



**NÚCLEO AGLOMERADO URBANO - JUNDIAÍ**

*Ofício IAB AU nº 0107/2016*

**Assunto: CONTRIBUIÇÃO DO IAB AU JUNDIAÍ PARA O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**

**À SMPMA/GS/Coordenação do Plano Diretor Participativo**

Jundiaí, 08 de janeiro de 2016.

Ilustríssimos Senhores

Cumprimentando-os cordialmente, o ***Instituto de Arquitetos do Brasil - Núcleo Aglomerado Urbano de Jundiaí (IAB-AU)*** vem, por meio deste, encaminhar ***documento contendo as contribuições para o Plano Diretor.***

Atenciosamente,

**Arquiteta e Urbanista Rosana Ferrari**

Presidente do IAB - Núcleo Aglomerado Urbano de Jundiaí

**Ilma. Senhora Arquiteta e Urbanista Daniela da Câmara Sutti**  
**MD. Secretária de Planejamento e Meio Ambiente**  
**Jundiaí – SP**



## NÚCLEO AGLOMERADO URBANO - JUNDIAÍ

*Ofício IAB AU nº 0107/2016*

### **CONTRIBUIÇÃO DO IAB-AU JUNDIAÍ SOBRE O PLANO DIRETOR 2015/2016**

#### **Estruturação da Lei**

O Instituto de Arquitetos do Brasil - Aglomerado Urbano de Jundiaí avaliou a proposta de revisão do Plano Diretor apresentada pela prefeitura e acredita que na busca de inovação perante aos planos diretores anteriores, a unificação do “Plano Diretor” com a “Lei de Uso e Ocupação do Solo” na mesma lei, tornou o documento bastante complexo e demanda uma análise cuidadosa por parte de nossa entidade e dos Conselhos Municipais.

O fato de unificar o conteúdo de duas leis em uma só faz com que o processo de discussão fique bastante direcionado às propostas ligadas ao “Uso e Ocupação do solo”, ficando as questões mais conceituais em segundo plano.

#### **Índices e parâmetros**

Se observarmos atentamente, o texto apresentado não mostra critérios para pagamentos de contrapartidas e taxas de outorga onerosa, dispositivos utilizados atualmente em cidades de maior porte que em Jundiaí, abre grandes possibilidades para o "engessamento" de algumas áreas de nossa cidade. Para que essas novas ferramentas possam atingir o potencial desejado, estes critérios devem ser objetivos e constar de maneira clara no texto para evitar subjetividades negativas ao município.

Existe grande risco de que a cobrança de “outorga onerosa”, sem estar vinculada às “Operações Urbanas” que Jundiaí vem necessitando há algum tempo, estabeleça apenas mais um novo imposto ao município, não trazendo ganhos efetivos e tornando a compra de imóveis mais caras na cidade. Hoje as contrapartidas estabelecidas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança já oneram os empreendimentos em até 5%. Assim, a cobrança de outorga irá acrescentar um custo ainda maior, podendo ocasionar uma elitização inadequada ao município.

O conceito de controle da densidade tem ajudado o município a estabelecer uma quantidade de habitantes equivalente à capacidade de absorção da infraestrutura, além de promover uma diversidade de uso positiva para a cidade. Entendemos que este critério deveria ser reforçado.

Reforçamos que a adoção de frente mínima de 5m para lotes é prejudicial ao uso público da rua pelo fato de toda a frente do lote ser ocupada com garagem.

Sugerimos que nas áreas localizadas em “Áreas de expansão e estruturação urbana” e “Zona de desenvolvimento periurbano 2”, adote-se o lote mínimo de 150m<sup>2</sup>, com frente mínima de 7,50m, possibilitando acesso à compra pela população de melhor renda.



## NÚCLEO AGLOMERADO URBANO - JUNDIAÍ

*Ofício IAB AU nº 0107/2016*

### **Adensamento e paisagem urbana**

Os índices apresentados são conflitantes. Em grande parte da cidade elevou-se o índice de aproveitamento, porém reduziu-se drasticamente o gabarito, o que gera uma incoerência. Como exemplo podemos analisar a proposta apresentada para as “Zonas de Qualificação dos Bairros Centrais”, onde a taxa de aproveitamento básico, com outorga, passa a ser “3x” (com outorga), porém a altura máxima das edificações passa a ser 12m, dependendo da largura da via.

Outro ponto polêmico é a imposição de uma grande restrição à verticalização em boa parte do tecido urbano. Se não houver uma clareza sobre as consequências de tal restrição, corre-se o risco de estagnação do crescimento sadio da cidade e da diminuição dos investimentos nesse momento de crise econômica. Verificamos que regiões em pleno desenvolvimento como os bairros Engordadouro e Medeiros tiveram seus gabaritos limitados a 4 pavimentos. Julgamos que seria mais interessante planejar o crescimento vertical destes bairros, promovendo ganhos ambientais, diversidade de uso, áreas adequadas para implantação de equipamentos de lazer e cultura, sistemas de transportes interligados e habitação, já que nestas regiões ainda há terrenos disponíveis para viabilizar um planejamento adequado.

### **Meio Ambiente**

A cidade é carente de grandes áreas de lazer e cultura. Áreas de preservação que sofrem grande pressão de urbanização, por se localizarem muitas vezes nas proximidades de eixos de desenvolvimento ou bairros muito adensados, deveriam ter políticas de uso do solo que proporcionassem sua desapropriação, ou doação ao poder público, para que possibilitassem a criação de grandes parques para servir como “Zonas de Amortecimento” para a Serra do Japi e as áreas de mananciais para preservação das bacias.

As áreas demarcadas como “ZEIA” apresentam incoerências gravíssimas. Os mapas mostram que os levantamentos ambientais não foram feitos adequadamente. Algumas situações são bastante ilustrativas, como “Zonas de Controle de Cheias” em cotas altas e que fazem “esquinas”, além de áreas demarcadas por exemplo, como remanescente de cerrado, sem os estudos específicos, tais como de fauna e fitossociológicos.

Defendemos a criação de uma Política de Metas para a implantação de Zonas de Amortecimento para a Serra do Japi e áreas de mananciais com a implantação de grandes parques públicos voltados para lazer e cultura da população e também a implantação de parques lineares e parques urbanos.

Entendemos que o investimento para viabilização desses parques pode ser vinculado a contrapartidas urbanas, por meio de parcerias entre o setor público e o setor privado e consequente objeto de estudo específico. Essas zonas de amortecimento trazem consequência direta à qualidade urbana.



## NÚCLEO AGLOMERADO URBANO - JUNDIAÍ

*Ofício IAB AU nº 0107/2016*

### **Crescimento e Ocupação do território**

A cidade convive com alguns loteamentos irregulares, muitos deles em processo de regularização. Alguns localizados em zonas de proteção de mananciais, outros em áreas incompatíveis com a urbanização. É notável a região da "Água Doce" e "Bairro do Poste", que à revelia tem apresentado um crescimento urbano completamente desordenado e de péssima qualidade. Não é hora de assumirmos que este vetor deverá ser classificado definitivamente como urbano, estabelecendo-se critérios claros para a urbanização?

Esses questionamentos tornaram-se, aos nossos olhos, fonte de preocupação para com o crescimento funcional de Jundiaí.

### **Vocação de Uso**

Defendemos o incentivo ao uso rural através da adoção de políticas públicas com estudos específicos de cada área com essa vocação. Reforçamos, porém, a importância dos corredores de desenvolvimento regional (Rodovias Anhanguera e Bandeirantes), com sua vocação para comércio, indústria e logística, respeitando a diversidade de uso de cada local.

Por fim, nós do IAB podemos identificar alguns pontos positivos, entre eles o resgate do alinhamento da rua como tentativa de trazer de volta os terreos comerciais e de serviços, além do conceito de fruição de quadras para estabelecer a rua como um local de convívio.

### **CRIAÇÃO DE UM CENTRO DE ESTUDOS URBANÍSTICOS**

Com esses itens-chaves em nossa análise apresentados neste breve documento, acreditamos ser necessária a revisão da minuta do Plano Diretor que vem sendo desenvolvido pela prefeitura e colocado em debate novamente vários desses pontos, para que tal documento venha agregar melhorias no crescimento urbano da cidade e na manutenção de nossas melhores características de uma cidade cosmopolita, mas com qualidade de cidade de "interior", longe das mazelas dos nossos polos urbanos.

Acreditamos que o planejamento é um processo contínuo, que deve conter um conjunto de leis que permitem seu aperfeiçoamento ao longo do tempo e das demandas do município, tornando a ação de planejar um ato consecutivo e estratégico, de discussões permanentes, visto que as cidades são dinâmicas e não podem ser prejudicadas por pressões de interesses particulares, que barrem ou adiem este processo.

Portanto, ao defender a criação do CEU – CENTRO DE ESTUDOS URBANÍSTICOS, o INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL – Núcleo do Aglomerado Urbano de Jundiaí compactua com a ideia



## NÚCLEO AGLOMERADO URBANO - JUNDIAÍ

*Ofício IAB AU nº 0107/2016*

deste processo contínuo, permanente e participativo, reconhecendo o FORCIS – Fórum do Comércio, Indústria e Serviços, que agrega a maioria das entidades do município, como Instrumento de apoio ao CEU.

### **CEU – CENTRO DE ESTUDOS URBANÍSTICOS - PREVISTO NO PLANO DIRETOR LEI 7857/2012**

1. Implantação de um Centro de Estudos Urbanísticos com a função de pesquisa, planejamento e gestão do território que funcione em parceria com o poder público, mas de forma independente às mudanças de gestão para garantir a continuidade do trabalho.
2. A efetividade do planejamento será alcançada pela continuidade de planos e projetos.
3. Algumas das características e atribuições do CEU:
  - Pesquisa e planejamento;
  - Caráter multi e interdisciplinar;
  - Instalar um sistema integrado de informações georreferenciadas, reconhecendo a interdependência entre Secretarias e também para disponibilização de dados técnicos atualizados de todos os setores que servirão de base a planos e projetos e também à consulta pública.
  - Garantir que o PD oriente as políticas urbanas do município;
  - Compatibilização das ações do município com as da região do aglomerado urbano;
  - Reconhecimento e conservação das vocações e identidade dos municípios do aglomerado e criação de uma identidade regional; - reconhecimento da importância do desenho urbano na criação de planos e projetos;
  - Constantemente proporcionar debates sobre planejamento urbano envolvendo os poderes públicos, privado e sociedade civil;
  - Diretrizes e captação de recursos para orientar investimentos tanto dos agentes públicos quanto privados na produção e implantação de programas, planos, projetos e obras.