



Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo

NÚCLEO AGLOMERADO URBANO - JUNDIAÍ

Ofício IAB AU nº 110/2016

**Assunto: PARECER SOBRE O PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR / RESUMO DO PARECER
À Câmara Municipal**

Jundiaí, 24 de maio de 2016.

Excelentíssimo Sr. Presidente

Cumprimentando-o cordialmente, o **Instituto de Arquitetos do Brasil, Núcleo do Aglomerado Urbano de Jundiaí**, que teve participação ativa na elaboração de propostas e questionamentos durante todo o processo participativo, vem por meio deste ofício, encaminhar em anexo o Parecer e seu resumo sobre o Projeto de Lei do Plano Diretor.

O trabalho de leitura e análise do Projeto de Lei, foi desenvolvido por um grupo de arquitetos e urbanistas, filiados ao núcleo e que se propuseram a colaborar.

Com os mais elevados protestos de estima e consideração,

Arquiteta e Urbanista Rosana Ferrari
Presidente do IAB - Núcleo Aglomerado Urbano de Jundiaí

Exmo. Senhor Eng. Marcelo Gastaldo
MD. Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí
Jundiaí - SP

C/c à Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente
C/c ao Conselho do Plano Diretor

A D.L.
funte-se ao processo.

Presidente
30/05/16



NÚCLEO AGLOMERADO URBANO - JUNDIAÍ

Jundiaí, 24 de maio de 2016

Assunto: **RESUMO DO PARECER SOBRE PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR**

O IAB sempre se posicionou nas discussões da cidade, sendo que o IAB AU Jundiaí é um dos núcleos do Estado de São Paulo que mais participa destas discussões. É nossa obrigação, enquanto entidade que representa os arquitetos e urbanistas, trazer as contribuições necessárias para o desenvolvimento econômico, social, ambiental, cultural e humano, conceito este que compõem a dimensão de sustentabilidade no século XXI.

Com relação à proposta apresentada, gostaríamos de parabenizar o Poder Público pelo empenho no processo participativo e, principalmente, reconhecer o trabalho voluntário e a contribuição dos delegados.

Como nossa contribuição, ressaltamos cinco pontos discutidos no IAB AU Jundiaí.

1. RUPTURA COM HISTÓRICO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE JUNDIAÍ

O que vem sendo planejado nos últimos anos possui normas estabelecidas pelo poder público, onde algumas alcançaram o objetivo desejado e outras não. Mas é preciso avançar e aprender com esses erros. Julgamos que "partir do zero" poderá ser danoso para a cidade.

2. DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL

A proposta apresentada aumenta consideravelmente as restrições de uso do solo. Sabemos que, em lugares com tais restrições, a demanda crescente se mostra mais nos preços da habitação do que em sua quantidade.

Nota-se ainda que, ao contrário do discurso oficial que visa promover áreas de interesse social em regiões mais centralizadas, foram demarcadas ZEIS, em sua maioria, em áreas periféricas, como bairro do Poste, Santa Gertrudes e Castanho, o que como já é sabido ocasiona problemas de mobilidade, entre outros.

3. MOBILIDADE

A proposta do governo é adensar os corredores e preservar os miolos de bairro, mas o que este modelo deixa de levar em consideração é que toda unidade que deixa de ser construída no interior do bairro, obrigatoriamente, será construída na periferia ou nas cidades vizinhas, gerando deslocamentos e custos de infraestrutura ainda maiores.

4. QUESTÃO DA ÁGUA

A atual proposta tenta resolver esta equação ruralizando todo o território das bacias e propõe que o pagamento dos serviços ambientais sejam financiados pelo FUNDO MUNICIPAL DO DESENVOLVIMENTO RURAL.

O IAB questiona se simplesmente a ampliação da área rural significará a preservação. E Se há equilíbrio entre as receitas previstas e a alocação de recursos desejáveis a manutenção das atividades rurais, nestas áreas.

5. URBANISMO CONTEMPORÂNEO

Por fim, o modelo de Plano Direto apenas Físico – Territorial no atual estágio de desenvolvimento de Jundiá ~~já está ultrapassado~~ NÃO É O INSTRUMENTO *
É preciso ir além e considerar as demandas de planos e projetos específicos que contemplem temas que a cidade reivindica nas ruas, como plano de mobilidade, plano de calçadas, arborização, etc.

Por isso defendemos e reiteramos a necessidade de criação do CEU – CENTRO DE ESTUDOS URBANÍSTICOS, que trabalhe de maneira independente das trocas de gestão, com equipe multidisciplinar e que tenha como sua finalidade principal trabalhar estes planos e projetos para o município, de forma integrada e atendendo às demandas das secretárias municipais.

* QUE POSSUI SOZINHO A CAPACIDADE DE EXAURIR
O ATENDIMENTO DAS DEMANDAS DO MUNICÍPIO. J.

J.



Jundiaí, 10 de maio de 2016.

Parecer sobre Projeto de Lei Plano Diretor.

Jundiaí até aqui

A Prefeitura de Jundiaí elaborou uma proposta de revisão do "Plano Diretor" em processo participativo no qual estiveram presentes alguns setores da sociedade. A proposta apresentada pelo poder público contém mais de 500 artigos e estabelece normas para regulação do parcelamento e uso do solo. Trata-se de uma peça de extrema importância para todos os municípios, mas apesar do impacto direto na vida de cada cidadão, o assunto ainda é bastante complexo e de difícil entendimento por grande parte da sociedade.

O Instituto dos Arquitetos do Brasil, Núcleo do Aglomerado Urbano de Jundiaí, entidade que abriga os arquitetos e urbanistas da região, teve participação ativa na elaboração de propostas e questionamentos durante todo o processo participativo, mas justamente por se tratar de um assunto tão complexo e de um projeto de lei tão extenso, acreditamos que as discussões ainda não foram exauridas e alguns pontos merecem especial atenção. Jundiaí possui uma forte tradição e um longo histórico de planejamento urbano, desde 1969, a cidade elabora periodicamente seu planejamento, traçando objetivos e metas para desenvolvimento sustentável da cidade. Com essa longa tradição sobre pensar a cidade para o futuro direcionando seu crescimento no presente, Jundiaí alcançou níveis de desenvolvimento econômico, social e ambiental muito superior à média brasileira. Nas últimas décadas o município alcançou indicadores notáveis em muitos setores como mortalidade infantil, educação, taxa de analfabetismo, saneamento básico e PIB per capita. Entendemos que os indicadores positivos são frutos de um histórico de boas gestões e sucesso do planejamento adotado por diversas administrações.

Diante deste aspecto gostaríamos de enfatizar que consideramos que a atual proposta representa uma ruptura muito grande com o que vem sendo planejado nos últimos anos. Entendemos que ao longo dos anos muitas normas foram estabelecidas pelo poder público, algumas alcançaram o objetivo desejado, outras não, mas é preciso avançar e aprender com estes erros. Julgamos que pode não ser bom para a cidade "partir do zero" e elaborar uma proposta completamente inovadora como esta que vem sendo apresentada.

Como exemplo da ruptura que a atual proposta representa, gostaríamos de citar a lei 358/2002, cujo objetivo é a regularização de ocupações irregulares e o estancamento deste problema em nosso território. Sabemos

que esta legislação necessita de revisões e melhorias. Uma falha ter considerado a aplicação das mesmas regras e parâmetros da área urbanizada para o território da Serra do Japi, que possui suas especificidades ambientais. Porém, a Lei carrega uma história de erros e acertos para regulamentar e conter as ocupações irregulares. Este histórico está sendo ignorado e uma proposta completamente nova foi apresentada.

Habitação

Quando uma cidade como Jundiaí alcança os indicadores que tem conseguido, torna-se mais produtiva e atraente, justamente por este motivo mais pessoas desejam se mudar para ela. Consideramos desejável que a força de trabalho e outros recursos se mudem para nossa cidade, pois esta dinâmica de relocação de recursos é uma das causas da produtividade crescente, porém a proposta apresentada pela prefeitura tem o potencial de encarecer mais a habitação, pois estabelece altas restrições e taxa as atividades da construção com outorga e contrapartidas. Este encarecimento força a população a se estabelecer na periferia e nas cidades do entorno, agravando ainda mais o problema da mobilidade. **Sabemos que em lugares com altas restrições ao uso do solo, a demanda crescente se mostra mais nos preços da habitação do que em sua quantidade.**

Para mitigar o problema do custo da Habitação, a atual proposta estabelece a demarcação de algumas ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) no território. A expectativa do governo é que o custo de terra seja reduzido com tais demarcações o que deveria fazer com que habitações de Interesse Social fossem viabilizadas. Gostaríamos de chamar atenção para a falta de viabilidade para o setor privado investir em tais projetos, visto que não há mecanismos de fomento. Chegaremos ao ponto de que, ou o poder público investe seus escassos recursos na construção de conjuntos habitacionais, ou estas ZEIS correrão o sério risco de ficarem abandonadas e sofrer invasão.

Nota-se também que ao contrário do discurso oficial, foram demarcadas ZEIS, em sua maioria, em áreas periféricas como no Bairro do Poste, Santa Gertrudes e Castanho, o que como já é sabido ocasiona problemas de mobilidade entre outros.

Mobilidade

Para enfrentar o problema crescente da falta de mobilidade a proposta apresentada pelo governo trabalha com o conceito de "DOTS", **DESENVOLVIMENTO ORIENTAO AO TRANSPORTE SUSTENTÁVEL**, que defende permitir o aumento das construções ao longo de corredores de transporte coletivo. Nos "Miolos de bairros", como definido pela administração, a quantidade de construções ficaria restrita. Esta ideia é baseada no modelo de Curitiba, que permitiu o adensamento construtivo e populacional ao longo dos corredores de BRTs (Bus Rapid Transit) ou Transporte Rápido por Ônibus.

Esta solução pretende viabilizar o transporte público e aumentar o estoque de moradias nas regiões centrais, além de supostamente atender às expectativas dos moradores no interior dos bairros, que em tese são contrários

à verticalização. O que este modelo deixa de levar em consideração é que **toda a unidade que deixa de ser construída no interior de um bairro obrigatoriamente será construída na periferia ou nas cidades vizinhas** gerando deslocamentos e custos de infraestrutura ainda maiores.

É claro que nem todos os bairros tem vocação para a verticalização, alguns apresentam características específicas que não se prestam ao adensamento populacional, restrições ambientais e do sistema viário devem ser estudados com critério, porém não tivemos acesso a estas análises criteriosas.

Alguns bairros são mais demandados que outros. Bairros já consolidados demandam custos mais altos para o "redesenvolvimento", portanto são menos demandados, o que faz com que continuem disponíveis para quem preferir características menos intensas em sua vizinhança. Sempre existirão opções de moradia de densidades mais baixas.

Questão da água – Ruralização

Há algum tempo a cidade vem assistindo suas áreas de mananciais serem ameaçadas por ocupações incompatíveis com a fragilidade ambiental daquele território.

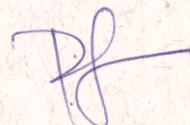
A questão da água é de fato um dos principais desafios estratégicos e ambientais que se impõe sobre nossa cidade. Escolhas que fazemos hoje determinarão a oferta de água em poucos anos.

A atual proposta tenta resolver esta equação ruralizando todo o território das bacias e propõe o pagamento por serviços ambientais que seriam financiados pelo FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL. Os recursos do Fundo serão obtidos a partir de verbas do FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL (20%), da municipalização do ITR (100%), ICMS ecológico (50%) e compensações previstas no EIV.

Sabemos que a produção rural apresenta grande dificuldade para sua viabilização econômica em nossa região, portanto a manutenção das áreas de mananciais fica muito dependente dos recursos do Fundo. Uma vez que os recursos deste fundo estão diretamente relacionados à oneração de atividades da construção civil, a questão que colocamos é: **Há equilíbrio entre as receitas previstas e a alocação de recursos desejáveis à manutenção das atividades rurais nestas áreas?**

O futuro do planejamento.

Quando surge uma proposta de transformação tão grande em um instrumento tão importante quanto o plano diretor, temos que levar em consideração que todo o corpo técnico da prefeitura terá que se adaptar à nova lógica que se impõe. Uma lei extensa e complexa como esta que vem sendo proposta demandará um longo período até que a estrutura burocrática do município se adapte e domine todas as ferramentas para que possa fazer seu uso efetivo. Isso fatalmente ocasionará um custo aos munícipes e um tempo de paralisia até que os técnicos se habituem à nova lógica. Não podemos ignorar que isto acontecerá em um momento de profunda recessão da economia brasileira.

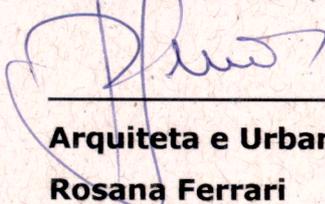


A atual proposta traz uma visão de planejamento urbano em que o papel do poder público é essencialmente controlar e regular, mantendo a tendência de negar as especificidades da cidade. Desejamos um urbanismo que se esforce em construir as respostas para cada situação caso a caso, que acumule a experiência, os saberes e as técnicas, não para aplicar soluções repetitivas, mas para aumentar possibilidades de adaptação aos contextos particulares mutantes e incertos. Neste sentido voltamos a chamar a atenção para a criação de um **CENTRO DE ESTUDOS URBANÍSTICOS**, que trabalhe de maneira independente das trocas de gestão e tenha como sua finalidade principal trabalhar os planos e projetos para o município.

Para finalizar, gostaríamos de alertar que a proposta apresentada considera principalmente as demandas levantadas pelo setor público em detrimento às do setor privado, o que consideramos um equívoco, pois abre um campo enorme para subjetividades e arbitrariedades, além de transformar o que deveria ter um caráter "Fomentador" em uma proposta de caráter exclusivamente "Regulador". Para alcançarmos o objetivo de Jundiaí ser uma cidade produtiva e competitiva, que é o que desejamos para o futuro, consideramos que o papel do poder público deveria ser o de conciliar as lógicas dos diversos atores da cidade e administrá-las na gestão pública, mas não centralizar tantas decisões, principalmente no momento atual, marcado por gestões participativas, em consonância com o Estatuto da Cidade.

Com os mais elevados protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,



Arquiteta e Urbanista

Rosana Ferrari

Presidente do IAB AU Jundiaí

Ilma. Sra.

Arquiteta e Urbanista Daniela da Camara Sutti

MD. Secretária de Planejamento e Meio Ambiente

Jundiaí – SP.