, no entanto, ainda pouco significativa.

#### **7.2.4. Áreas Verdes e Sistemas de Lazer Públicos**

A região Sul, embora seja a mais populosa do Município e a que tem maior possibilidade de aproveitamento em termos de tecido urbano e de áreas livres para desfrute, dispõe de um único parque – o Parque Senhorinha – parcialmente implantado em 2007 ao longo do córrego de mesmo nome, segmentando os dois grandes vetores da mancha urbana na região Sul: o que se estrutura ao longo das avenidas Andrômeda e Cidade Jardim e o que se estrutura ao longo da Avenida João Batista de Souza Soares. O Parque Senhorinha conta atualmente com pista para caminhada, academia ao ar livre e algumas áreas de descanso, porém carece de arborização. Além do parque, existem equipamentos públicos utilizados como sistema de lazer, a exemplo do Poliesportivo João do Pulo, do Campo dos Alemães e do Centro da Juventude, onde há quadras, pista de skate, espaço para caminhada e parque infantil, entre outros atrativos.

A linha de transmissão de energia é outro eixo que secciona a região como uma grande “cicatriz urbana”.

A região possui boa quantidade de áreas verdes intraurbanas que incluem praças de boa vitalidade e que possibilitam o convívio social, como a Mário Cesare Porto, no Jardim Satélite, a Aldo Pires no Parque Industrial, a Jossei Toda no Floradas e a Rubens Castilho no Estoril.

Uma conexão entre as diversas áreas verdes que viabilizasse um sistema para a região é dificultada pelo uso institucional de várias delas em alguns bairros já bem consolidados, como o Bosque dos Eucaliptos.

Assim como as regiões Sudeste e Leste, a potencialidade de criação do sistema de espaços livres, baseados na ligação das Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Zonas de Domínio de Curso d'água (ZDCAs) dos rios e córregos Senhorinha, Vidoca, Rio Comprido, entre outros, é de fundamental importância para manutenção das características naturais das áreas de controle à impermeabilização, e configura-se também, como importante meio de proposição de novos parques para a região.

A região Sul sofre com constantes queimadas, descarte de resíduos sólidos, lançamento de esgoto in natura no córrego Senhorinha e com ocupações em áreas de controle à impermeabilização.

### **7.3. Região Leste**

#### **7.3.1. Dinâmica populacional**

No período entre 2000 e 2010 a região Leste apresentou taxa de crescimento populacional de 1,68% ao ano, ligeiramente acima da média da cidade, que foi de 1,57%. Em termos absolutos, este crescimento representou, no entanto, um importante acréscimo de população: mais 24.716 pessoas passaram a residir na região, contabilizando 160.990 pessoas, segundo o Censo de 2010.

A região Leste ocupa 134,69 km<sup>2</sup> da área urbana e é formada por nove setores socioeconômicos bastante heterogêneos sob o ponto de vista do comportamento de suas taxas de crescimento populacional. Dois setores – 5 (Vila Industrial) e 5A (APA Martins Guimarães) - registraram crescimento negativo. No setor 8 (Vista Verde) praticamente não houve crescimento. Nos demais setores - 6 (Eugênio de Melo), 6A (APA Eugênio de Melo), 7 (Pararangaba/Campos de São José), 27 (Novo Horizonte) e 30 (Capão Grosso) - ocorreu crescimento populacional ligeiramente acima da média municipal. O destaque, porém, ficou para o setor 31 (Serrote), que abrange os loteamentos regulares Jardim Helena e Jardim Mariana II e os clandestinos Santa Cecília I e II, onde a taxa de crescimento foi de 10,27% ao ano. A população passou de 1.619 para 4.303 pessoas e o número de domicílios praticamente triplicou.

#### **7.3.2. Caracterização socioeconômica**

A abordagem por áreas de ponderação do Censo Demográfico de 2010 identifica três subdivisões na região Leste: as áreas de ponderação Leste 1, Leste 2 e Leste 3.

## Área de ponderação Leste 1

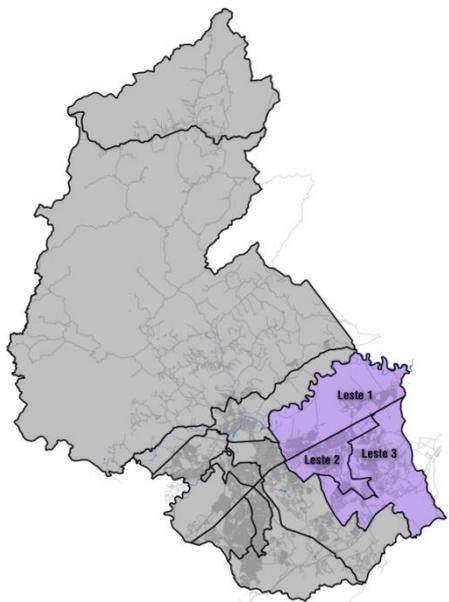


Figura 59 - Áreas de ponderação da Região Leste



Figura 60 - Conjunto Integração/Vila Industrial – Área de ponderação Leste 1

A área de ponderação **Leste 1** estende-se a partir do vale formado pelo córrego do Cambuí até os limites municipais com Caçapava, sempre ao norte da rodovia Presidente Dutra. É formada por duas áreas separadas e com características próprias: (1) a região mais próxima ao centro, ao redor do bairro Vila Industrial, e (2) a região do distrito de Eugênio de Melo, mais afastada. A região próxima à Vila Industrial conta com uma ampla gama de áreas institucionais, provedoras de serviços diversos; já as áreas mais próximas a Eugênio de Melo são menos providas de serviços públicos.

A AP apresenta características de desenvolvimento intermediário. Se por um lado possui o mais alto número de trabalhadores com carteira assinada em sua PEA, quase não há empregadores; se grande parte dessa massa de trabalhadores está ocupada na indústria, um percentual muito baixo de pessoas trabalha em ocupações técnicas e científicas.

Apresenta baixa densidade demográfica, especialmente por conta da área de proteção ambiental municipal, entre o rio Paraíba do Sul e a RFFSA (APA IV, segmento 1). A ocupação se dá predominantemente por casas (77%), embora não seja desprezível o número de apartamentos (17%) e casas de condomínio (5,4%).

A área de ponderação **Leste 1** registra uma renda média bem abaixo do padrão da cidade. Áreas mais próximas à região central apresentam maior renda, conforme o mapa a seguir – graduado de laranja (menor renda) até verde (maior renda), sobre a malha dos

setores censitários. Exceção feita a alguns setores na área próxima ao Parque Tecnológico, os domicílios mais a Leste possuem renda menor do que aqueles localizados mais a Oeste.

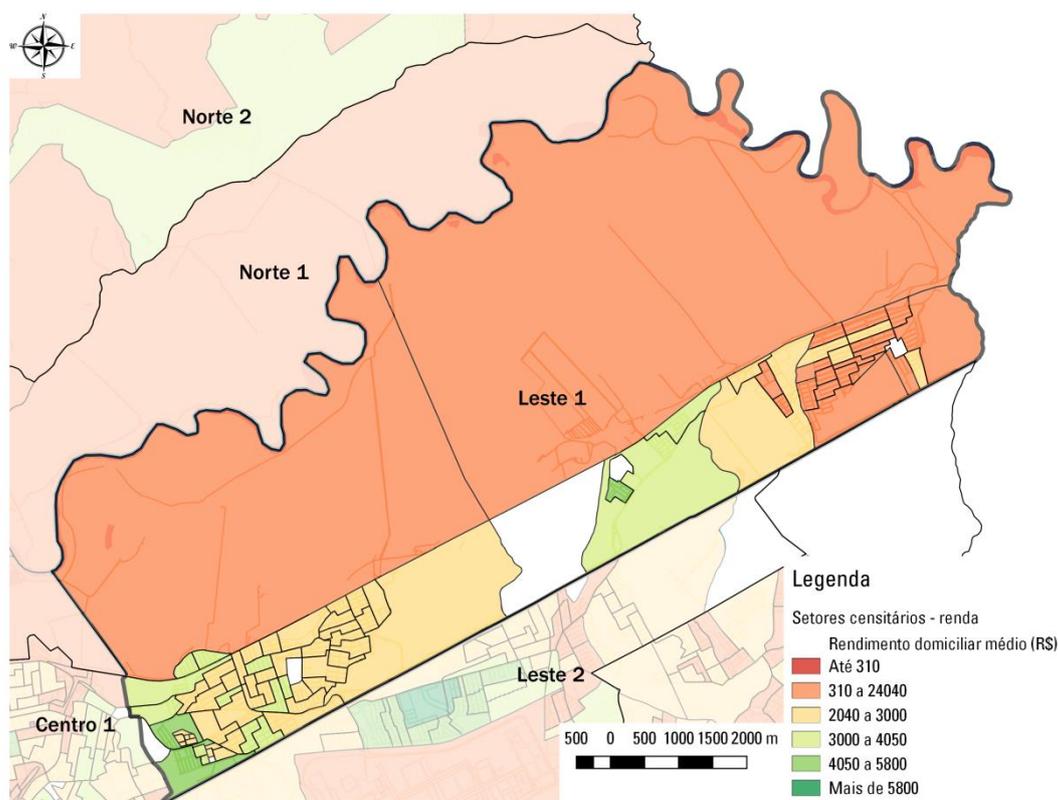


Figura 61 - Renda média domiciliar na AP Leste 1, por setores censitários

Fonte: Censo Demográfico – 2010/IBGE

A taxa de analfabetismo na AP **Leste 1** está ligeiramente abaixo da média da cidade, porém cerca de 40% da população declarou, no Censo de 2010, não ter instrução ou contar apenas com o fundamental incompleto. Somente 7,8% possui diploma de nível superior.

**Relação de bairros pertencentes à AP Leste 1:** RESIDENCIAL VISTA LINDA; VILA INDUSTRIAL; JARDIM ISMÊNIA; JARDIM MARACANÃ; JARDIM OLÍMPIA; JARDIM COPACABANA; JARDIM BRASÍLIA; JARDIM UNIVERSO; JARDIM SÃO JORGE; VILA ESTER; VILA TESOIRO; CHÁCARA DOS EUCALIPTOS; VILA PATRÍCIA; RUA PROJETADA; JARDIM VALPARAÍBA; VILA TATETUBA; CONJ. RES. PARQUE DA AMÉRICAS; CONJ. HAB. INTERVALE; CONJ. HAB. VILA TATETUBA; CONJ. RES. PLANALTO; CONJ. INTEGRAÇÃO; BAIRRO MARTINS GUIMARÃES; FAZENDA PILÃO ARCADO; SOL NASCENTE; RENASCER I (Martins Guimarães); RENASCER II (Martins Guimarães); CONJ. RES. JARDIM DAS FLORES; TERRA NOVA SÃO JOSÉ DOS

CAMPOS; BAIRRO EUGÊNIO DE MELO; JARDIM IPÊ; JARDIM ITAPUÃ; RESIDENCIAL GALO BRANCO; RESIDENCIAL ARMANDO MOREIRA RIGHI; RESIDENCIAL DA RIBEIRA; RESIDENCIAL MANTIQUEIRA I e II; FAZENDA TAIRA; FAZENDA RONDA; FAZENDA TAKANASHI; FAZENDA NOSSA SRA. DA CONCEIÇÃO; FAZENDA VILA FRANCA; FAZENDA TONINHO FERREIRA

### Área de ponderação Leste 2



Figura 62 - Cajuru III – Área de ponderação Leste 2

A área de ponderação **Leste 2** estende-se ao sul da Dutra, e engloba loteamentos que margeiam a rodovia desde a Vista Verde e Jardim Motorama, até a Pousada do Vale, circundando a Petrobrás e passando pelo Campos de São José. Os dados do Censo 2010 revelam uma região fragilmente desenvolvida: apesar de a renda média domiciliar ser a mais alta da região Leste (R\$ 3.282,15), as ocupações são notavelmente de baixa qualificação – comércio, construção e indústria de transformação ocupam a maior parte da população.

Esta AP forma-se a partir de um núcleo antigo e consolidado de urbanização – o setor do Vista Verde e seu entorno – e outro núcleo de loteamentos mais novos, formado ao redor do loteamento Campos de São José. À nordeste, existem alguns bairros mais populares em direção ao Distrito de Eugênio de Melo.

É a habitação predominantemente horizontal: apenas 7% dos domicílios são apartamentos, e também são raras as casas de condomínio. Há um número elevado de domicílios de alvenaria sem revestimento (8,46%), mas ainda longe dos extremos representados pelas áreas de ponderação Leste 3 e Norte 2.

A taxa de analfabetismo fica próxima da média da cidade, porém o percentual de moradores com curso superior completo (8%) é inferior ao registrado para o conjunto do Município (12%).

O mapa a seguir ilustra a média de renda domiciliar nos setores censitários da AP Leste 2, mostrando a concentração de maiores rendas na área do Vista Verde:

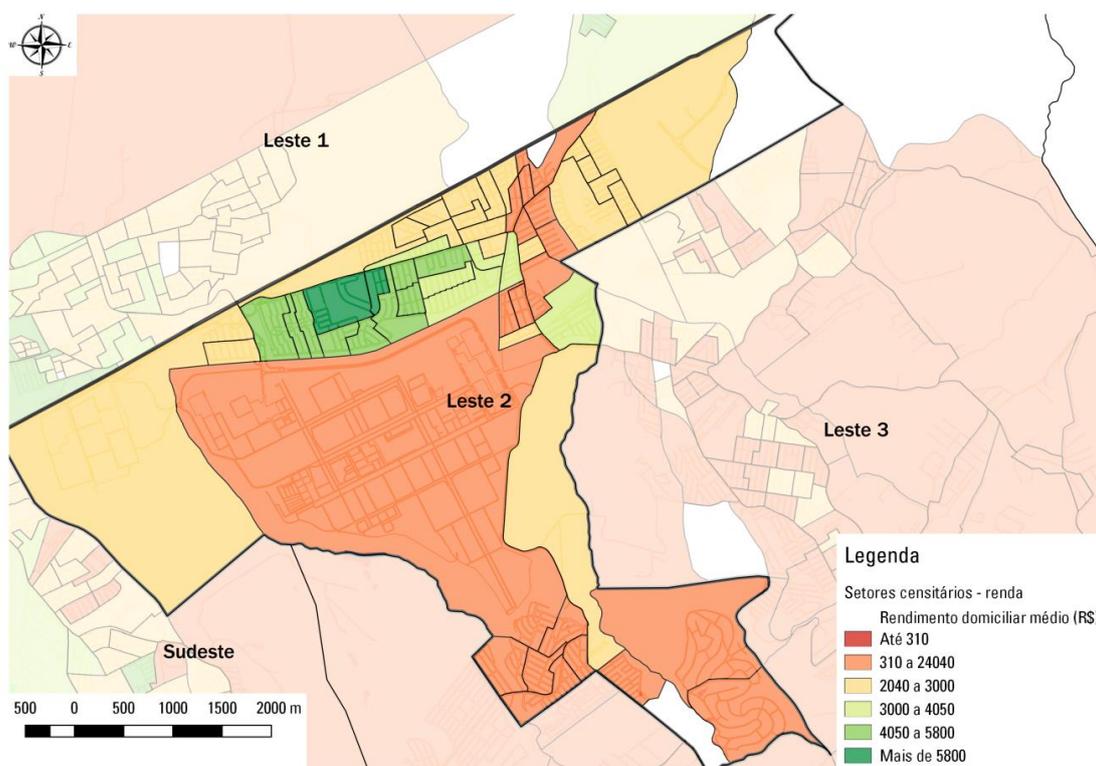


Figura 63 - Renda média domiciliar na AP Leste 2, por setores censitários

Fonte: Censo Demográfico – 2010/IBGE

Ainda no que diz respeito aos domicílios, percebe-se que a região próxima ao bairro Vista Verde aglutina os domicílios chefiados por pessoas mais velhas, enquanto que as demais porções da AP contêm setores cuja média de idade do responsável domiciliar é bem mais baixa. Estes dados condizem com a implantação de núcleos familiares/domiciliares nas áreas de ocupação mais recente.

**Relação de bairros pertencentes à AP Leste 2:** JARDIM SÃO VICENTE; JARDIM NOVA DETROIT; JARDIM PARARANGABA; JARDIM SANTA INÊS II; MIRANTE I; MIRANTE II; JARDIM AMERICANO; JARDIM TRÊS JOSÉ; JARDIM NOVA FLORIDA; RESIDENCIAL ANA MARIA; RESIDENCIAL CAMPO BELO; CAMPOS DE SÃO JOSÉ; BAIRRO CAJURÚ; JARDIM MARIANA; POUSADA DO VALE; JARDIM DIAMANTE; JARDIM MOTORAMA; CIDADE VISTA VERDE; CONDOMÍNIO FLORESTA; PARQUE RES. VILLAGGIO D'ANTONINI; CONJUNTO RESIDENCIAL JK; JARDIM RODOLFO

### Área de ponderação Leste 3

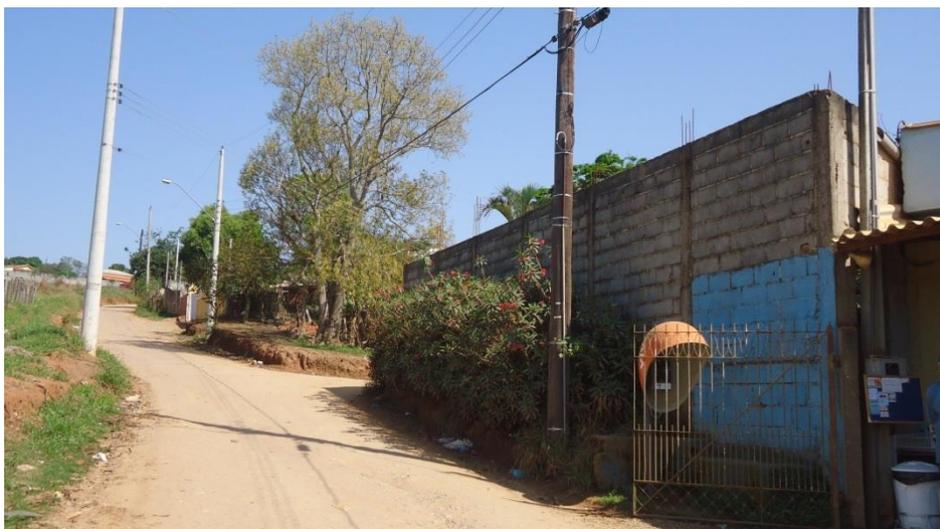


Figura 64 - Capão Grosso I – Área de ponderação Leste 3

A AP Leste 3 figura como uma das mais pobres e precárias no núcleo urbano, com indicadores bem abaixo do padrão médio da cidade. Abriga vários loteamentos irregulares, em regularização ou recentemente regularizados.

Era formada em 2010 por uma população de cerca de 57 mil habitantes em mais de 16 mil domicílios. Aqui também é predominante a habitação horizontal do tipo casa, fora de condomínio – apenas 1,70% dos domicílios é apartamento, contra 97,54% de casas. A média do aluguel é a mais baixa da cidade: R\$ 324,26 – presumivelmente, a dificuldade de acesso ao centro contribui para diminuir o valor do imóvel na AP **Leste 3**.

Possui a quarta menor renda média domiciliar entre as áreas de ponderação, porém um desvio padrão bastante modesto e baixo coeficiente de Gini – o que indica poucas diferenças na situação financeira dos lares. A baixa renda é bastante uniforme, conforme se pode observar no mapa abaixo (renda média por setores censitários). Ao contrário de outras APs em que é possível encontrar áreas verdes (renda mais alta), mesmo cercadas de rincões de pobreza, na AP Leste 3 os setores censitários mostram quase que em sua totalidade a coloração vermelha, reservada para mais baixa renda.

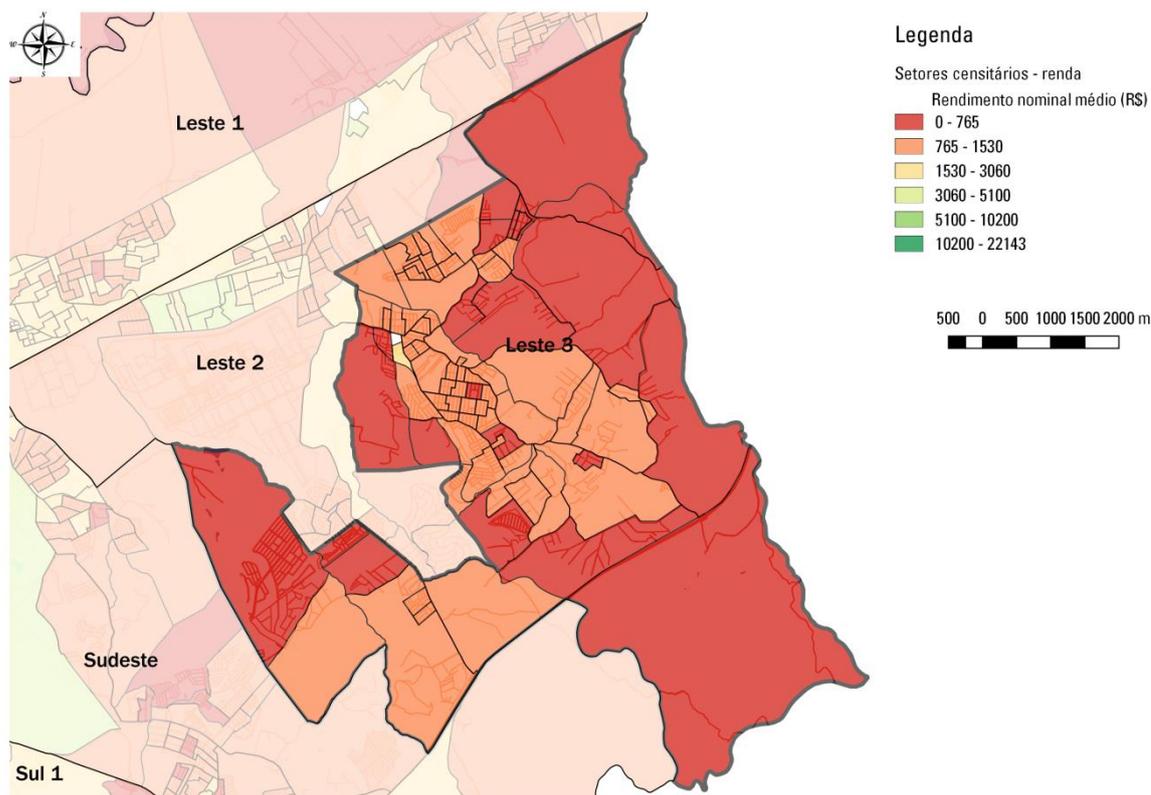


Figura 65 - Renda média por setores censitários, com destaque para AP Leste 3

Fonte: Censo Demográfico – 2010/IBGE

Na AP Leste 3 está o segundo menor percentual de casas cujas paredes são de alvenaria revestida; as casas de alvenaria sem revestimento somam quase 20% dos domicílios. Também chega a 21% a parcela dos lares cujo esgotamento sanitário é feito por fossa rudimentar (em números absolutos, mais de 3300 domicílios); outros 12% o fazem por fossa séptica. A média de cômodos por domicílio também é das mais baixas da cidade (5,06), o que evidencia uma situação de moradia bastante simples.

Apenas 2,3% dos moradores possuem curso superior completo. Comércio e serviços, construção, trabalhos braçais e ocupações elementares (simples) respondem por cerca de dois terços das áreas de atuação dos trabalhadores. Pelo levantamento do último Censo, em 2010, esta AP atingiu a maior taxa de desemprego dentre todas as áreas.

**Relação de bairros pertencentes à AP Leste 3:** JARDIM SANTA INÊS I; JARDIM SÃO JOSÉ-LESTE; JARDIM SANTA INÊS III; CONJ. HAB. JARDIM SÃO JOSÉ; JARDIM COQUEIRO; FREI GALVÃO; JARDIM CASTANHEIRAS; JARDIM PARAÍSO DO SOL; JARDIM NOVA MICHIGAN; CHÁCARA ARAÚJO; AGUAS DA PRATA; RESIDENCIAL DOM BOSCO; CHÁCARA SANTA HELENA; JARDIM DAS PAINEIRAS I;

JARDIM DAS PAINEIRAS II; MATO DENTRO-BAIRRO; NOVA MICHIGAN II, III E IV; JARDIM SAN RAFAEL; PARQUE NOVO HORIZONTE; JARDIM CEREJEIRAS; PARQUE NOVA ESPERANÇA; CAPÃO GROSSO-BAIRRO; SANTA MARIA I; CHÁCARA SÍTIO JATAI; MORADA DO FENIX; BICA D'ÁGUA; JARDIM CASTANHEIRA II; CAPÃO GROSSO I; BAIRRO BOM RETIRO; JARDIM EBENEZER; MORADA DO SOL; PORTAL DO CEU; PRIMAVERA II; JARDIM SANTA LUCIA; CAMBUCÁ; CAPÃO GROSSO II; RECANTO DOS LAGOS; CHÁCARA MAJESTIC; CHÁCARA SANTA RITA; LUCIO DE OLIVEIRA MOTA; BAIRRO BAIRRINHO; BAIRRO NOSSA SRA DO BOM RETIRO; SÍTIO ENCANTADO; VILA MATILDE; SANTA HERMINIA; BOA ESPERANÇA; PRIMAVERA I; SAO VICENTE; RESIDENCIAL DUNAMIS; BAIRRO RESSACA; SANTA CECILIA I; SANTA CECILIA II; JARDIM MARIANA II; MARAVILHAS DO CAJURU; JARDIM HELENA; VILA MONTEREY; RECANTO DO VALE; CHÁCARA SERROTE; CHÁCARA SANTA LUZIA; BAIRRO PIEDADE

### **7.3.3. Uso e Ocupação do Solo**

A região Leste apresenta seis áreas distintas no que se refere à configuração da ocupação do solo: Vila Industrial/General Motors; Fazenda Ronda/Residencial Galo Branco; Várzea do Rio Paraíba do Sul no trecho da Fazenda Marson-Eugênio Mello; Mato Dentro/Divisa Intermunicipal com Caçapava e Estrada do Cajuru/Serrote.

Caracterizada pela ruptura do tecido urbano decorrente da existência de grandes glebas industriais e de barreiras físicas construídas, tais como a ferrovia, a Rodovia Presidente Dutra e as faixas de alta tensão, a região Leste estrutura-se de forma linear ao longo das avenidas Juscelino Kubitschek, Pedro Friggi e Tancredo Neves, que são continuação uma da outra. A fragmentação do tecido urbano na região resulta na falta de opções de eixos viários para acesso à região e distribuição dos fluxos internos, sendo o viaduto Vista Verde um dos principais gargalos do tráfego no Município.

Este eixo viário principal atende às demandas de viagens geradas nas nucleações urbanas mais consolidadas da região, sendo que principalmente nos trechos denominados Pedro Friggi e Tancredo Neves há trânsito de caminhões, inclusive de cargas perigosas, haja vista a existência da Refinaria Henrique Lage (REVAP). Além desse eixo viário, o extremo da região Leste, onde há concentração de parcelamentos clandestinos, estrutura-se ao longo das estradas municipais que ainda mantêm as dimensões das antigas estradas rurais e, em muitos casos, não apresenta infraestrutura mínima de pavimentação, drenagem e iluminação, à parte a questão do saneamento básico. Vale dizer que as áreas ocupadas predominantemente por loteamentos clandestinos e dispersos são as áreas

ambientalmente mais frágeis, que concentram nascentes constam como Área de Controle à Impermeabilização (ACI) no PDDI vigente. Isso significa que tais áreas têm restrições quanto à impermeabilização do solo, visando manter as condições que permitem a recarga dos aquíferos e a preservação das cabeceiras dos rios, garantindo a qualidade das águas e a prevenção de enchentes e inundações na área urbana, especialmente nas bacias dos rios Pararangaba e Alambari.

A Rodovia Presidente Dutra, no trecho em que cruza a região Leste, funciona como via de ligação intraurbana, dada a descontinuidade das suas marginais e a falta de vias arteriais fazendo a ligação Leste-Sudeste e Leste-Centro. Logo, a mobilidade é um dos principais pontos críticos da região.

No período de vigência do atual PDDI foram implantados 07 conjuntos habitacionais de interesse social através do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. Neste mesmo período, a região foi a que mais teve loteamentos aprovados pela municipalidade: foram oito, totalizando 3.894 lotes de padrão inferior a 250,00m<sup>2</sup>.

A área compreendida pela Vila Industrial/General Motors caracteriza-se pelo adensamento populacional decorrente da implantação, nas décadas de 1970 e 1980, de inúmeros conjuntos habitacionais verticais com mais de 500 (quinhentas) unidades, a exemplo do Conjunto Integração, Parque das Américas e Intervale, e horizontais, como o Residencial Planalto e a Vila Tatetuba. Observa-se um processo de substituição do uso residencial pelo comercial nas vias principais, em especial ao longo da Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, corredor de transporte coletivo e centro comercial da região. O setor caracteriza-se pela presença de grande número de equipamentos públicos, como o Hospital Municipal, o Corpo de Bombeiros, o Tiro de Guerra e a Urbanizadora Municipal-URBAM.

O território integrado pela Fazenda Ronda/Residencial Galo Branco caracteriza-se pela existência do núcleo do Distrito de Eugênio de Mello, que manteve suas características originais, tendo o processo de expansão urbana para fins residenciais ocorrido a partir do núcleo em direção à divisa intermunicipal com Caçapava, por meio da implantação dos loteamentos Parque Itapuã, Residencial Galo Branco e Residencial Armando Moreira Righi. Apesar de manter certo isolamento em relação ao restante da cidade, esta região carece ainda de uma centralidade mais desenvolvida. No período de vigência do PDDI atual, foram implantados ali o Conjunto Habitacional Mantiqueira, o Residencial Ribeira e o Condomínio Terra Nova. Destacam-se ainda neste setor grandes plantas industriais, como BR Propriets (antiga Ericsson), Embraer, Hitachi, Orion e Dutrafer, além de diversos vazios urbanos. Também vale dizer que essa é a área mais

plana da região Leste, o que justifica a destinação de glebas junto à Rodovia Presidente Dutra a usos industriais de grande porte.

O setor que abrange a várzea do Rio Paraíba do Sul, no trecho da Fazenda Marson/Eugênio de Mello, constitui Área de Proteção Ambiental do Município, e caracteriza-se atualmente pela ociosidade das terras, anteriormente ocupadas pelo cultivo agrícola, em especial pela rizicultura. Essa ociosidade tem contribuído para uma pressão das atividades urbanas nesses terrenos, principalmente nas imediações da ferrovia, onde já se observa a presença de parcelamentos clandestinos, como Sol Nascente e Renascer I e II.

A área formada pelo loteamento Vista Verde/Estrada da Piedade encontra-se em grande parte estruturada ao longo da Avenida Pedro Friggi, sendo limitada ao sul pela linha de transmissão de energia elétrica e ao norte pela rodovia. Há predominância do residencial unifamiliar com diferentes níveis de renda, sendo que o Vista Verde destaca-se pelo maior poder aquisitivo em relação aos demais bairros da região. Uma verticalização ainda incipiente se delineia nas franjas deste setor, a exemplo dos edifícios no Residencial Campo Belo e Residencial Ana Maria. Observa-se a existência de um subcentro de comércio e serviços em processo de consolidação, ao longo desta via, onde se vê a instalação de supermercados, atacadistas, depósitos de material de construção, além de usos mais usados no cotidiano, relacionados ao comércio e prestação de serviços. O setor compreende ainda diversos conjuntos habitacionais de interesse popular e o loteamento Jardim Coqueiro, recentemente regularizado. Uma nova realidade neste setor é a implantação do Parque Tecnológico de São José dos Campos, cuja área foi desapropriada em 06/02/2006 através do Decreto Municipal nº 12.023/06, abrangendo inicialmente uma área de terreno de 188.811,00m<sup>2</sup>. No local funcionam diversas instituições de ensino, pesquisa, centros de desenvolvimento tecnológico e centros empresariais. Em 30 de Maio de 2007, através da LC 320/07, foi criado o Perímetro Especial do Parque Tecnológico (ZEPTEC) abrangendo uma área de 1.250 hectares, com o objetivo de estabelecer uma região de interesse para a realização de transformações urbanísticas que pudessem viabilizar a implantação do Parque Tecnológico. Em 2010, através da LC 428/10, foi expandido o referido perímetro, passando a abranger 2.525,89 hectares. Já em 2013 foi aprovado e licenciado o loteamento industrial do Parque Tecnológico de São José dos Campos. O desenvolvimento de qualquer atividade neste perímetro fica sujeito à análise prévia e diretrizes urbanísticas de uso e ocupação do solo e ambientais específicas, que são emitidas pelas Secretarias de Planejamento Urbano e de Meio Ambiente, em conjunto com a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e da Ciência e Tecnologia.

O território que se estende da Estrada Municipal Castanheira-Piedade (SJC 449) em direção à divisa com Caçapava e, ao sul, passando pelo Bairro do Bom Retiro e alcançando a Rodovia Carvalho Pinto, encontra-se estruturado sobre antigas estradas municipais e, em especial, pela Avenida Tancredo Neves, porta de acesso da região Leste, sendo essa a via responsável pela integração da região ao restante da cidade. Ao longo da avenida, vem se intensificando a instalação de um comércio linear de âmbito local. Constata-se a existência de extensa área ocupada por loteamentos clandestinos entremeados por áreas vazias, de forma que a urbanização existente apresenta caráter tentacular e disperso. A topografia irregular contribui para as discontinuidades da ocupação. Um aspecto rural prevalece neste setor, onde ainda existem muitas chácaras e sítios. Em período recente, foram regularizados alguns loteamentos clandestinos ali instalados, como o Santa Maria, o Portal do Céu e o Santa Rita. Este segmento da região Leste abrange ainda áreas do perímetro expandido do Parque Tecnológico.

O setor que abrange o vasto território entre a linha de transmissão paralela à Rodovia Presidente Dutra, a Rodovia Carvalho Pinto e os limites com a região Sudeste é estruturado basicamente pela Avenida Tancredo Neves e a Estrada do Cajuru, vetor de forte expansão de caráter popular. Face à contiguidade com a propriedade da Refinaria Henrique Lage – REVAP, estabeleceu-se ao longo da Estrada Municipal do Cajuru o zoneamento industrial e de áreas de proteção ambiental, visando garantir não só a proteção dos recursos naturais existentes por meio das Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZPA, mas também uma transição entre atividades industriais de maior porte e incomodidade e os usos residenciais. Caracteriza-se ainda pela existência de vazios permeados por loteamentos clandestinos. Recentemente, no eixo da Estrada do Cajuru, vários conjuntos habitacionais de interesse social foram instalados. No limite com a região Sudeste, na área da Fazenda Felicidade, novos loteamentos foram recentemente aprovados, trazendo imprecisão à linha de fronteira entre as duas regiões.

#### **7.3.4. Áreas verdes e sistemas de lazer públicos**

A região Leste é a maior das regiões geográficas da Zona Urbana, correspondendo a 37,70% do total da área urbana legal. Praticamente metade da várzea do Rio Paraíba do Sul em sítio urbano situa-se nesta região de grande potencialidade sob o ponto de vista paisagístico e de áreas verdes e de lazer. Sua importância em tamanho e disponibilidade de recursos hídricos fundamentou a diretriz do PDDI 2006 de implantar ali 9 dos 15 parques urbanos propostos no plano, além do Parque Ecológico Sérgio Sobral de Oliveira, já existente em 2006. São eles os parques: Alambari, Pousada do Vale, Itapuã, Divisa,

Universitário, Campestre, Novo Horizonte, Pararangaba e Cambuí, este último nos limites com a região Sudeste.

No período de vigência do PDDI 2006 apenas os parques Alambari e Pousada do Vale foram implantados. O Parque Alambari, no loteamento Campos de São José, implantado em 2008 e abrangendo 11,70 ha, contém uma extensa área de mata nativa e de reflorestamento voltada para o lazer contemplativo. O parque conta ainda com espaços destinados ao lazer ativo, compreendendo trilhas para caminhada, playground, estações de ginástica, campo de futebol, vestiário e quadra.

O Parque Pousada do Vale foi implantado em 2015, complementando obras de drenagem realizadas no local. Está situado em uma área de significativo valor paisagístico onde existem fragmentos florestais além de uma lagoa de contenção. A intervenção urbanística, neste caso, limitou-se à instalação de alguns bancos, pista de caminhada e iluminação.

A região conta com centros poliesportivos como os da Vila Tesouro, de Eugênio de Melo, do Galo Branco e do Jardim Cerejeiras. Não há, porém, nenhum equipamento do tipo nas áreas mais distantes, próximas à Rodovia Carvalho Pinto.

Há boa disponibilidade de praças e, e ainda que incipiente o desenvolvimento da vegetação arbórea em muitas delas, em geral contam com equipamentos. Destacam-se as praças Paulo VI, Ouro Preto, Primeiro de Maio, nos bairros, Vila Tatetuba, Jardim Ismênia e Novo Horizonte, respectivamente; todas essas bem arborizadas. A praça do Novo Horizonte é um importante local de convívio social, sendo usada para a realização de eventos em datas comemorativas.

O loteamento Vista Verde possui um sistema de áreas verdes entre as quadras com ambiência e distâncias confortáveis para a circulação de pedestres.

## **7.4. Região Sudeste**

### **7.4.1. Dinâmica populacional**

No período entre 2000 e 2010 a região Sudeste apresentou taxa de crescimento populacional de 1,67% ao ano, ligeiramente acima da média da cidade e bem próximo do crescimento apresentado para a região Leste. Em termos absolutos este crescimento representou um acréscimo de 7.008 pessoas. No Censo de 2010 foram contabilizadas 45.800 pessoas residindo na região. O número de domicílios ocupados passou de 9.586 para 12.680 entre os dois últimos censos.

A região Sudeste ocupa 35,66 km<sup>2</sup> da área urbana e é formada por 3 setores socioeconômicos: 9 (Jardim da Granja), 10 (CTA) e 29 (Putim), sendo que este último concentrou o crescimento populacional ocorrido, que foi expressivo principalmente na área dos loteamentos Jardim Santa Luzia, Jardim Santa Rosa e Jardim Santa Júlia.



Figura 66 - Loteamento Verana São José dos Campos - Putim

### **7.4.2. Caracterização socioeconômica**

A abordagem por áreas de ponderação do Censo Demográfico de 2010 identifica uma única área de ponderação na região Sudeste.

A presença do vasto território militar e sua vila residencial constituído pelo enclave formado pelo campus do DCTA (Departamento de Ciência e Tecnologia Aeroespacial) confere certa especificidade para uso dos dados do IBGE na área de ponderação Sudeste,

pois deles constam os moradores do DCTA, que possuem um padrão de vida que teoricamente difere do restante da AP.

Ainda assim, é possível fazer algumas inferências. A AP **Sudeste**, em seu conjunto, possui uma renda média domiciliar modesta (R\$ 2.730,74), a sexta mais baixa entre as APs. A média de valores pagos em aluguel é a quinta mais baixa entre as APs. O mapa a seguir ilustra a renda média domiciliar nos setores censitários desta área de ponderação – observa-se claramente que as rendas mais altas concentram-se na área do DCTA:

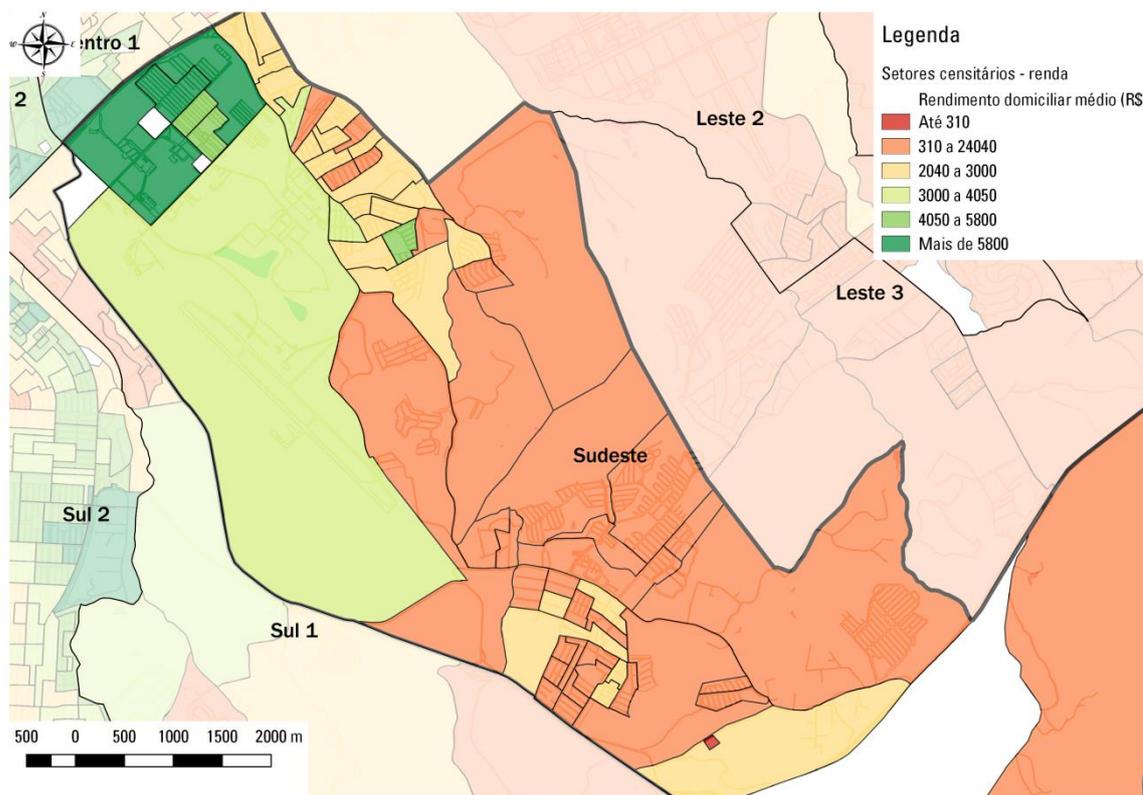


Figura 67 - Renda domiciliar média por setor censitário na AP Sudeste

Fonte: Censo Demográfico – 2010/IBGE

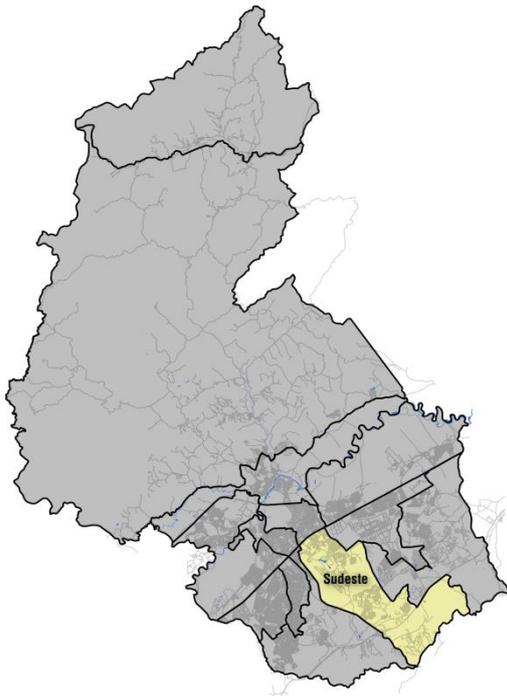


Figura 68 - Área de ponderação da Região Sudeste

A grande maioria dos domicílios é do tipo casa (93%), com pouco menos de 4% de apartamentos. Possui o segundo menor percentual de domicílios próprios e quitados na cidade (53%), porém um alto número de cessões e outros arranjos (cerca de 15%), características também explicadas pela existência do enclave.

As condições básicas de infraestrutura são atendidas, com 95,35% dos domicílios recebendo água pela rede, e 92,56% com esgotamento pela rede. Quanto ao revestimento das paredes, 92,85% dos domicílios são constituídos por paredes com alvenaria revestida.

Apenas 4,85% da população possui nível superior; a metade não concluiu o Ensino Fundamental. Construção, comércio e serviços e indústria de transformação são as principais atividades; quanto às ocupações, os destaques são as ocupações elementares e “trabalhadores qualificados, operários, e artesãos” (cada qual com cerca de 20% dos trabalhadores da AP) – ou seja, ocupações de baixa complexidade. Apenas 1,47% dos trabalhadores na AP Sudeste se enquadra como “dirigente ou gerente”; 3,78% são militares.

**Relação de bairros pertencentes à AP Sudeste:** VILA SÃO BENEDITO; JARDIM SOUTO; RESIDENCIAL CAMBUÍ; JARDIM DA GRANJA; PARQUE SANTA RITA; CHÁCARAS SÃO JOSÉ; JARDIM UIRÁ; JARDIM COLORADO; PARQUE MARTIM CERERÊ; RESIDENCIAL FLAMBOYANT; SÍTIO BOM JESUS; RESIDENCIAL BELL PARK; RESIDENCIAL SÃO FRANCISCO; ALTOS DO UIRA. CAMPUS DO DCTA.; RECANTO DOS EUCALIPTOS; JARDIM SANTA LUZIA; JARDIM SANTA JULIA; JARDIM SANTA ROSA; RESIDENCIAL SANTA ROSA; BAIRRO PUTIM; PARQUE SANTOS DUMONT; JARDIM DO LAGO; JARDIM SÃO LEOPOLDO; JARDIM SANTA FÉ; JARDIM SANTO ONOFRE; VILA IRACEMA; VILA RICA; JARDIM SÃO JUDAS TADEU; CONJUNTO SÃO JUDAS TADEU; CONJ. HAB. POLÍCIA MILITAR; RESIDENCIAL JATOBÁ; RESIDENCIAL JURITIS; VILA ADRIANA; CONJ. RES. NOSSO TETO; BAIRRO PERNAMBUCANA DE CIMA; RECANTO DAS JABOTICABEIRAS; RECANTO DOS NOBRES; RECANTO DOS TAMOIOS; ROBERTO JUNQUEIRA; BAIRRO SERROTE

### 7.4.3. Uso e Ocupação do Solo

A região Sudeste apresenta três áreas distintas no que se refere à configuração da ocupação do solo: Jardim da Granja/Jardim do Lago, Jardim do Lago/Pernambucana de Cima e CTA.

A região se caracteriza pela presença de barreiras físicas importantes (CTA, empresas aeronáuticas, aeroporto, Rodovia dos Tamoios e Rodovia Carvalho Pinto), o que dificulta a mobilidade na região.

Na área compreendida pelo Jardim da Granja/Jardim do Lago, apesar do zoneamento misto, há predomínio do uso residencial unifamiliar, com atividades comerciais de âmbito local incipientes, o que torna esta região dependente do comércio e serviço da região Centro. A acessibilidade ao setor é feita por um único sistema de ligação, a Avenida Brigadeiro Faria Lima/Avenida dos Astronautas, que fica saturada nos horários de pico em decorrência do intenso fluxo gerado pelo complexo aeronáutico. Este segmento abrange ainda extenso vazio segmentado pela Estrada Municipal Glaudiston Pereira de Oliveira (SJC 362), sendo seu lado direito, no sentido centro-bairro, parcialmente atingido pela curva de ruído do aeroporto. Ressalta-se ainda a existência no local do cone de aproximação do aeroporto, que limita o gabarito de altura para as edificações. O setor permanece isolado, carente de infraestrutura e sem um perfil econômico definido. Contudo, nas áreas vazias, novos loteamentos vêm sendo implantados; foram quatro aprovados entre 2006 e 2016.

O setor compreendido pelo Jardim do Lago/Pernambucana, que inclui toda a região do Putim, caracteriza-se pelo fato de sua malha urbana estar apoiada em uma única via, a Avenida João Rodolfo Castelli. A acessibilidade do bairro foi recentemente melhorada com a execução da transposição em desnível da Rodovia dos Tamoios e a rotatória para acesso aos bairros São Judas Tadeu e Capuava.

Uma realidade marcante deste território é a existência de vários conjuntos habitacionais de interesse social, entre eles o grande empreendimento Pinheiro dos Palmares II, com suas 1.461 unidades residenciais, situado ao lado do Conjunto Habitacional Nosso Teto já no limite da região com a Rodovia Carvalho Pinto.

#### **7.4.4. Áreas verdes e sistemas de lazer públicos**

A região Sudeste é fortemente marcada pela desproporcionalidade dos equipamentos públicos em relação à demanda crescente desta área da cidade, que constitui um dos vetores de expansão urbana.

Existe apenas um parque implantado, o Caminho das Garças, com 28 mil m<sup>2</sup>, localizado no Putim, não havendo previsão de futuros parques pelo Plano Diretor atual, a não ser por um pequeno trecho do Parque Cambuí na fronteira com a região Sul.

Há uma boa concentração de praças e equipamentos para a prática de esportes atendendo os bairros ao longo do eixo da Avenida dos Astronautas/Faria Lima, sendo a maior área a da Praça Heróis de Alcântara, no início da Avenida dos Astronautas, praticamente uma rotatória, mas que, apesar da dificuldade de acesso, é bastante utilizada pela população para exercícios e caminhadas. Nesta região, também merece destaque a Praça Marte, no Jardim da Granja, com entorno predominantemente residencial e a Igreja de Santa Rita. Outras praças neste eixo são a Andreлина Barbosa de Moura no Parque Martim Cererê, que dispõe de quadra, playground, bancos e alguma arborização e a Praça Hércules, onde se localiza o Centro Esportivo do Jardim da Granja. Já mais no interior dos bairros, a Praça 14 Bis no Jardim Souto e a Praça Águila, no Jardim da Granja também são espaços que contam com equipamentos de recreação.

Já na região do Putim, além do parque citado anteriormente, vale destacar o Centro Poliesportivo do bairro São Judas Tadeu e o conjunto formado pelas praças Mauro Ribeiro de Souza e Takeo Kacuta, no Jardim São Leopoldo, formando um espaço de lazer que conta com duas quadras, playground, quiosques, academia e rampa de skate.

À medida que se adentra a região, perpassando seus vazios, vão escasseando as áreas urbanizadas e, conseqüentemente, a oferta de equipamentos de lazer e áreas verdes qualificadas. A criação de corredores ecológicos, tendo como eixo as Áreas de Preservação Permanente (APPs) e as Zonas de Domínio de Curso d'Água (ZDCAs) existentes na porção Sul do território, integrando também as áreas do bioma Cerrado, pode ser considerada uma grande oportunidade para suprir essa deficiência da região Sudeste.

## 7.5. Região Oeste

### 7.5.1. Dinâmica populacional

A região Oeste foi a área da cidade que registrou a maior taxa de crescimento populacional - quase 5% ao ano - no período entre 2000 e 2010. O número de domicílios ocupados praticamente dobrou, e mais de 15.000 pessoas passaram a residir na região, onde, no último Censo, foram contadas 41.163 pessoas.

A região Oeste ocupa 44,01 km<sup>2</sup> da área urbana e é formada por quatro setores socioeconômicos. O importante crescimento populacional ocorrido nesta região concentrou-se nos setores 18 (Urbanova) e 19 (Jardim Aquarius), uma vez que o no setor 17 (Jardim das Indústrias) foi registrada uma taxa positiva, porém abaixo da média da cidade, e no setor 17 A (APA Limoeiro) houve diminuição populacional.

### 7.5.2. Caracterização socioeconômica



Figura 69 - Aquarius – Área de ponderação Oeste

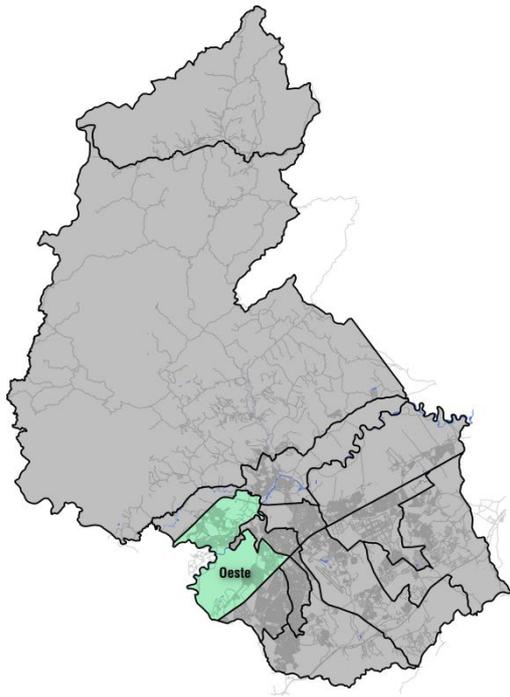


Figura 70 - Área de ponderação da Região Oeste

As distribuições quanto à situação do imóvel – quitado, financiado, alugado, entre outras – são muito próximas quando consideramos a AP Oeste e a cidade. O número de imóveis cedidos é proporcionalmente baixo (cerca de 3%).

O padrão é de imóveis concluídos e bem estruturados: 96,34% dos domicílios tem parede de alvenaria com revestimento; quase a totalidade dos domicílios conta com água pela rede de distribuição (99,17%) e esgotamento pela rede geral (98,04%).

A média do número de cômodos por domicílio é também a mais alta da cidade (8,31), reflexo da existência de imóveis de alto padrão (isto é, com muitos cômodos) nos condomínios de luxo.

As taxas de ocupação econômica são altas, e registra-se um percentual notável de empregadores e trabalhadores por conta própria (juntos, somam aproximadamente um quarto da PEA). Uma parcela considerável da população possui curso superior (37%), sendo que aproximadamente um quarto dos diplomados declarou ter feito curso nas áreas de Engenharia, Produção e Construção.

Observamos nesta região uma expansão considerável de loteamentos nas décadas de 1990 e 2000. O mapa a seguir ilustra o ano de aprovação dos loteamentos em São José dos Campos, com ênfase na AP **Oeste**. Loteamentos em amarelo e laranja claro foram aprovados antes de 1980; em laranja escuro foram aprovados nas décadas de 1980 e 1990, e em vermelho foram aprovados entre 2000 e o presente.

Com a segunda maior renda domiciliar e a maior média de valor pago em aluguéis, a AP **Oeste**, a única desta região, apresenta-se como um dos principais focos de desenvolvimento socioeconômico na cidade. A renda domiciliar elevada, porém, é acompanhada do maior coeficiente de Gini (juntamente com a AP **Centro 2**), o que indica forte desigualdade na distribuição.

Seus 13.500 domicílios distribuem-se entre casas e casas de condomínio (60%) e apartamentos (40%). É o local por excelência dos condomínios horizontais na cidade, mas não é desprezível também o número de domicílios em apartamentos.

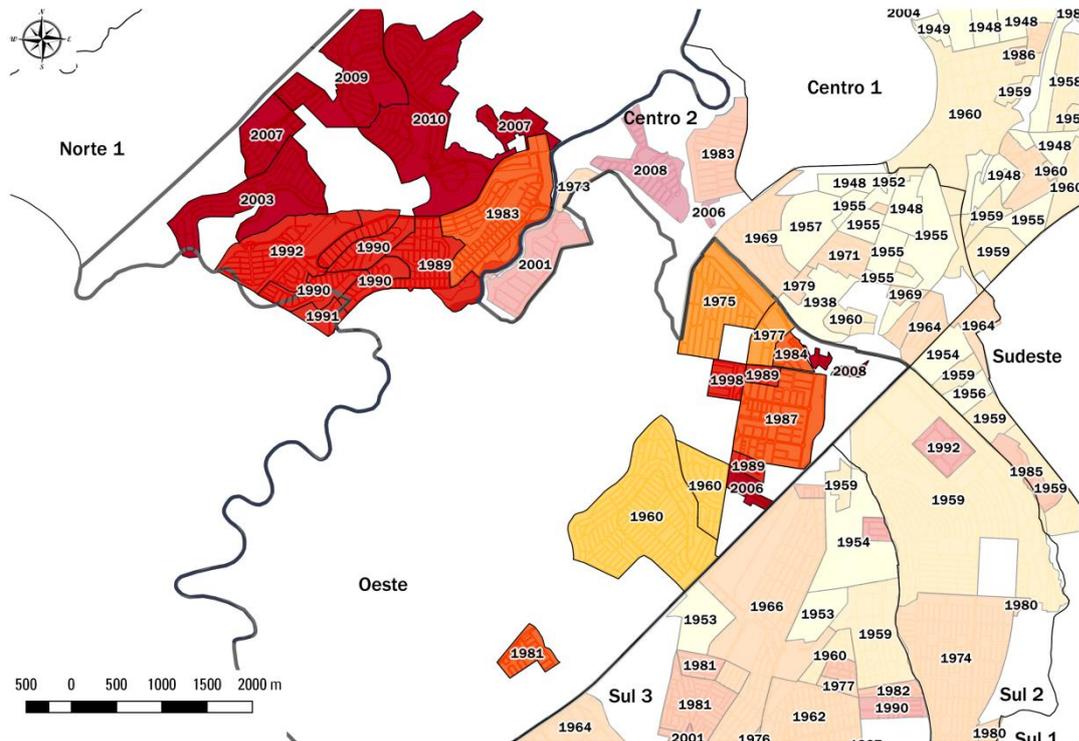


Figura 71 - Ano de aprovação dos loteamentos em São José dos Campos

Fonte: Secretaria de Urbanismo e Sustentabilidade - PMSJC

Percebe-se a expansão de loteamentos no extremo Oeste da cidade (região do Urbanova), mas também o surgimento de vários loteamentos em vazios localizados na fronteira entre o Centro e a AP **Oeste**. O modelo de loteamento por excelência nesta expansão foi o do loteamento fechado.

**Relação de bairros pertencentes à AP Oeste:** JARDIM DAS INDÚSTRIAS; JARDIM ALVORADA; JARDIM POR DO SOL; BAIRRO LIMOEIRO; CHÁCARA DA RUA DA PALHA; URBANOVA I; RESERVA DO PARATEHY; URBANOVA II; URBANOVA III; URBANOVA IV; URBANOVA IVA; URBANOVA V; URBANOVA VI; URBANOVA VII; RESIDENCIAL JAGUARY; RESIDENCIAL MONTSERRAT; BEIRA RIO; JARDIM COLINAS; JARDIM AQUARIUS; BOSQUE IMPERIAL; CENTRO EMPRESARIAL TAQUARI; RESIDENCIAL SUNSET PARK; PARQUE RESIDENCIAL AQUARIUS; JARDIM ALTOS DO ESPLANADA; JARDIM CASSIANO RICARDO; RESERVA DA BARRA; ROYAL PARK

### 7.5.3. Uso e Ocupação do Solo

A região Oeste apresenta quatro áreas distintas no que se refere à configuração da ocupação do solo: Jardim Aquarius, Jardim das Indústrias/Jardim Alvorada, Limoeiro/Várzea do Rio Paraíba e Urbanova.

Durante o período entre 2006 e 2015, na vigência do atual PDDI, dos 21 loteamentos aprovados pela municipalidade, boa parte se concentrou nesta região, seguindo o padrão de loteamento com lotes de área igual ou maior a 250,00m<sup>2</sup>.

A área do Jardim Aquarius é caracterizada por uma grande concentração de prédios residenciais e condomínios residenciais unifamiliares fechados voltados para classes de média e alta renda, apresentando também forte tendência a torna-se um novo centro de serviços do Município devido à implantação de prédios comerciais e atividades diversas de comércio e serviços. Destaca-se neste setor o processo de verticalização, que ganhou força no início da década de 2000 e prosseguiu em ritmo célere nos anos que sucederam o advento do PDDI 2006. O setor, porém, ainda conta com áreas não ocupadas, como o terreno situado entre os loteamentos Jardim Alvorada e Sunset Park, a via Cassiano Ricardo e a Via Oeste, que configura um vazio urbano de cerca de 560 mil m<sup>2</sup> em pleno coração da cidade.

Os bairros Jardim das Indústrias e Jardim Alvorada são tipicamente residenciais, com a presença de residências unifamiliares e prédios de baixa densidade, sendo que as atividades comerciais estão concentradas em algumas vias caracterizadas como corredores CR 2 e CR 3. Maior adensamento pode ser observado na Avenida Corifeu de Azevedo Marques, ligação do Jardim das Indústrias com o bairro do Limoeiro, onde está implantado condomínio com vários edifícios para a classe de renda média. A indústria Johnson & Johnson está instalada nesta área.

O setor compreendido pelo bairro do Limoeiro e a várzea do Rio Paraíba do Sul caracteriza-se pela predominância de áreas para fins industriais e comerciais de grande porte, com destaque para a indústria Monsanto. Ressalta-se, ainda, neste setor, a Universidade Paulista – UNIP junto à divisa do Município com a cidade de Jacareí. O núcleo residencial do bairro do Limoeiro apresenta algumas ocupações residenciais irregulares que adentram a várzea do Rio Paraíba do Sul (Rua da Palha). Uma nova realidade neste setor é a implantação, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, de dois conjuntos habitacionais, os residenciais Mirante do Limoeiro I e II, totalizando 588 unidades, em fase final de obra.

A região do Urbanova caracteriza-se pela consolidação das áreas residenciais de caráter unifamiliar por meio da concentração de loteamentos fechados e pelo baixo número de atividades comerciais e de serviços. É uma área que mantém grande valorização imobiliária, o que vem contribuindo para um forte processo de expansão nos extensos vazios existentes, com a solicitação de vários pedidos para implantação de novos loteamentos. No período de vigência do atual Plano Diretor foram implantados os loteamentos: Reserva das Figueiras, Residencial Montserrat, Residencial Jaguar, Reserva da Barra, Colinas do Paratehy e Alphaville São José dos Campos, totalizando 2.378 lotes.

A intensa ocupação urbana ocorrida no período em análise, associada à demanda gerada pelo campus da Universidade do Vale do Paraíba - UNIVAP e as escolas localizadas ao longo da Avenida Lineu de Moura vêm comprometendo a acessibilidade ao Urbanova em horários de pico, que hoje é feita exclusivamente pela referida via.

#### **7.5.4. Áreas verdes e sistemas de lazer públicos**

A presença da ZDCA ao longo do Ribeirão Vermelho propiciou recentemente (2016) a implantação de um parque com cerca de 250 mil m<sup>2</sup>na região, que ainda não dispunha de um equipamento deste porte.

Na área do Urbanova, também sob o ponto de vista da paisagem, o território apresenta-se fragmentado em função dos muros dos loteamentos de alto padrão. As áreas verdes dos loteamentos fechados encontram-se cercadas, gerando inclusive conflitos relacionados à fauna remanescente neste espaço onde a ocupação urbana ainda está em processo.

Considerando o conjunto da região, os espaços de lazer são em geral privatizados e, a não ser pelas praças, praticamente não há equipamentos públicos.

Com maior relevância, a Praça Ulisses Guimarães é um espaço de convívio social, recreação e lazer esportivo. A Praça do Centenário da Imigração Japonesa é outro destaque com seu portal e jardim japonês.

## **7.6. Região Norte**

### **7.6.1. Dinâmica populacional**

No período entre 2000 e 2010 a região Norte apresentou uma taxa de crescimento de 0,81%, inferior, portanto, à média da cidade. Em termos absolutos, este crescimento representou a incorporação de 4.643 habitantes na região onde, no Censo de 2010, foi registrada uma população de 59.800 pessoas.

A região Norte ocupa 63,73 km<sup>2</sup> da área urbana e é formada por sete setores socioeconômicos. As áreas mais consolidadas da região – os setores 1 (Alto da Ponte) e 2 (Santana) - assinalaram baixas taxas de crescimento. As áreas onde houve expansão da população localizam-se nos setores 1A (APA Jaguari) e 25 (Vargem Grande), enquanto que os demais setores – 2A (APA Santana, 25 A (APA Vargem Grande) e 32 (Buquirinha) indicaram diminuição populacional.

Para melhor aproveitamento dos dados censitários, considerou-se nesta análise como parte integrante da região Norte, o setor socioeconômico 21, que corresponde à área urbana do distrito de São Francisco Xavier. Este setor exibiu forte crescimento populacional e praticamente dobrou o número de domicílios ocupados, o que merece atenção, visto que se trata de um distrito imerso em uma Área de Proteção Ambiental, na Zona Rural do Município.

### **7.6.2. Caracterização socioeconômica**

A abordagem por áreas de ponderação do Censo Demográfico de 2010 identifica três áreas na região Norte.

## Área de ponderação Norte 1

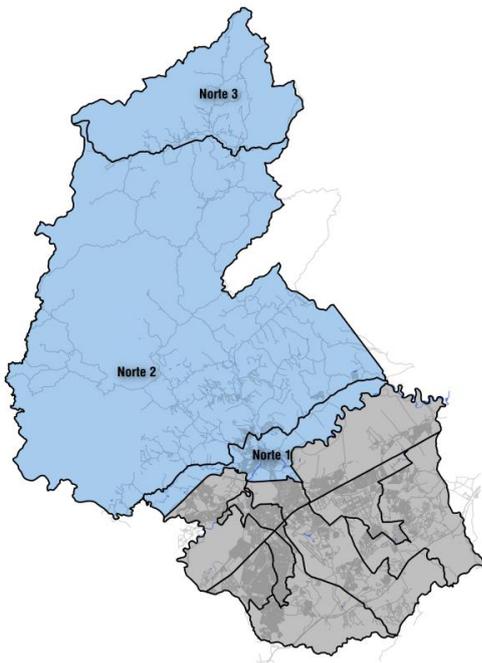


Figura 73 - Áreas de ponderação da Região Norte



Figura 72 - Praça Santa Cruz/Santana – Área de ponderação Norte 1

A AP **Norte 1** estende-se ao norte do rio Paraíba do Sul, até o limite urbano do Município. Possui claramente um núcleo no bairro Santana, e regiões de povoamento mais esparsas nas áreas mais periféricas e irregulares. No geral, as condições de infraestrutura são boas, conforme os padrões municipais.

Com uma população de mais de 60 mil habitantes, está entre as cinco APs mais populosas do Município.

Na região Norte, a AP **Norte 1** é a única que tem uma parcela de domicílios como apartamentos – pouco menos de 10%, segundo o censo 2010. Os dados indicam que a renda média domiciliar, ainda que abaixo da média municipal, é a mais elevada da região norte (R\$ 2.544,42).

Conta com alta proporção de pessoas alfabetizadas (em torno de 95%), porém apenas cerca de 7% das pessoas na AP **Norte 1** declararam ter curso superior completo. As ocupações tendem à baixa qualificação: metade dos trabalhadores declarou profissões de comércio e serviço, apoio ou elementares.

Se a região Norte já observou um fluxo migratório importante (especialmente do estado de Minas Gerais), os dados do censo 2010 indicam que a região é aquela que possui o maior número de moradores nascidos em próprio solo joesense. No caso da AP **Norte 1**, 65% dos habitantes declararam ser nascidos em São José dos Campos.

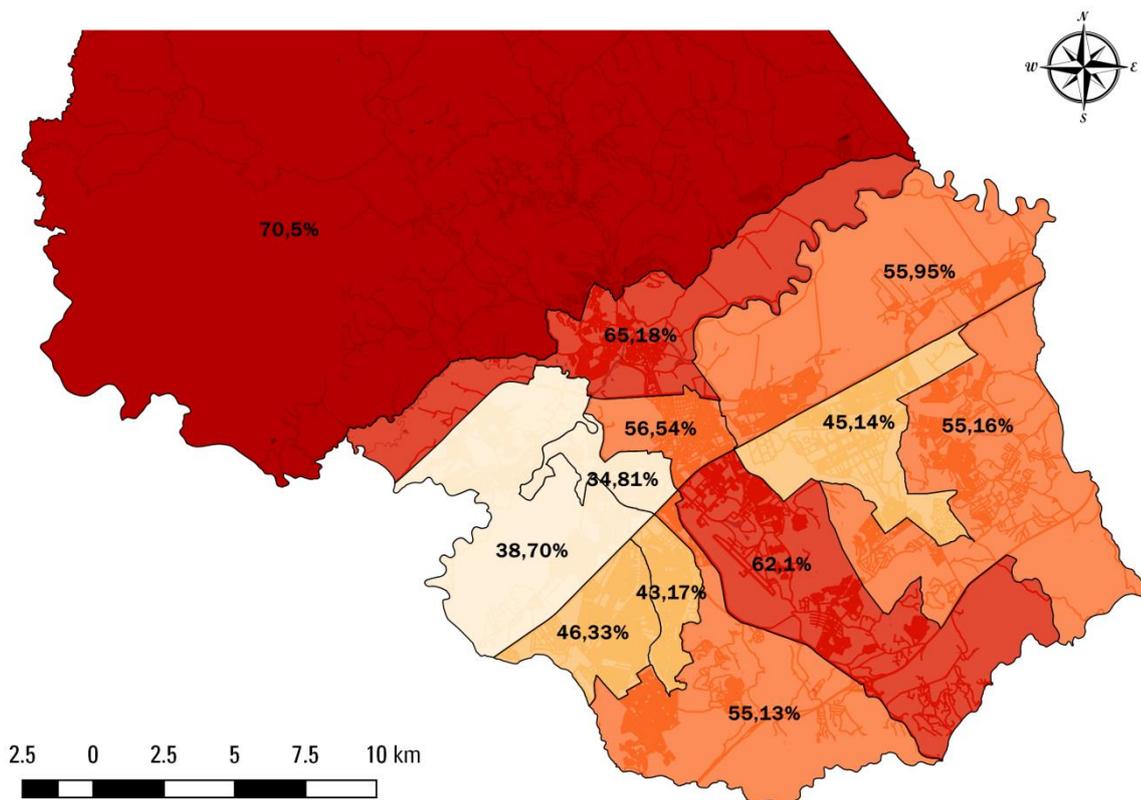


Figura 74 - Percentual de nascidos e sempre moradores em São José dos Campos, conforme áreas de ponderação

Fonte: Censo Demográfico – 2010/IBGE

O alto percentual de nascidos na cidade, também observado na região Sudeste e em áreas rurais, é indicativo da pouca atratividade da região para migrantes, bem como da dificuldade em renovação da comunidade, em parte devido à escassez de loteamentos e empreendimentos imobiliários.

**Relação de bairros pertencentes à AP Norte 1:** VILA PAIVA; VILA PAIVA (REMANESCENTE); VILA CÂNDIDA; VILA SÃO GERALDO; RECANTO CAETÊ; ALTOS DA VILA PAIVA; CONJUNTO HABITACIONAL SÃO GERALDO; JARDIM MARITÉIA; VILA LEONÍDIA; VILA NOSSA S<sup>a</sup> DAS GRAÇAS; VILA VENEZIANI; ALTO DA PONTE-BAIRRO; SÃO SEBASTIÃO ; VILA SANTARÉM; VILA SINHÁ; JARDIM GUIMARÃES; VILA LEILA; VILA MONTE ALEGRE; VILA LEILA II; VILA UNIDOS; CHÁCARA DAS OLIVEIRAS; CHÁCARA MIRANDA; JARDIM GUIMARAES (REMANESCENTE); RESIDENCIAL INDEPENDÊNCIA; MINAS GERAIS; VILA DIRCE; JARDIM ALTOS DE SANTANA; JARDIM TELESPARK; JAGUARIUNA-BAIRRO; VILA MACHADO; VILA ALEXANDRINA ; VILA DO CARMO; VILA DONA; VILA ESMERALDA; VILA PENA; SANTANA-BAIRRO; JARDIM ANCHIETA; JARDIM NOVA PAULICÉIA; VILA CRISTINA; CONJ. RES. NOVA CRISTINA; JARDIM JACI; VILA RANGEL; VILA

CHIQUINHA; JARDIM OURO PRETO; PORTAL DE MINAS; VILA PASTO ALTO; VILA CÉSAR; VILA ROSSI; VILA ZIZINHA; VILA RHODIA; VARGEM GRANDE-BAIRRO; ÁGUAS DO CANINDÚ-037; CHÁCARA HAWAI-048; FAZENDA JATAÍ; VILA DO RHODIA

### Área de ponderação Norte 2

Localizada quase inteiramente em áreas rurais do Município e abrangendo parcelamentos clandestinos além de núcleos propriamente rurais, a AP **Norte 2** apresenta a mais precária situação em termos de infraestrutura e desenvolvimento.

Com a menor renda média domiciliar e menor valor médio do aluguel, a AP – que contava pouco menos de 6 mil domicílios em 2010 – possui características bastante destoantes das demais. Apenas 25% dos domicílios estão servidos pela rede de esgoto; quase a metade elimina dejetos por fossa rudimentar. Poços ou nascentes fornecem água para cerca de 40% dos domicílios.

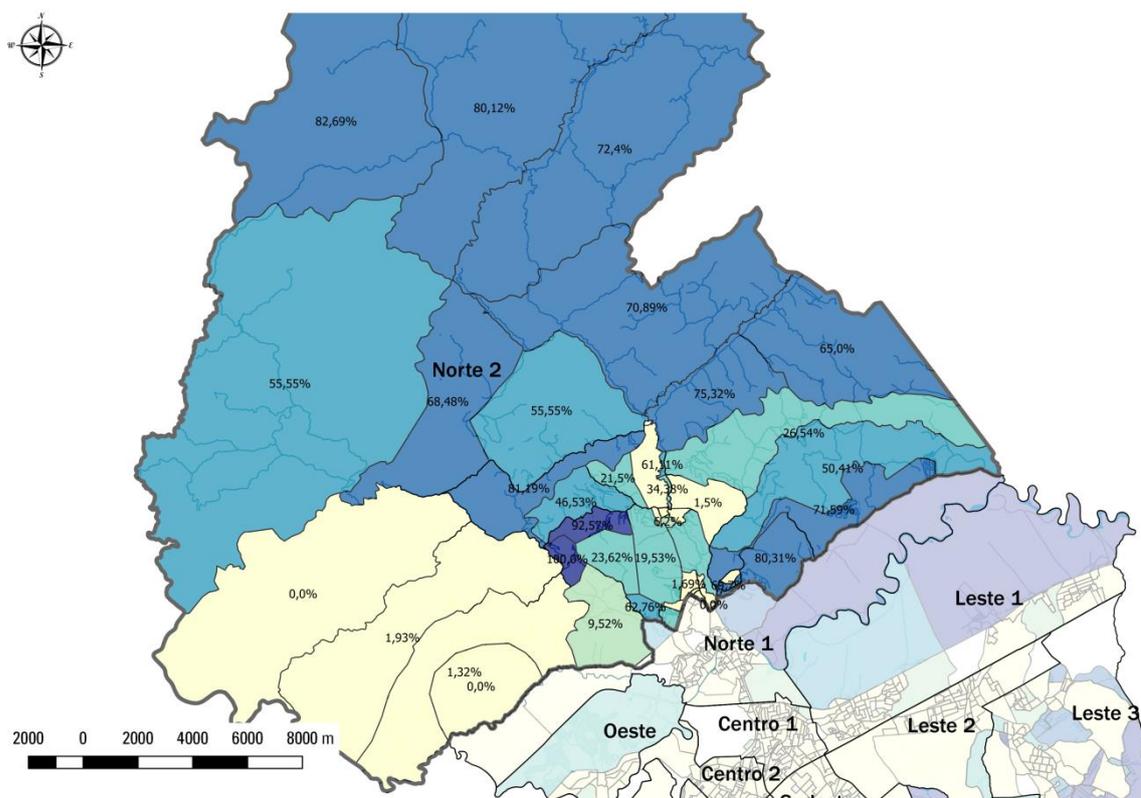


Figura 75 - Percentual de domicílios com fossa rudimentar por setor censitário, na AP Norte 2

A habitação é exclusivamente horizontal, sendo elevada a proporção de domicílios cedidos – provavelmente em razão de relações de emprego típicas do meio rural. São 10% de cessões por parte de empregadores, e 10% de outros tipos. O aluguel é proporcionalmente pouco expressivo – apenas 12% dos lares, média mais baixa da cidade.

Assim como em outras regiões menos desenvolvidas, encontramos grande número de domicílios inacabados, com parede de alvenaria sem revestimento.

Quanto à educação, apresenta elevada taxa de analfabetismo (10%) e 62,44% da população não chegou a concluir o Ensino Fundamental. As ocupações são simples: 37,7% estão ocupados em serviços elementares (que inclui serviços agropecuários de caráter não técnico, além de serviços domésticos). Destaca-se que 15% dos trabalhadores declarou estar empregado na “agricultura, pecuária, pesca, produção florestal e aquicultura”. Apesar de estar em área rural, o emprego de apenas 15% da mão-de-obra em atividades diretamente ligadas ao setor primário revela a diversificação de atividades desenvolvidas pelos moradores, muitas vezes fora da AP.

De fato, a Pesquisa Origem e Destino (OD), realizada em São José dos Campos no ano de 2011, revelou que da Chácara dos Freitas/Chácara do Bonsucesso e Chácara Fazenda Caeté partem viagens de trabalho para todas as regiões da cidade – apenas 25% dos deslocamentos da residência para o trabalho restringem-se à própria macrozona de tráfego Extremo Norte (que engloba também a AP Norte 3). O segundo destino mais comum nesse tipo de viagem é a macrozona Norte (correspondente, grosso modo, à AP Norte 1), sendo importante também o destino Centro.

A precariedade nos vínculos de trabalho é revelada pelo alto percentual de trabalhadores sem carteira assinada (19%). São poucos os empregadores.

**Relação de bairros pertencentes à AP Norte 2:** BAIRRO BUQUIRINHA; JARDIM BOA VISTA; RESIDENCIAL MANTIQUEIRA; CAMINHO DAS MONTANHAS; JARDIM SANTA MATILDE; BAIRRO VARGEM GRANDE; BAIRRO CAETE; BAIRRO CAFUNDÓ; BAIRRO SANTA TEREZINHA; BAIRRO RONCADOR; BAIRRO ALTO DAS TÁBUAS; BAIRRO RIO DO PEIXE; MORRO DOS VENTOS BAIRRO UIVANTES; BAIRRO GUAXINDIBA; BAIRRO POCINHO; BAIRRO MACHADO; BAIRRO POUSO FRIO; BAIRRO VARJÃO; BAIRRO SÃO PEDRO; BAIRRO DAS LAVRAS; BAIRRO SANTA CRUZ; BAIRRO GUIRRA; BAIRRO DO FARTURA; BAIRRO CANELAR; BAIRRO ÁGUA PRETA; BAIRRO ÁGUA SOCA DE CIMA; ESTR. DO BENGALAR; BAIRRO SOBRADO; BAIRRO SÃO JOÃO; BAIRRO SANTA LUZIA; BAIRRO PIÚVA; CHÁCARA SÃO JOÃO; CHÁCARA DO SOBRADO; BAIRRO PAU DE SAIA; CHÁCARA BONSUCESSO; IGARAÇU/ESTR DO BONSUCESSO; VERTENTES DO JAGUARI; QUINTA DO SOL; BAIRRO OLARIA; CHÁCARA DO COSTINHA; BAIRRO COSTINHA; RECREIO BOA

VISTA; MIRANTE DO BUQUIRINHA; BAIRRO DOS FREITAS; CHÁCARA AGUA SOCA; ALTOS DO CAETÊ; FAZENDA BOA VISTA; BUQUIRINHA II; FAZENDA CAETE-NOVO DESTINO; FAZENDAO; BAIRRO RIO DAS COBRAS; BAIRRO TERRA BOA; BAIRRO ÁGUAS CLARAS; BAIRRO RIBEIRÃO CLARO; BAIRRO MONTES CLAROS; BAIRRO SANTO AGOSTINHO DE CIMA; BAIRRO SANTO AGOSTINHO DE BAIXO; BAIRRO JUAREZ; BAIRRO TURVO DE CIMA; BAIRRO TURVO DE BAIXO; BAIRRO BONSUCESSO; BAIRRO BENGALAR; CHÁCARA DO RIO TURVO; CHÁCARA EZIMAR; CHÁCARA DO FLORINDO; CHÁCARA DOS FREITAS; PEDRA DAGUA I; PEDRA DAGUA II; POMARES DE SÃO JOSÉ; RECANTO DAS CAMELIAS; RECANTO DO BUQUIRINHA; SANTA LUZIA (JD REBECA); CHÁCARA SANTO IVO; CHÁCARA SAO MATEUS; SEBASTIAO RAPOSO; CHÁCARA TAQUARI; CHÁCARA DO TURVO; VILLAGE ALPINO

### Área de ponderação Norte 3



Figura 76 - São Francisco Xavier – Área de ponderação Norte 3

A AP **Norte 3** localiza-se inteiramente no distrito de São Francisco Xavier. Suas características são bastante próximas à **Norte 2**, embora com um padrão melhor quanto às condições de habitação – reflexo provável da existência do distrito e sua sede administrativa. A área de ponderação coincide em grande parte com a APA São Francisco Xavier, exceto pelo fato de a primeira conter também a sede administrativa do distrito (núcleo urbano).

Com pequena população - a menor dentre todas as APs -, esta área vem apresentando crescimento populacional superior à média da cidade, tanto em seu núcleo

urbano quanto rural. Observa-se o crescimento acentuado de domicílios de uso ocasional, especialmente no setor mais ao norte do distrito (já próximo à divisa com Minas Gerais).

Os domicílios são exclusivamente casas. Há também registro de morador cujo domicílio se encontra em estabelecimento comercial (hotel, pensão ou similares). O aluguel responde por cerca de 20% da condição de ocupação dos domicílios, e cerca de 10% são cedidos.

Apesar do crescimento demográfico, persistem problemas estruturais graves. A renda domiciliar média é a segunda mais baixa entre todas as AP – apenas R\$ 1.910,23. Pouco mais da metade das casas possui água da rede; e também somente a metade está provida de esgotamento pela rede.

O analfabetismo atinge 12,5% da população, e 64% não têm instrução ou não chegaram a concluir o Ensino Fundamental. O número de concluintes do Ensino Superior chega a 5,3% da população, número um pouco superior ao de outras APs menos desenvolvidas.

Assim como na AP **Norte 2**, o trabalho mais frequente é em ocupações elementares (mais de um terço dos trabalhadores). Note-se ainda que cerca de um quarto dos trabalhadores declararam, no Censo 2010, ser assalariados sem carteira de trabalho assinada, e 32% declararam trabalhar por conta própria (em sua maioria, pedreiros e trabalhadores agrícolas).

**Relação de bairros pertencentes à AP Norte 3:** SÃO FRANCISCO XAVIER; BAIRRO FERREIRA; BAIRRO GRAMINHA; BAIRRO PALMITAL; BAIRRO DO LARANJAL; BAIRRO QUEIXO D'ANTA; BAIRRO RIO MANSO; BAIRRO CATETO; BAIRRO REMÉDIOS; BAIRRO VENGALAR; BAIRRO PEDRA VERMELHA; SANTA BARBARA DE CIMA-BAIRRO ; BAIRRO SANTA BARBARA DE BAIXO; BAIRRO SERRA; BAIRRO ÓLEO PARDO; BAIRRO MARTINS; CHÁCARA BAIRRO DOS REMEDIOS; CHÁCARA SANTA BARBARA

### **7.6.3. Uso e Ocupação do Solo**

A região Norte apresenta cinco áreas distintas, no que se refere à configuração da ocupação do solo: Santana; Alto da Ponte/Jardim Boa Vista; Buquirinha e a Zona de Chácaras. Há que se mencionar também as áreas de APA no Jaguari e na Vargem Grande.

A acessibilidade viária dessa região esteve por muito tempo estruturada em um binário radial em relação à área central, vinculada à travessia na linha férrea existente em

dois viadutos junto às pontes Minas Gerais e Telespark. No sentido centro-bairro a ligação era realizada pela Avenida Olivo Gomes e sua continuação, a Avenida Princesa Isabel. No sentido bairro-centro, a Avenida Rui Barbosa, via estreita, apresentava saturação nos horários de pico e lentidão nos demais horários.

Visando melhorar as condições viárias da região foi implantada a Via Norte - denominada oficialmente como Avenida Prefeito José Marcondes Pereira -, com o objetivo de coletar o tráfego de passagem em direção à região central.

Na área de Santana predominam os usos misto e residencial unifamiliar, com um subcentro de apoio de comércio e serviços. Observa-se, na última década, a continuidade do processo de verticalização ocorrido ao longo Avenida Olivo Gomes, corredor de passagem para acesso à Rodovia SP-50 e porta de entrada da Zona Norte. Foi nesta localidade, mais especificamente no Bairro de Santana, que se iniciou o processo de industrialização da cidade com a implantação da antiga indústria Rhodia - atualmente transformada em condomínio industrial e ocupada por várias empresas. Santana abriga ainda o Parque Roberto Burle Max, Parque da Cidade, cujo Plano de Manejo foi regulamentado através do Decreto 13.414/2009.

A área Alto da Ponte/Jardim Boa Vista encontra-se em sua maior parte estruturada pela Rodovia SP-50 e pelas Estradas Municipais de Bonsucesso, e início da Estrada do Jaguari. A ocupação urbana legal se encontra confinada pelos rios Paraíba e Buquirá, pelo relevo de morros e pela zona rural, ocorrendo um predomínio do uso residencial unifamiliar popular, tendo ainda como características a ocorrência de vários conjuntos habitacionais de interesse social e parcelamentos clandestinos. Constata-se uma concentração de comércio de âmbito local, no início da Rodovia SP-50, ao longo do bairro Alto da Ponte.

O setor Buquirinha encontra-se isolado do restante do perímetro urbano devido à alteração deste perímetro pela LC 428/10. Trata-se, segundo a mesma lei, de um bolsão urbano que engloba uma Zona de Assentamento Informal – ZAI, ou seja, uma área de ocupação irregular não caracterizada como de interesse social, apresentando um predomínio do uso residencial unifamiliar popular.

A maior parte da região Norte compreendida pela atual Zona de Chácaras caracteriza-se pela topografia acidentada de morros, ocorrência de loteamentos clandestinos e grandes vazios predominantemente rurais. Situam-se também nesta área dois loteamentos de chácaras de recreio de alto padrão.

A natureza, como força determinante da caracterização da região Norte, aponta para a necessidade de condução de um processo de produção do espaço apoiado em uma política que busque evitar a degradação do meio ambiente decorrente da ocupação urbana.

#### **7.6.4. Áreas verdes e sistemas de lazer públicos**

A região Norte é a que tem mais contato com o Rio Paraíba do Sul, estando boa parte de sua várzea, que se inicia no trecho de planície aluvionar e se estende a norte em direção à Serra da Mantiqueira onde os terrenos são bastante acidentados. O rio, no entanto, atualmente compõe de forma muito tímida, para suas potencialidades, um espaço de fruição e contato com a natureza, o que se espera futuramente do Parque Paraíba do Sul, previsto no PDDI 2006.

Dentre as áreas verdes e espaços públicos de lazer destaca-se o Parque Municipal Roberto Burle Marx, mais conhecido como Parque da Cidade, em uma área de 942.160,17m<sup>2</sup> antigamente ocupada pela fazenda da família proprietária da Tecelagem Parahyba. Tombado como patrimônio histórico pelo COMPHAC, foi transformado em Parque Municipal em 1996. O parque possui uma ampla área verde com espécies arbóreas declaradas imunes de corte (palmeiras imperiais, macaúbas e seafortias). Conta, ainda, com pista para caminhada e locais destinados a eventos, como shows de música, teatro e dança.

O Parque Boa Vista, previsto no PDDI 2006, está localizado próximo aos bairros Altos de Santana, Vila Paiva, Telespark, Vila Dirce e Alto da Ponte. Com um total de 165 mil metros quadrados encontra-se atualmente em implantação com a proposta de ser uma referência em esportes radicais.

Apresentando uma área de 2,43 km<sup>2</sup>, o Parque Natural Augusto Ruschi, mais conhecido como Horto Florestal, está localizado no bairro do Costinha a 17 quilômetros do centro, já fora do perímetro urbano, e constitui a primeira Unidade de Conservação de Proteção Integral de São José dos Campos. De grande beleza cênica, o parque tem a função de proteger uma área de floresta de rica diversidade biológica pertencente ao bioma Mata Atlântica. O parque conta com um plano de manejo que tem, como um dos seus objetivos, estruturá-lo “enquanto local de visitação pública e educação ambiental, dotado de infraestrutura de apoio e informações necessárias para garantir uma visitação segura e responsável e que ao mesmo tempo proporcione experiências positivas aos visitantes, de modo a sensibilizá-los quanto à conservação do meio ambiente e do patrimônio histórico”.

Apesar de certa carência de áreas públicas de lazer, ocorre na região uma apropriação pelos moradores dos espaços existentes, promovendo encontro e convivência. A Praça Monsenhor Luiz Gonzaga Alves, no coração do bairro de Santana, é um exemplo. Outros espaços de lazer com destaque na região Norte são o Centro Comunitário João Paulo I, no Alto da Ponte; o Centro Esportivo Casa do Jovem, na Avenida Olivo Gomes, em Santana e o Centro Poliesportivo do bairro Altos de Santana.

## **7.7. Região de São Francisco Xavier**

### **7.7.1. Uso e Ocupação do solo**

De acordo com o Plano Diretor de 2006 e a Lei Complementar 428 de 2010, o núcleo urbano do distrito de São Francisco Xavier constitui a sétima região urbana do Município, e integra a área de ponderação Norte 3, já caracterizada.

Atualmente a área urbana do Distrito de São Francisco Xavier é dividida em duas partes, sendo que o núcleo urbano mais antigo tem um zoneamento que busca fomentar as atividades de turismo e a proteção de seu patrimônio histórico, paisagístico e cultural. A área no entorno, também pertencente ao perímetro urbano, tem um zoneamento 'misto' destinado aos usos residenciais horizontal, de comércio, serviços e institucional com nível de interferência urbano-ambiental médio e uso industrial virtualmente sem risco ambiental, com restrição de gabarito máximo de altura (8,70 m).

Extensas áreas rurais circundam o núcleo urbano e há uma preocupação que se mostra presente desde o PDDI-95, quanto à ocupação desordenada, e consequente degradação ambiental, caracterizada pela existência de alguns loteamentos clandestinos. Outro fato recorrente é o desmembramento das propriedades rurais em módulos menores com características predominantemente recreacionais.

Em 2010, a Lei Complementar 428 extinguiu a Zona de Expansão Urbana de São Francisco Xavier, reduzindo o perímetro urbano do Distrito e alterando, conseqüentemente, o perímetro da APA I.

### **7.7.2. Áreas verdes e sistemas de lazer públicos**

A Praça Cônego Antônio Manzi destaca-se como espaço de convivência e é muito utilizada para a realização de eventos diversos. Outro equipamento público é a Cachoeira Pedro Davi, que conta com vestiários, banheiros, área para alimentação e playground.

O distrito, porém, não possui um parque municipal e nem de espaços estruturados para o lazer e recreação da população local.

A municipalidade adquiriu em 2010, por meio de desapropriação amigável, uma área de 171.754,00m<sup>2</sup> localizada na Estrada Municipal Vereador Pedro David na entrada do núcleo urbano. O objetivo é implantar ali um parque voltado ao lazer ativo e contemplativo.

A análise do distrito de São Francisco Xavier é aprofundada no terceiro volume na Leitura Técnica do Município para a revisão do Plano Diretor.