



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 munícipes, 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.