

# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

EXPEDIENTE  
07740/19

**Parecer 003/2019**

**Data: 27/09/2019**

**À Câmara Municipal de Jundiaí**

**Ref. Parecer sobre o Projeto de Lei 12995/19 - Plano Diretor**



O Conselho Municipal de Política Territorial (CPMT), órgão colegiado de caráter consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana e rural, e parte integrante do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Territorial instituído pela Lei nº 8.683/2016 de 08 de julho de 2016 - Plano Diretor Municipal, no exercício de suas atribuições legais, por unanimidade, analisando o documento apresentado apresenta as seguintes deliberações:

## 1. Breve Contextualização:

Na Audiência Pública de 18/set sobre o Projeto de Lei 12.995 que trata da revisão do Plano Diretor, o CMPT recebeu o Ofício PR/DL 285/19 no qual a Câmara Municipal solicita manifestação deste Conselho sobre esse assunto, caso entenda necessário.

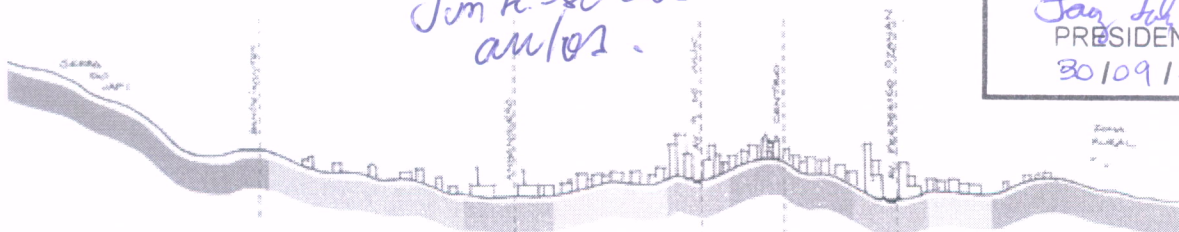
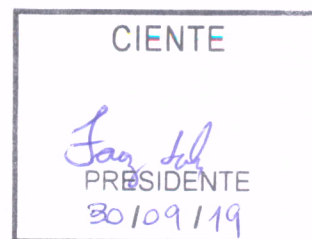
O Conselho Municipal de Política Territorial concluiu a análise desse Projeto de Lei, concentrando seus esforços para as justificativas exaradas pela UGPUMA das sugestões não acatadas do parecer do próprio Conselho sobre a minuta desse projeto de lei, que nos foi encaminhada no mês de janeiro.

Também fez parte de nossa análise a Mensagem Aditiva Modificativa nº1 encaminhada do Executivo ao Legislativo.

As justificativas que não foram suficientes ao nosso convencimento sobre propostas que entendemos relevantes, além de outras que surgiram com o amadurecimento do debate, seguem abaixo e estão identificadas de "a" à "t".

GABRIEL MILESI  
Diretor Legislativo

*Jim k - se aos  
autores.*



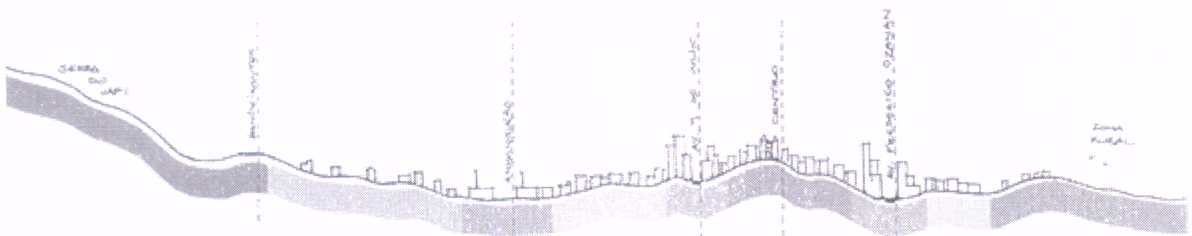
# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal n° 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal n° 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

## 2. Do Parecer:

Segue abaixo os pontos, a nosso ver os mais importantes e que merecem reconsideração:

- a. **Artigo 6º:** Com relação ao planejamento da cidade (antigos IPUJ e CEU das legislações anteriores): a nosso ver, a experiência positiva que o município de Jundiaí vivencia com a figura da DAE e FUMAS não podem mais uma vez serem desprezadas, mesmo com a alocação de recursos que essa nova estrutura requer. O impacto positivo certamente se sobrepõe ao seu custo de manutenção;
- b. **Artigo 104:** no cálculo da contrapartida financeira, o Fator Social para "entidades mantenedoras sem fins lucrativos" deve se equiparar às "outras entidades" – uma vez que embora atividades importantes para a população, traz impacto significativo no entorno onde está instalado, sem contrapartida tributária;
- c. **Artigo 234:** nossa sugestão de considerar até 20% da área construída do imóvel para qualificar atividade de uso familiar não foi acatada pela UGPUMA. Entendemos que é uma forma de estimular o desenvolvimento de pequenas atividades no município;
- d. **Artigo 243, Inciso IV:** incluir aquicultura, pois também são atividades similares ao pesqueiro e de menor impacto;
- e. **Artigo 244:** referente à mineração
  - i.1. incluir o inciso II (extração de areia, cascalho, argila e pedra) na Zona Rural; ZCA e ZQB;
  - i.2. corrigir os quadros, conforme o §2º;
- f. **Artigo 249, inciso III:** a nosso ver, é uma anistia que irá premiar atividades irregulares;
- g. **Artigo 257:** texto está desconforme ao Artigo 5º da Resolução SMA 72/17, que exige 20% de permeabilidade real da área do empreendimento, não aceitando o calçamento vazado ou caixa de infiltração. Dessa forma, o texto da legislação municipal está sendo mais leniente que a norma Estadual. Contudo, existem locais em nosso município já consolidado, tal como o centro da cidade, ou empreendimentos que não necessitam de aprovação no âmbito do Estado. Dessa forma, sugerimos



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal n° 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Eleito pelo Decreto Municipal n° 26.563 de 08 de Agosto de 2.016

Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

que também seja inserida uma linha de corte (à semelhança do que foi sugerido para o Artigo 154) de 200 unidades habitacionais. Acima desse valor, o empreendimento deve garantir 20% de área permeável efetiva (sem considerar calçamento vazado ou caixas de infiltração).

h. **Artigo 261, §3º:** em 16 m<sup>2</sup> não é possível colocar todos os equipamentos descritos (cabine de energia, abrigo para lixo, gás, água e portaria. Contudo, precisamos garantir a qualidade urbanística da cidade. Dessa forma, sugerimos a possibilidade de ocupação desses equipamentos dentro do recuo frontal, limitando a projeção da ocupação em até ¼ da testada do terreno.

i. **Artigo 291:** não vemos necessidade de exigir frente mínima de 10 ou 20 metros para as ALUPs. A nosso ver, 5 metros são suficientes. Contudo, para glebas com muita profundidade, criamos uma figura muito esbelta (pouca frente e muita profundidade). Para conciliar essas duas situações, sugerimos: frente mínima de 5 metros até limite de 50 metros de profundidade, a partir do qual, acrescentar 10% do restante da profundidade de forma escalonada.

Exemplificando:

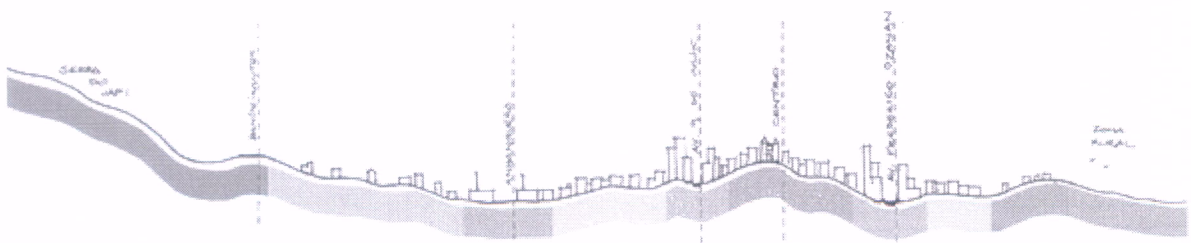
k.1. gleba com 50 metros de profundidade: ALUP com 5x50 metros;

k.2. gleba com 60 metros de profundidade: ALUP com 5 metros nos primeiros 50 metros. A partir desse ponto, o fundo terá 6 metros de largura (10% de 10 metros = 1 metro, que será agregado aos 5 iniciais).

k.3. gleba com 200 metros de profundidade: ALUP com 5 metros nos primeiros 50 metros. A partir desse ponto, vai até a divisa dos fundos com largura de 25 metros (5 + (10% de 200)).

j. **Artigo 325:** no §2º, a área deve estar na mesma bacia, considerando o Mapa 1;

k. **Artigo 261 - Com relação aos recuos previstos no Quadro 10:** deve haver uma ressalva para que o recuo seja calculado através da metodologia do índice soma.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal n.º 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal n.º 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

Exemplificando: se um terreno tem 10 metros de testada numa zona como recuo lateral de H/8 e o projeto ser de uma edificação com 8 pavimentos (32 metros de altura), o recuo lateral será de 4 metros, e poderá ter as seguintes formas de implantação:

- m.1. 2 metros de recuo em cada divisa lateral;
- m.2. encostado numa divisa, com 4 metros de recuo na outra;

- I. **Retorno do mecanismo do fracionamento do solo:** com a finalidade de não apenar os proprietários em aplicar os índices urbanísticos sobre melhorias viárias necessárias para o desenvolvimento do município, sugerimos o retorno do mecanismo de fracionamento do solo que existia no Artigo 100 da Lei 7.858/12.

## *Subseção III - Fracionamento*

Art. 100. O fracionamento provocado pelo Município deverá ser executado a ônus do erário público, devendo ser apresentado ao proprietário ou seu representante legal o registro dos remanescentes no prazo de 180 (cento e oitenta) dias úteis.

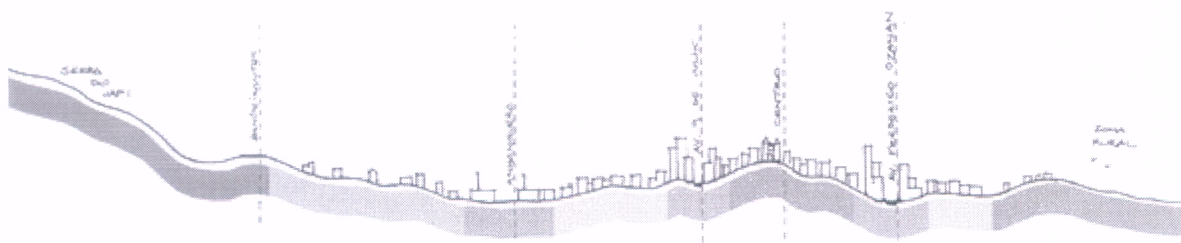
Parágrafo único. No impedimento do registro do remanescente por culpa exclusiva do proprietário ou representante legal, prorroga-se o prazo até que seja possível dar cumprimento ao disposto no “caput” deste artigo.

Art. 101. Após a transferência da via ao Município, a sua classificação viária será publicada na Imprensa Oficial do Município.

- m. Como forma de conciliar a manutenção da Zona Rural com uso habitacional em apenas uma parte do imóvel, garantindo a preservação de 70% do mesmo, sugerimos o retorno da “Vila Rural” que estava prevista na Seção IX da Lei 7.858/12, cujo texto pode ser ajustado aos critérios da Lei Federal 13.465/16.

## **Seção IX - Núcleo Residencial Rural**

Art. 72. Na implantação de Núcleo Residencial Rural deverá ser garantida a preservação da macrozona rural, de acordo com os critérios, objetivos e procedimentos definidos no presente artigo.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal n° 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal n° 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

§ 1º. O projeto de Núcleo Residencial Rural somente poderá prever a implantação de conjunto de edificações horizontais destinados ao uso habitacional unifamiliar.

§ 2º. Os núcleos residenciais rurais poderão ser constituídos de parte de uma propriedade maior ou da anexação de pequenas propriedades.

Art. 73. Os núcleos residenciais rurais deverão ser precedidos de pedido de diretrizes de uso e ocupação do solo, cuja emissão compete à Secretária Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral do imóvel, com informações planialtimétricas e cadastrais d, na qual conste:

- a) os limites da área da reserva legal, a ser gravado no título de propriedade;
- b) os limites das áreas de preservação permanente e das áreas florestadas que serão preservadas;
- c) os limites das áreas que serão objeto da recomposição da vegetação nativa, quando necessário;
- d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades permitidas na macrozona rural;
- e) os limites da área onde será implantado o núcleo residencial;
- f) indicação do ponto de escoamento de águas pluvial mais próximo;

II - plano de massa ou pré-projeto sobre o aerofotogramétrico mais recente, na escala 1/2.000.

Art. 74. O projeto de núcleos residenciais rurais deverá ser apresentado e submetido à aprovação, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral do imóvel, com informações planialtimétricas e cadastrais na qual conste:

- a) os limites da área da reserva legal, a ser gravado no título de propriedade;
  - b) os limites das áreas de preservação permanente e das áreas florestadas que serão preservadas;
  - c) os limites das áreas que serão objeto da recomposição da vegetação nativa, quando necessário;
  - d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades permissíveis na macrozona rural;
  - e) os limites da área onde será implantado o núcleo residencial;
- II - projeto de recomposição da vegetação nativa nas áreas de preservação permanente e/ou de reserva legal;

III - projeto urbanístico de implantação de Núcleo Residencial Rural georeferenciado;

IV - descrição perimétrica das áreas e das áreas privativas de cada unidade autônoma;

V - projeto detalhado ou solução alternativa para abastecimento de água potável, coleta ou tratamento de esgoto e destinação das águas pluviais e resíduos sólidos, rede elétrica e arborização;

VI – Plano de Manejo do empreendimento levando em consideração todo o terreno.

Art. 75. Os núcleos residenciais rurais deverão deverá respeitar os seguintes critérios e condições:

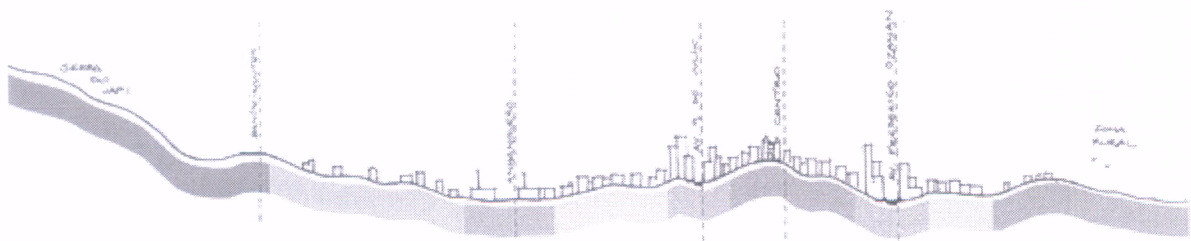
I – as unidades autônomas destinadas a habitação unifamiliar podem ser implantadas em no máximo 1/3 da área da gleba;

II - o número máximo de unidades autônomas geradas será determinado pela densidade bruta, calculada sobre a área total da gleba do imóvel;

III – a infraestrutura deverá seguir os mesmos critérios e condições exigidos para conjunto de edificações;

IV - cada unidade autônoma deverá respeitar a fração mínima de terreno privativa de 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros) para a via interna;

V - na área destinada ao uso rural deverá ser gravada uma área de reserva legal de no mínimo 20% (vinte por cento) da gleba como Área Verde de Preservação;



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

- VI - na unidade autônoma destinada ao uso rural somente serão permitidas as categorias de uso rural;
- VII - a pavimentação das vias internas do deverá limitar-se a 50% (cinquenta por cento) da largura total, devendo as faixas não pavimentadas ser implantadas de forma a garantir a permeabilidade, não sendo permitida a pavimentação com material impermeável;
- VIII - nos passeios, a faixa impermeável limitar-se-á à largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

n. **Ocupação diferenciada para a ZRC:** nossa sugestão de permitir 5 pavimentos sem recuo lateral não foi acatada, proposta esta que iria incentivar novos empreendimentos e tipologias de uso misto que seriam atrativos para os investidores;

o. **Proposta de empreendimentos para ZEIS com tipologia diferenciada:** proposta parcialmente atendida pela UGPUMA com lotes de 100 m<sup>2</sup>. Contudo, não foram acatadas:

q.1. Frente para vias de pedestres ou ciclovias, com largura máxima de 4 metros, para evitar o estacionamento de veículos;

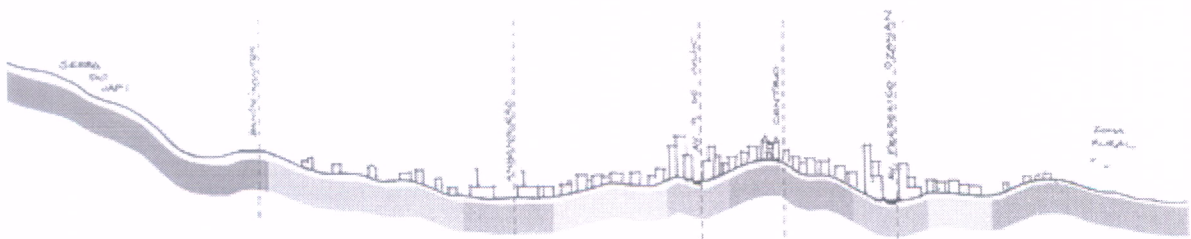
q.2.O projeto deve prever uma microcentralidade com área destinada a creches e demais equipamentos públicos;

q.3. prever acesso para viaturas para atendimento de emergências (ambulâncias, bombeiros, etc).

q.4. Bolsão de estacionamento.

A mobilidade urbana através do carro está diminuindo e precisamos garantir uma tipologia de empreendimento que viabilize o custo para idosos e/ou população de baixa renda.

p. **Ref. Mensagem Aditiva Modificativa 1 – Artigo 243 §4º:** esse dispositivo vai completamente contrário aos objetivos do Plano Diretor de promover novas fontes de renda para a zona rural. Sob o ponto de vista do controle da qualidade das águas dos mananciais, somos favoráveis que não se



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal n° 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal n° 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

permita atividade de pesqueiro nos cursos d'água. Porém, da forma como está a redação, essa atividade fica proibida por completo numa área significativa de nosso território e que ainda é rural.

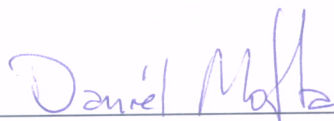
É perfeitamente possível implantar pesqueiros em tanques escavados, fora dos cursos d'água e controlar a qualidade do lançamento desses tanques de volta para o curso d'água.

- q. **Falta glossário.** Entendemos ser importante a descrição de termos técnicos e urbanístico utilizados nesse projeto de lei, tais como: ALUP, AEUC, etc.

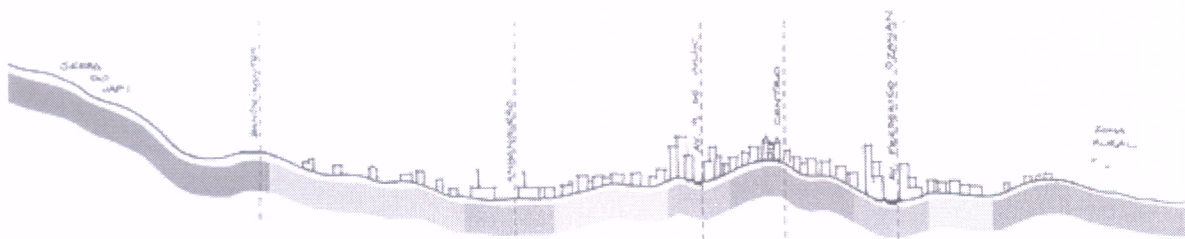
### 3. Conclusão:

As novas justificativas dos pontos acima devem ser encaminhadas ao Legislativo para sua análise e manifestação.

Jundiaí, 27 de setembro de 2.019.



Conselho Municipal de Política Territorial  
Daniel Motta - Presidente



## Quem precisa de uma Cidade Compacta?

Daniel Motta

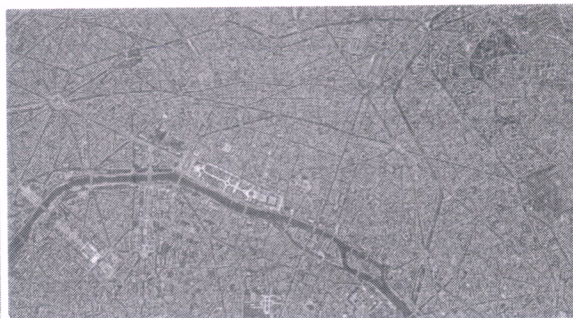
O planejamento de uma cidade leva em consideração diversos aspectos, desde quem são as pessoas que estão naquele lugar, até a altura dos prédios que serão construídos, passando pelas ruas que serão desenhadas, as atividades econômicas que são desenvolvidas, os tempos e trajetos de deslocamentos, os equipamentos públicos, os direitos a serem respeitados, os recursos e reservas naturais, ou seja, a vida de um lugar.

Uma cidade com baixa densidade populacional - poucas pessoas ocupando o mesmo espaço - dispersa, com predomínio do transporte individual, com longos deslocamentos representa modelos de urbanização criados em meados do século 20 e que ainda hoje amparam muitas de nossas cidades.

O oposto disso, uma alta densidade populacional - muitas pessoas ocupando o mesmo espaço - deslocamentos em diversos modais de transporte, valorizando principalmente a mobilidade ativa e essencialmente os trajetos à pé, são desafios enfrentados pela contemporaneidade. Um dos resultados diretos da maior densidade populacional é a criação de edifícios altos e desconectados de seu entorno, gerando congestionamentos e até problemas de insolação e de ventilação.



*Houston, Texas. Cidade Radial espreada*



*Paris, França, Cidade Densa e com espaços públicos*

A Cidade Compacta, termo técnico para uma corrente de planejamento, busca não só uma maior concentração de coisas e pessoas, mas também um equilíbrio entre suas funções. Se pensarmos a cidade à partir do ponto de vista das pessoas passamos a buscar alternativas para que suas necessidades, não apenas as das construções ou das máquinas que colocamos nas cidades, passem a ser consideradas no planejamento. Cidades construídas em “escala humana”, onde “vida, espaço, e prédios” são priorizados nesta ordem, buscando o equilíbrio entre densidade e mobilidade, passando pelo filtro da valorização da vida das pessoas que ocupam o lugar, de qual o espaço destinado a elas e de que forma as construções deste lugar respondem às suas necessidades, são um dos principais objetivos de uma Cidade Compacta.



### **Porque compactar e não espriar?**

Espraiair uma cidade custa muito caro. Estes custos são cobrados de diversas formas, não apenas econômica ou ambientalmente, mas também pelo bem estar da população, por sua saúde (física e mental), pelo tempo gasto pela população em seus deslocamentos diários, pela diminuição da diversidade e do esgarçamento do tecido social. Espraiair uma cidade significa criar nova infraestrutura, aumentar o número de viagens, encarecer o valor da terra e transformar radicalmente uma localidade. Uma cidade que se espraia degrada o espaço urbano existente, cria valores artificiais encarecendo o preço da terra e acirra desigualdades sociais. Uma cidade espraiaida separa usos e funções, afastando a moradia das áreas de lazer, emprego, estudo e serviço. Segundo pesquisa da Universidade de São Paulo, os congestionamentos geram prejuízos de 2,83% do PIB nacional e o setor de transportes é responsável por 60% das emissões de gases do efeito estufa. Mais de 100 milhões de brasileiros vivem sem acesso à coleta de esgoto segundo dados do IBGE. Nas cidades, a dispersão da população pelo território causa o aparecimento de loteamentos formais e informais, tanto de baixa quanto de alta renda, distante das áreas de empregos, sobrecarregando os sistemas de transporte. A população de baixa renda é a maior prejudicada de uma cidade espraiaida.

A cidade é o lugar de encontro das pessoas. É talvez a maior forma de expressão de uma sociedade. Uma cidade não é formada apenas por suas ruas e prédios, mas por todas as relações que se criam pela população que a constrói todos os dias. A cidade encampa os sonhos, angústias, desejos, afetos e encontros de todos aqueles que formam este lugar. Uma Cidade Compacta favorece os encontros, diminui custos e promove uma continuidade do tecido social. Ela busca a diversificação dos padrões de moradia, integra espaços públicos e privados em favor dos pedestres e promove espaços públicos de permanência com áreas verdes estratégicas implantadas para reforçar a conexão entre os usos da cidade e o bem estar de seus habitantes. O foco na mobilidade ativa e no adensamento de regiões ao longo dos eixos do transporte coletivo produz uma cidade mais barata, saudável, dinâmica e agradável. O objetivo de uma Cidade Compacta está na busca do equilíbrio sustentável entre ocupação do território, adensamento populacional e construtivo em territórios com forte presença de infraestrutura urbana e um perímetro urbano delimitado de maneira estratégica.

### **Jundiaí é uma Cidade Compacta?**

Ao sobrepor o perímetro urbano de Jundiaí às regiões já urbanizadas da cidade, percebemos diversas áreas ainda a serem ocupadas. É possível constatar também uma zona já espraiaida, no Vetor Oeste, que pouco se comunica com o Centro da cidade. Esse tipo de urbanização se construiu ao longo do tempo e de acordo com um tipo de pensamento de planejamento que acabou por criar ilhas de ocupação na cidade. Há, portanto, uma clara contradição entre o conceito de Cidade Compacta e a prática que estamos implantando na cidade. Assim, propor a expansão do perímetro urbano por razões que não sejam estritamente as da necessidade de áreas urbanizáveis, numa cidade que já conta com inúmeros vazios intraurbanos, é, no mínimo, um contrasenso para atingir os ideais da Cidade Compacta tão almejada. Portanto, o discurso apresentado não se realiza.



*Perímetro urbano de Jundiaí, em verde, com grandes vazios urbanos demonstrando a falta de necessidade de expandir o perímetro urbano.*

A cada mudança de Plano Diretor áreas propícias à especulação imobiliária são criadas, gerando insegurança jurídica, pressão nas zonas ambientalmente frágeis, pressão para ocupação da zona rural e o enorme ônus da infraestrutura em zonas não preparadas para serem urbanizadas. Ajustes são sempre necessários para adequar a legislação vigente à realidade da cidade. O que deve ser evitado a todo custo é que as modificações propostas acabem por favorecer poucos em detrimento de muitos, que em nome de propostas simplistas a complexidade da vida de toda a população seja comprometida ou, pior ainda, que as futuras gerações arquem com as consequências das escolhas que estamos tomando neste momento.

Assegurar a produção de água de Jundiaí, proteger o cinturão verde (formado tanto pelas Serras do Japi e dos Cristais quanto por nossa Zona Rural) que promove o nosso bem estar, resguardar nossa memória, nosso patrimônio material e imaterial (forjado a ferro pelas ferrovias, a suor por nossos produtores rurais e por nossos operários), valorizar nossa população e sua cultura, promovendo novas formas de trabalho, lazer e de construção do nosso território, deve estar à frente de qualquer proposta de alteração em nosso planejamento. Fórmulas aplicadas constantemente em nossa história, como a da constante expansão do perímetro urbano sobre a Zona Rural, não foram capazes de dar respostas satisfatórias aos problemas territoriais de Jundiaí, criando uma cidade cada vez mais cara e espalhada.

O momento é o de valorização e fortalecimento daquilo que já existe, de nossos maiores ativos, nossa terra e nossa gente, ao invés de continuarmos apostando na falsa ideia de que a comercialização da vida é nossa única saída para o desenvolvimento.

## A Disputa pela Zona Rural

Daniel Motta

### O que é o Rural?

A definição do que é urbano e rural, do ponto de vista do desenho territorial, é feita à partir da aprovação de lei municipal pela Câmara de Vereadores; em cada localidade, são desenhados os perímetros urbanos e rurais em função dos interesses e das perspectivas de desenvolvimento territorial do município. Definir o que é uma atividade relativa à exploração da terra, o uso rural, das demais, o uso urbano, é importante para além da simples organização do território, abrangendo questões tributárias, jurídicas e fiscais.

Para melhor compreendermos o que é o rural, é possível termos dois enfoques: um sobre as atividades e outro sobre as funções deste território.

O primeiro trata da “Pluriatividade” das famílias rurais. Esse enfoque deixa para trás a concepção ainda hoje utilizada de que as famílias no meio rural vivem apenas do trabalho em atividades agrícolas. A Pluriatividade expande o conceito para as muitas outras formas de ocupações que geram emprego e renda para essas famílias, como a construção civil, o artesanato, as indústrias relacionadas, o turismo, etc.

O outro enfoque trata da “multifuncionalidade” da agricultura. Engloba as múltiplas funções do mundo rural que, além da produção e extração de bens, como alimentos, fibras, agroturismo e outros produtos comerciais, também desempenham funções que se referem à reprodução de bens públicos, como a manutenção da biodiversidade, conservação do solo, a paisagem rural, herança cultural, segurança alimentar, entre outros.

Estes dois enfoques deveriam ser norteadores das políticas de um planejamento territorial voltado para o bem estar e para a sustentabilidade econômica, ambiental e social.

É no rural onde mais se manifestam as diversidades regionais, onde há a ocupação humana tradicional, a preservação da biodiversidade nativa, dos cursos d’água e dos mananciais hídricos, favorecendo a manutenção da qualidade e da disponibilidade da água. O rural também desempenha uma importante função socioambiental que não pode ser trabalhada apenas com base no recorte do território rural, nem das divisões administrativas; é preciso identificar e equacionar os ecossistemas e as bacias hidrográficas existentes, que abrangem as escalas locais e o regional.

### Atuando sobre a Zona Rural

Para atuar sobre o território rural é preciso ter em mente que as regras utilizadas pelo planejamento urbano nem sempre são adequadas para o planejamento rural. É necessário

construir uma leitura do território rural segundo suas particularidades e funções estabelecidas, levando em consideração temas bem conhecidos do planejamento urbano – como, por exemplo, a distribuição da população, os processos da paisagem, o desenvolvimento econômico, o saneamento ambiental – mas com o foco no rural. Segundo Renato Maluf, é necessário “estabelecer uma compreensão sobre o mundo rural e as atividades nele desenvolvidas que supere o nítido viés urbano da concepção presente no Estatuto da Cidade, que toma o rural como uma ‘extensão do urbano’ e propõe como diretriz a ‘urbanização do rural’. Não se trata de recolocar visões dicotômicas sobre o rural e o urbano, mas sim considerar a interação entre o urbano e o rural”. A abertura de condomínios residenciais nas áreas rurais, com empreendimentos e parcelamentos tipicamente urbanos levanta uma importante questão de planejamento.

Na interpretação do Ministério Público, há vários casos de condomínios abertos na área rural que não configuram condomínios, mas loteamentos urbanos, pois têm parcelamentos menores que os permitidos na área rural, portanto burlando a legislação. Os proprietários parcelam o solo, sem ter o ônus de arcar com a infra-estrutura e formam a figura do condomínio, vendendo frações ideais, dispostas em metros quadrados, com escrituras lavradas e levadas ao Registro de Imóveis, o que cria a ilusão de que estejam em um condomínio; quando na realidade, estão comprando lotes isolados. O Ministério Público tem visto esse processo de abertura de condomínios como agressão à lei, pois os falsos condomínios funcionam como loteamentos – que, na área rural de Jundiaí, não podem ter módulos menores que o módulo rural de 20 mil metros. Além do mais, esses falsos condomínios não têm a finalidade de desenvolver atividades rurais; são, portanto, ocupações urbanas, novas frentes de urbanização em zona rural. A leniência de nossos legisladores, expandindo o perímetro urbano ao invés de punir aqueles que burlam as Leis, estimula e fortalece este mecanismo cruel.

Uma das explicações possíveis para esse modus operandi pode ser o fato de que as terras rurais são mais baratas. Isso aumenta o número de moradores urbanos interessados em morar um pouco mais afastados dos centros; para esses, os condomínios apresentam-se como opção para fugir dos problemas tidos como urbanos (violência, assaltos, intranquilidade e outros). A questão que se levanta é que enquanto para estes poucos os problemas parecem começar a se resolver, na verdade, para o conjunto da sociedade os problemas só se agravam. Espriar a cidade encarece a vida de todos, aumenta o número de viagens e os deslocamentos diários, impactando questões relacionadas ao equilíbrio ambiental, a saúde das pessoas e ao bem estar da população. Além disso, a ocupação do solo se torna mais densa do que nas áreas rurais circundantes, o que promove um acentuado desequilíbrio, maior desmatamento e, algumas vezes, o assoreamento de cursos d’água, em função das ocupações, prejudicando a função socioambiental que o território rural tem de proteção ao meio ambiente. Essa polêmica tem sido objeto de várias condenações aos proprietários que fazem o parcelamento.

Por fim, é preciso entender a relação que deve haver entre o parcelamento do solo nas áreas rurais e as atividades econômicas desenvolvidas nesse espaço. Esta relação deve se dar de maneira equilibrada, aprofundando as particularidades e os objetivos estipulados para a Zona Rural. Se faz necessária a aplicação de políticas que estimulem a agricultura familiar, o cooperativismo, relacionando o tamanho do parcelamento com os programas federais de financiamento, de crédito. O desafio que se coloca é o de valorizar e fortalecer a vida e a

produção rural e enfrentar a lógica puramente economicista que seduz os habitantes destas regiões. Esta lógica atua na expectativa de se obter maior valorização dessas terras à partir da transformação do zoneamento. O loteamento da Zona Rural só se torna viável enquanto a diferença entre a renda agropecuária e a expectativa de venda da terra para o mercado imobiliário se mostrar lucrativa. A atuação do poder público deveria se dar exatamente no sentido de re-equilibrar esta equação, promovendo instrumentos para permitir que a vida rural seja plena.

### **O Papel do Poder Público**

Ao definirmos os perímetros urbano e rural provocamos uma fragmentação no território. Pela desarticulação entre as diferentes esferas municipais, estaduais e federais, o desenvolvimento de programas, políticas e da gestão do território rural, cria-se um vácuo que abre possibilidades para irregularidades.

A clandestinidade dos loteamentos nas zonas rurais se configura por eles não terem se submetido a processos de aprovação municipal. Estes processos, muitas vezes vistos como “burocráticos”, “desnecessários”, “caros”, “que impedem o desenvolvimento”, na verdade estabelecem padrões mínimos de ocupação. Sem eles os territórios são ocupados com infraestrutura deficitária, ofertando lotes a preços muito baixos, atendendo assim precariamente à população, principalmente a de baixa renda. Há também casos de condomínios para moradia ou lazer para demanda de classe média e alta. Em ambos os casos, verifica-se inadequação urbanística e fundiária. Esse funcionamento fere o interesse coletivo e não favorece a população de baixa renda ou as comunidades excluídas e, principalmente, nem ao setor agrícola produtivo. Com isso temos uma apropriação indevida de terras públicas, uma oneração desnecessária do orçamento público, a criação e a manutenção de vazios urbanos, e a alteração do uso principal destes territórios.

É necessário implantar uma política habitacional incluyente, condições de desenvolvimento econômico adequadas e políticas fundiárias capazes de ampliar e democratizar o acesso à terra urbana nas áreas mais consolidadas. Ao permitirmos a expansão do perímetro urbano sobre as zonas rurais estamos produzindo um processo contraditório e destinado ao fracasso. Por um lado a cidade se expande, por interesses clientelistas, e acomoda as ocupações irregulares, os loteamentos clandestinos e criam novos vazios urbanos. Por outro lado, aqueles vazios que já existiam permanecem ociosos provocando a desintegração do tecido socioterritorial entre os bairros e as áreas já consolidadas, dificultando as ligações interbairros e elevando os custos de implantação das infra-estruturas urbanas. Este ciclo nocivo, insustentável e interminável torna-se a regra de uma cidade desequilibrada em suas funções.

O Poder Público deveria criar formas de valorização e de fortalecimento das comunidades rurais. Ações de sensibilização da sociedade, de estímulo de consumo local, de valorização da produção local, de incentivos econômicos, fiscais, tributários, de formas de integração entre produção e consumo dentro da cidade, deveriam ser prioritárias para promover a interação entre a Zona Rural e a Urbana. A compensação financeira pela produção de ativos ambientais deveria ser equalizada por toda a sociedade, estabelecendo novas formas de ganhos econômicos para quem produz o bem estar ambiental de todos. Quando apenas a viabilidade

econômica de determinado território é levada em consideração para determinar o perímetro urbano há um claro e latente equívoco de avaliação.

A ausência de estudos de viabilidade urbanística e ambiental, somada à interesses imobiliários particulares em detrimento de interesses públicos, acabam por enfraquecer a viabilidade de uma zona rural viva, forte e atuante, viável e sustentável. A influência exercida pelo mercado, pelo controle das terras e pela disputa de poder distorcem e cegam a opinião pública, e muitas vezes dos próprios interessados, sobre as reais necessidades e demandas sobre o que realmente acontece nesses territórios com relação a sua funcionalidade, dinâmica e papel no desenvolvimento municipal. Esta falta de objetivo fortalece o falso discurso da alternativa única da exploração imobiliária, solicitando e pressionando a Câmara de Vereadores para que a Legislação seja alterada. O resultado é uma cidade mais cara para todos, com menos recursos naturais, menos identidade, menos história, menos cultura e sem autonomia.

Parte deste problema se dá pela pouca estrutura física e de pessoal que a prefeitura dispõe. As ações de fiscalização são insuficientes para cobrir todo o território. Outra parte se dá pela falta de interesse político em agir sobre esse território de maneira mais incisiva pela sua preservação, manutenção e promoção. Novamente, interesses particulares e econômicos se sobrepõem aos interesses públicos e desequilibram as disputas. Uma terceira parte ainda é de responsabilidade do não cumprimento de ações e processos legais já julgados e que não são efetivados. Mesmo que a sociedade e o poder público tenham cumprido suas funções, por vezes outros fatores acabam por enfraquecer a valorização da Zona Rural e favorecer outros interesses que não os dos moradores daquela região.

O acesso a bens e serviços de características urbanas, como escolas, hospitais, bancos, delegacias, padarias, bem como a oferta de moradia, entre outros, deve ser oferecido em áreas próximas às da Zona Rural, em zoneamentos de transição, que favoreçam a manutenção das características dos dois territórios e se reverta em benefícios para a comunidade local, gerando renda, emprego, bem estar e segurança além de frear a expansão urbana e preservar as características socioambientais.

Preservar e estimular a Zona Rural da cidade é de interesse público, de toda a sociedade. É a Zona Rural que fornece os alicerces básicos de nossa sociedade, seja o ar que respiramos, a água que bebemos ou o alimento que comemos. Nossa segurança elementar, aquela que nos protege das intempéries da natureza, das chuvas torrenciais, dos ventos uivantes, do calor ou do frio desmedidos, é promovida por nosso cinturão verde. Além disso, nossa história, nossa ancestralidade, aquilo que nos define como seres deste lugar, tem seu arcabouço em nossa Zona Rural. Atacar e diminuir nossa Zona Rural é, na verdade, atacar e diminuir a nós mesmos.