

Reflexão Inicial

O IAB não tem a pretensão de apresentar um posicionamento sobre o plano diretor, mas sim provocar uma reflexão sobre os avanços que tivemos e o que ainda poderia ser melhorado.

Devemos levar em consideração que 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 superiores 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. Do ponto de vista territorial tivemos ao menos duas conquistas muito importantes: **A preservação da Serra do Japi e a segregação de um distrito industrial** estrategicamente localizado, que possibilitou o desenvolvimento econômico do município.

Temos que considerar também que o modelo adotado até 2016 gerou algumas distorções que precisavam ser corrigidas e que o plano diretor aprovado enfrentou muitas destas questões. Podemos citar ao menos dois enfrentamentos importantes que o plano se propôs: **A questão da habitação de interesse social e a preservação dos mananciais.**

Diante deste aspecto gostaríamos de enfatizar que consideramos que a atual legislação representa uma ruptura com o que vinha 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 estabelecer esta ruptura e elaborar uma proposta completamente inovadora pode levar o município a voltar cometer alguns equívocos que já haviam sido superados. (exemplo lei 358/2002)

Existem também transtornos mais imediatos causados por tal ruptura, como exemplo podemos citar a dificuldade de implantar novos projetos, em acordo com a nova lei, em loteamentos já consolidados.

Aglomerado Urbano

Gostaríamos de chamar a atenção para a importância de pensarmos o planejamento de nossa cidade dentro do contexto regional. Jundiaí não é uma “ilha”, isolada do que acontece no seu entorno. Fazemos parte de um sistema, que na prática, é muito interligado e interdependente.

Está em discussão, junto com a EMPLASA, o plano diretor regional. Este instrumento poderá acarretar na necessidade de ajustarmos nossa legislação urbanística.

Considerando a questão regional, gostaríamos de chamar atenção para o fato de que as ocupações de baixa qualidade, ou seja, nossa periferia, ficar predominantemente nos municípios vizinhos, como Várzea e Campo Limpo

Habitação e Ocupação do Solo

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.**

Existem no município ainda algumas áreas com vocação para urbanização e potencial para ajudar a gerar soluções para habitação, no entanto muitas foram classificadas como ZDP1. Estas áreas são constituídas quase exclusivamente de grandes propriedades que deverão passar por processo de loteamento.

Os índices e parâmetros adotados para **ZDP1** praticamente inviabilizam qualquer projetos nestas áreas, principalmente por conta do lote mínimo estabelecido, o que reduz drasticamente o aproveitamento e também por conta de custos impostos aos loteamentos, como por exemplo a exigência de fiação subterrânea. Não podemos nos esquecer, que no âmbito de um empreendimento sem subsídio, estes custos deverão necessariamente ter que ser embutidos nos preços de venda dos lotes.

Somado à isso, temos regiões como o bairro da “Água Doce” e o bairro do Poste, que vem apresentando um crescimento desordenado e de péssima qualidade à revelia de todas as legislações e tiveram seu entono todo classificado como ZDP1. Será que não é hora de flexibilizar?

As ZDP1 foram criadas com o objetivo de fazer a contenção da expansão urbana e do adensamento construtivo e demográfico nas áreas próximas às áreas ambientalmente frágeis, gerando uma região de amortecimento. Diante do cenário acima exposto, será que atingiremos este objetivo? **De fato, iremos proteger o meio ambiente ou apenas entregar à cidade à irregularidade?**

PROJETOS PARA A CIDADE – PLANEJAMENTO COMO POLÍTICA DE ESTADO

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 desejamos que o planejamento urbano seja tratado como um assunto de “Estado” e não de “governo”, que trabalhe de maneira independente das trocas de gestão e tenha como sua finalidade principal trabalhar os planos e projetos para o município.