

MEIO FÍSICO E DESENHO URBANO O CASO DOS LOTEAMENTOS POPULARES EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

Prof. Dr. Mário Valério Filho
Arq. Maria Emília Tamborindeguy Fernandes

mvalerio@univap.br
ef_arq@yahoo.com.br

Palavras-chave: Meio Físico e Desenho urbano
Área do Conhecimento: VI – Ciências Sociais Aplicadas.

Resumo

Devido a uma posição geográfica privilegiada e aspectos físicos favoráveis à urbanização, dentre outros fatores políticos, São José dos Campos polarizou a industrialização do Vale do Paraíba. Seu processo de urbanização caracterizou-se pela extrema horizontalização de sua periferia, especialmente nas zonas leste e sul da cidade. O Poder Público Municipal tem aprovado loteamentos populares em situações conflitantes às exigências estabelecidas por lei. A não observância de fatores do meio físico para a aprovação desses residenciais, tem gerado situações de degradação ambiental.

O presente trabalho este processo, analisando a dicotomia verificada entre a compreensão do meio físico e a efetiva implantação do desenho urbano nos loteamentos populares do município.

São José dos Campos

Podemos definir o município de São José dos Campos, como um corte típico do alto Vale do Paraíba: uma extensa planície entre

a Serra da Mantiqueira e a Serra do Mar. Esta planície apresenta uma progressiva sucessão de morrotes e colinas, ao leste e sul. Ao norte, sua topografia é mais acidentada com bruscas mudanças de nível. O município tem como característica marcante, ser recortado por vales do Rio Paraíba do Sul e de seus tributários.

Esta conformação físico territorial, somada à presença histórica dos eixos polarizadores, (Rio de Janeiro e São Paulo) e principalmente com a chegada da Rodovia Presidente Dutra ligando estes eixos, por volta dos anos 50, proporcionou a implantação do Parque Industrial no município.

A instalação da Rodhia e do C.T.A. (Centro Técnico Aeroespacial), ainda neste período, foi um fator decisivo para o município ter a população que hoje abriga. Tal população aflui para São José dos Campos com a expectativa de conseguir emprego e melhores condições de vida para sua família. E, muitas vezes, acaba sendo obrigada a comprar lotes com péssimas condições urbanas em bairros distantes do centro.

Essas áreas, em geral, não são igualmente beneficiadas pela infra-estrutura urbana como os loteamentos da alta classe. Pelo contrário, possuem precariedade nas

instalações de água e esgoto, sistema viário e de transporte ineficiente e equipamentos urbanos como escolas e creches escassos. Por se tratarem de loteamentos populares, a aprovação destas áreas se dá sem muitas exigências burocráticas e favorece, em geral, o proprietário da gleba.

Muitas vezes, mesmo aprovados pelos órgãos públicos, estes loteamentos instalam-se em áreas desapropriadas para a urbanização. Terrenos altamente acidentados, alagadiços e com risco de desmoronamento são exemplos de loteamentos populares no município. Se não bastasse a distância e falta de condições adequadas em seu meio físico, estes locais normalmente possuem um desenho de seu traçado mal elaborado e incompatível com seus aspectos naturais, prejudicando ainda mais a população de baixa renda que adquire tais lotes.

Este trabalho estuda a validade da legislação municipal com base nos códigos municipais, estaduais e federais que tem permitido que os loteamentos populares sejam implantados de forma incorreta, com o traçado de ruas e lotes incompatível com a realidade física do terreno.

Paralelo a estes estudos foram elaborados mapas e pesquisas para identificar as conseqüências ainda mais graves que a implantação destes projetos tem trazido para a degradação do meio ambiente.

Nota-se que ao se urbanizar áreas de forma inadequada, a topografia do terreno é transformada, modificando o solo e trazendo diversos agravamentos para o meio ambiente. Outro problema relevante é a modificação dos traçados dos rios e riachos, que com a urbanização tornam-se mais retilíneos, isto faz com que a velocidade da água seja maior, prejudicando assim a vida marítima e vitalidade dos recursos hídricos naturais.

As conseqüências são inúmeras e visíveis, além da poluição por resíduos sólidos, temos a devastação da cobertura vegetal causando efeitos como micro climas urbanos que geram muito mais calor do que se deveria

ter, assim prejudicando a qualidade de vida das cidades.

Fazer uma análise multidisciplinar dos loteamentos populares de São José dos Campos é ponto crucial deste trabalho. Vale ainda lembrar, que a bibliografia referente ao tema, envolvendo uma comparação com aspectos de planejamento urbano e a análise físico territorial de matérias como a geografia, é escassa. Desta maneira pretende-se gerar um trabalho que possa servir de leitura para pessoas interessadas e que pretendem estudar o assunto.

Os Loteamentos

No município de São José dos Campos observamos inúmeros casos de loteamentos residenciais populares aprovados nos últimos 10 anos, que possuem um desenho incompatível com o meio - físico.

Esta incompatibilidade se manifesta em diferentes formas: a mais comum é quanto à topografia, onde tanto o sistema viário quanto o tamanho e posição dos lotes, são dispostos sem harmonia com a topografia local. Outro caso é a questão pedológica, glebas em áreas de várzea e solos turfosos são parcelados, gerando loteamentos para atender a classe média baixa e popular. Lotes de 6m X 30m e até mesmo de 5m X 25m são dispostos nestes terrenos e causam grande impermeabilidade no solo depois de edificados, prejudicando assim a drenagem de águas pluviais.

Quanto aos aspectos legais temos duas situações: uma onde os parcelamentos estão em desacordo com a lei, portanto são aprovados pela Prefeitura Municipal e outra onde os parcelamentos estão dentro da lei, porém a legislação é questionada quanto a sua aplicação no que diz respeito à agressão ao meio físico e conseqüentemente a degradação ambiental. Na maioria dos casos estudados encontramos em um mesmo residencial ambas as situações, que são evidentes nos estudos de caso.

A título de exemplo, citamos três loteamentos residenciais recentemente aprovados pela Prefeitura Municipal e que se encontram em conflito com o meio físico, prejudicando a qualidade ambiental do município como um todo e a qualidade de vida dos moradores. Estes loteamentos são: Portal de Minas e Vila Unidos ambos na Zona Norte do município e Vista Linda, na Zona Leste do município.

Portal de Minas

O Portal de Minas, aprovado pela Prefeitura Municipal no ano de 2001, cujo loteador foi Planevale Construtora e Incorporadora Ltda. Trata-se de uma área de várzea com solo turfoso. Os lotes estão dispostos em uma malha xadrez. Em sua maioria possuem o tamanho 6,50 m X 30,00m. e uma chácara de recreio com o tamanho de 1.327,77m².

Quanto à legislação possui um desacordo com a lei 6766 e o Zoneamento Municipal no que diz respeito ao sistema viário. O loteamento não possui o sistema viário inserido de forma harmônica com a malha local, configurando-se de forma ilhada em relação ao bairro, com apenas uma rua de acesso que é a única entrada e saída do residencial.

Já os lotes, estão em sua maioria dentro da lei, com raras exceções, que por incrível que pareça, apesar de ser uma área de várzea, existem lotes com a topografia bastante acidentada e restrita à urbanização.

Além disto, como mencionamos, existe uma chácara de recreio que apesar de possuir o tamanho compatível com a sua topografia, possui um agravante: trata-se de um terreno já edificado, com edificações residenciais multifamiliares e, portanto, em situação conflitante à Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal, na categoria à qual ele se enquadra – R1: Residência Unifamiliar.

Além destes desacordos com a legislação, existem também aspectos do meio físico que apesar de dentro da lei prejudicam o meio ambiente. É o caso dos lotes em áreas de

várzea e solos turfosos, que são a maioria. Apesar de terem sido aterrados, estes lotes não são ideais para urbanização e a situação é ainda mais gritante se considerarmos o tamanho do lote e um possível adensamento urbano a curto prazo.

Relatos dos primeiros construtores no local tem deixado evidente a má qualidade destes terrenos para a construção civil. Nota-se fundações sendo abertas para residências térreas com brocas de até 7 (sete) metros de profundidade e para residências assobradadas com até 15 (quinze) metros de profundidade, o que evidencia a incompatibilidade do terreno para este fim.

Sem levar em conta os prejuízos financeiros causados individualmente pelo cidadão que adquire tais lotes, o maior prejuízo é para a cidade que possui uma perda da qualidade ambiental, atribuída neste caso, principalmente, pela má drenagem das águas diminuindo por exemplo o leito de muitos córregos e rios municipais.

Vila Unidos

Loteada pela Cooperativa Habitacional Popular de São José dos Campos em 1999. O caso da Vila Unidos, também localizada na Zona Norte do Município difere bastante do caso citado anteriormente. Nota-se aí uma alta declividade da gleba e um traçado incompatível com esta declividade acentuada. O desenho dos loteamentos nada ajuda para amenizar a situação física imprópria para urbanização onde foi locado o loteamento.

O sistema viário é bastante íngreme e possui situações conflitantes com seu traçado, possuindo declividades acima de 30%, estando em desacordo com a lei 6766 e também com o Zoneamento Municipal – apesar de ter sido aprovado.

Quanto aos desenhos dos lotes a situação também não é muito diferente. Alguns deles são apropriados para urbanização, mas são a minoria. A maior parte deles encontra-se em situação restrita ou imprópria para

urbanização e em desacordo com a legislação. Isto sem levar em conta que o loteamento é totalmente popular.

Diferente do Portal de Minas onde é preciso brocas com tamanha profundidade, isto não acontece na Vila Unidos. Portanto, são necessários cortes brutos ou aterros consideráveis para que os lotes possam ser edificados. Tal situação requer obras de terraplanagem onerosas para pequenos e humildes construtores dos “meio lotes”, que alegam não saberem o que estavam comprando ao olhar a planta planimétrica na imobiliária.

No caso de cortes, são necessários muros de arrimo edificados com blocos de 20 cm de largura e ótima impermeabilização destes. No caso de aterro, além do custo da terra, é necessário a construção do que chamamos de “caixão perdido”, que significa, alvenaria dentro da terra para dar mais estabilidade para as edificações. Em ambos os casos, além de causarem situações de risco de desmoronamento, deslizamento e escorregamento de terra, prejudicam também a drenagem das águas fazendo com que estas corram mais rápido à medida em que o formato do terreno é remodelado pelas novas ocupações.

Considerando-se que é um loteamento popular, assim como os outros, possui uma forte tendência a um grande adensamento urbano, alta taxa de ocupação e conseqüentemente, impermeabilidade.

Ao analisarmos as áreas públicas, verdes e institucionais, notamos que o problema é ainda pior. Tais áreas são locadas na topografia menos favorável possível. São altamente conflitantes com a lei 6766 e com o Zoneamento local.

Não possuem declividade adequada, não podendo de forma alguma serem ocupadas.

Vista Linda

O loteamento Vista Linda, aprovado em 1996 e de propriedade de Vista Linda

Empreendimentos e Participações Ltda., é um caso específico por possuir em apenas um loteamento as irregularidades citadas nos dois casos acima. Faz parte de uma área de várzea, não podendo jamais ter sido loteado. No mapa de zoneamento do município é visível como o perímetro deste residencial adentra em uma outra zona, sendo evidente a forma de como o zoneamento é incompatível com a carta geotécnica, por exemplo.

O tamanho dos lotes são, em sua maioria, de 5m X 25m, também apresentando tamanhos de até 6,5m X 20m. O sistema viário possui situações de declividade acentuada. O adensamento urbano e a má drenagem desta área pode causar sérios danos à área de preservação ambiental que se encontra em seu entorno no futuro.

Conclusão

Percebemos, no exemplo do município São José dos Campos, que a urbanização tem se dado de modo desordenado e em desacordo com características do meio físico. Esta urbanização é visível nos loteamentos residenciais populares e regulares, não apenas nos clandestinos como muita gente pensa.

Duas situações são marcantes: o desacordo com a lei e a falta de consistência da própria lei.

Os estudos de caso ilustram situações contemporâneas de ocupações de loteamentos, onde verificou-se uma visível incompatibilidade do projeto urbano com características físicas da gleba elemento de parcelamento do solo.

Portanto, não é dada por parte do Poder Público Municipal muita importância a Estudos mais aprofundados sobre o meio físico.

Na maioria dos casos, com uma pequena redução de lucros do loteador, com a redução do número de lotes, por exemplo, seria possível um projeto de distribuição mais

adequado e compatível com o meio - físico. Esta compatibilidade daria mais qualidade de vida aos proprietários dos lotes e qualidade ambiental municipal além de economia nas construções

Bibliografia

AB'SABER, A. N. **Perspectivas para o desenvolvimento econômico do Vale do Paraíba**. São José dos Campos, 9 de Junho de 1998. Palestra.

BARBOSA, E. M. **Análise do Parcelamento e Ocupação Urbana: O Caso dos Loteamentos Chácaras Pousada do Vale e Campos de São José - São José dos Campos - SP**. Dissertação de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional. São José dos Campos: UNIVAP, 2001.

FRANCO, M. A. R. **Desenho Ambiental: uma introdução à arquitetura da paisagem com paradigma ecológico**. São Paulo. Anablume, 1997.

GENOVEZ, P., et alli. **Análise Espacial e Estatística da Metodologia da Construção do Índice de Exclusão/Inclusão Social para São José dos Campos**. São José dos Campos: INPE, 2000.
<www.dpi.inpe.br/geopro/exclusao>.

GENOVEZ, P., et alli. **Diagnóstico das Áreas de Exclusão/Inclusão Social através de Sistema de Informação Geográfica na Área Urbana de São José dos Campos - SP**. X Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto. São José dos Campos: INPE, 2001.
<www.dpi.inpe.br/geopro/trabalhos/patricia_sbsr2001.pdf>.

GONÇALVES, L.F.H., et al. **Movimentos de massa na cidade de Petrópolis**, in: GUERRA, A. J. T. in: GUERRA, A. J. T., et alli. **Impactos ambientais urbanos no Brasil**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

GUERRA, A. J. T., et alli. **Impactos ambientais urbanos no Brasil**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São José dos Campos**. São José dos Campos: Prefeitura Municipal, Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, 1994.

SANTOS, E. A. dos. **Indústria e Paisagem - A evolução urbana: a Indústria e a transformação da paisagem: O caso de São José dos Campos**. Dissertação de Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1993.