À

Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Valinhos

Sr. Secretário de Planejamento e Meio Ambiente – Dr. Pedro Medeiros

Ref.: NOTA DA ASSOCIAÇÃO DE ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE VALINHOS
REVISÃO DO PLANO DIRETOR EM PROCESSO DE DISCUSÃO
REUNIÃO REALIZADA EM 21/01/2020 NA PREFEITURA DE VALINHOS

Com o propósito de corroborar com a reunião realizada em 21 de janeiro de 2020 por solicitação do Promotor Dr. Rodrigo Garcia Sanches ao executivo municipal para participação da Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos (presentes: Eng. Helio Bortoletto Junior, Eng. Mario Antonio Masteguin, Eng. Jose Luiz Martini, Eng. Sergio Augusto Berardo de Campos, Eng. Luiz Mayr Neto, Arqa. Maria Amelia Devite F A Leite, Arq. Alfredo Parreiras), no sentido de abrir um diálogo técnico com relação a proposta apresentada de revisão ao Plano Diretor, onde estiveram presentes além dos membros da AEAAV citados acima, o próprio Dr. Rodrigo Sanches Garcia e sua assessoria, o Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, Dr. Pedro Inácio Medeiros acompanhado de profissionais das áreas técnicas e representantes da área técnica a GEOBRASIS, empresa contratada para apresentação da proposta de revisão.

Nesse sentido, e para que fique claro o posicionamento da Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos quanto a participação nessa reunião e no decorrer das próximas etapas que o executivo irá apresentar, cabe ainda discorrer novamente no sentido de fundamentação de todas as colocações feitas na presente reunião:

- ***A Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos é uma entidade de classe sem fins lucrativos que engloba profissionais de diversas áreas tecnológicas e entre outras atribuições, está a de "Zelar pela manutenção da qualidade de vida no município de Valinhos, dentro dos limites de sua especialização técnica" e, "Quando solicitada, oferecer colaboração e apoio concernentes as áreas das entidades representadas aos órgãos públicos municipais, estaduais e federais";***
- ***Não nos cabe e nem é prerrogativa e nem temos pretensão de fazer uma revisão de Plano Diretor, mas de fazermos os questionamentos quanto a proposta apresentada e que já vem sendo feita durante todo o processo até a presente data;***
- ***A corroboração é no sentido de esclarecimentos e solicitação de justificativas, sempre considerando que as mesmas sejam embasadas em parâmetros técnicos para os diversos pontos que entendemos que a proposta de revisão é inconsistente e vem a poder causar uma série de problemas para a gestão pública no decorrer dos próximos anos;***
- ***A revisão de um plano diretor é complexa e demanda tempo e equipes multidisciplinares, os questionamentos de pontos específicos feitos na reunião e os já apresentados anteriormente e novamente relacionados abaixo, não caracteriza concordância com a proposta apresentada em decorrência de ajustes pontuais.***

Diante disso, a Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos apresenta as seguintes considerações:

1. Estimativa do crescimento demográfico possível no município de Valinhos com a ocupação dos vazios da atual zona urbana consolidada.

Proposta do Executivo: Expansão da zona urbana do município através das Zonas de Desenvolvimento Orientado.

Inconsistência: A estimativa de crescimento populacional de Valinhos para os próximos 10 anos não condiz com o absurdo aumento proposto.

Com a apresentação da proposta de revisão no Plano Diretor do município de Valinhos pela empresa GeoBrasilis, em 17 de junho de 2019, foi verificado um aumento significativo da área urbanizável do município, inconsistente com a estimativa de crescimento populacional para os próximos 10 anos.

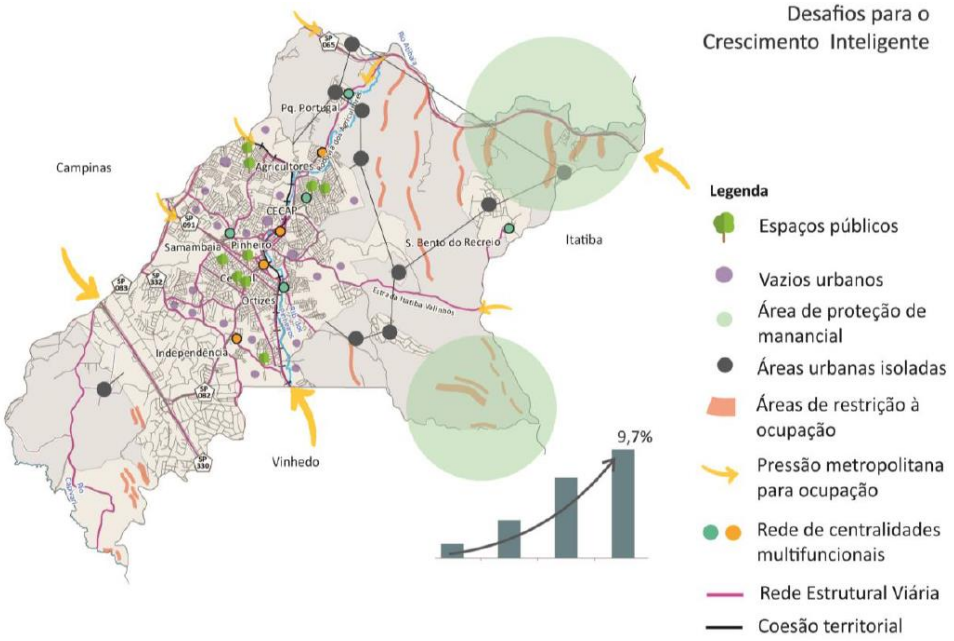
A projeção de crescimento populacional, segundo GeoBrasilis (2019), é de cerca de 10%.

Segundo a GeoBrasilis, a área urbana consolidada hoje é de 48% da área total do município, propondo áreas de expansão urbana, chamadas de Macrozona de Desenvolvimento Orientado (MDO) de 18% da área total do município, com terrenos de 300 a 500 m². Além da MDO outras zonas, pelas regras propostas, permitiriam o parcelamento em 300 m².

Considerando apenas a MDO, que avança sobre grande área hoje rural, teríamos um aumento de 37,5% na área urbanizável do município.

Porém, o trabalho apresentado pela GeoBrasilis não faz uma análise da necessidade desse aumento da zona urbana do município de Valinhos com relação ao aspecto populacional. Tampouco considera a capacidade de alocação de população nos vazios urbanos existentes hoje na zona urbana consolidada e nos terrenos vazios espalhados pela cidade.

O presente trabalho tem o objetivo de estimar a população que pode ser alocada apenas nas áreas de vazios urbanos existentes.



Fonte: Prefeitura Municipal de Valinhos, 2018; IGC, 2014;e IBGE,2003. Elaboração: Geo Brasilis, 2019.

Figura 1. Mapa conceitual apresentado pela GeoBrasilis, indicando áreas de vazios urbanos.

Valinhos tinha em 2019 uma população estimada em 129.193 habitantes (IBGE, 2020).

Ainda segundo (IBGE, 2020), a população existente no último censo, em 2010, era de 106.793 habitantes. Ou seja, em nove anos estimasse que houve um crescimento de 21% na população.

A partir da curva de crescimento populacional baseada nos dados dos últimos censos (IBGE, 2020), a tendência para 2030 é de uma população estimada em 155.000 habitantes, ou seja, um crescimento de cerca de 20%, cerca de 26.000 pessoas.

Tabela 1. População contabilizada nos censos de 1960 a 2010.

Censo	Habitantes
2010	106.793
2000	82.973
1991	67.845
1980	48.922
1970	30.726
1960	18.253

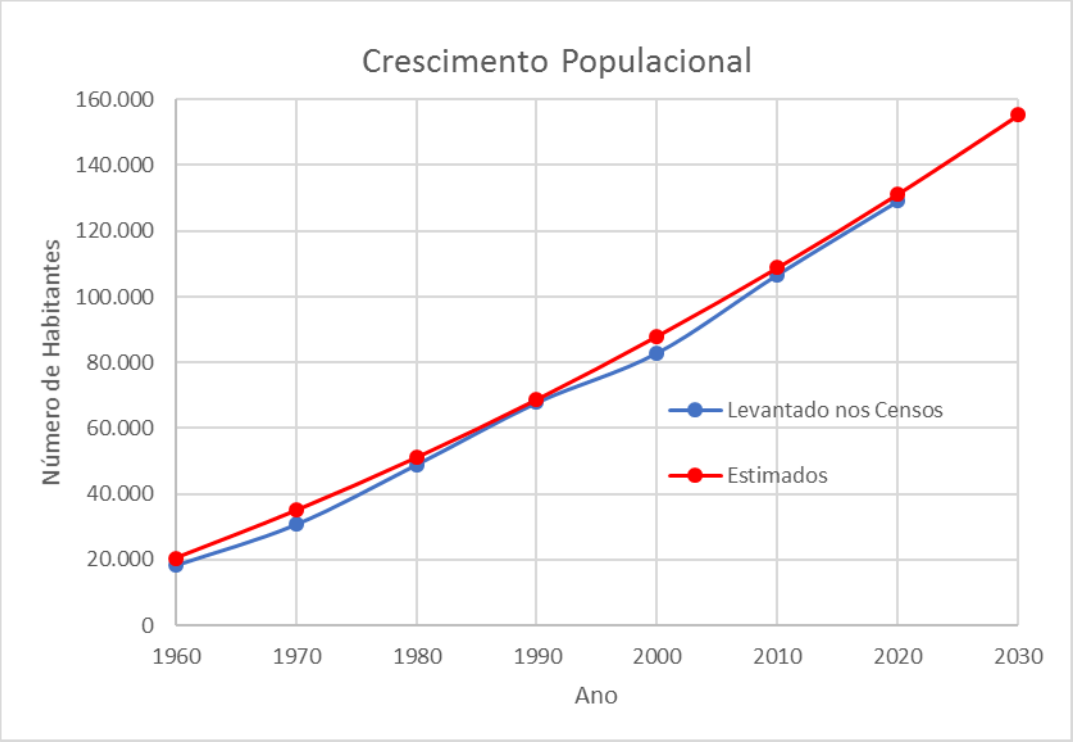


Figura 2. Crescimento populacional de Valinhos e tendência.

A demanda por moradia para os novos habitantes pode ser suprida das seguintes formas e nessa ordem de prioridade:

1. Ocupando os **imóveis residenciais vazios existentes**, na forma de locação ou compra;
2. Ocupando os **terrenos já implantados na zona urbana consolidada** e atualmente vazios;
3. Ocupando **grandes vazios urbanos existentes na zona urbana consolidada** passiveis de urbanização na forma de bairros ou condomínios;

4. **Verticalização**, transformando moradias hoje unifamiliares em moradias multifamiliares em imóveis da zona urbana consolidada.
5. Ocupação de **zonas atualmente rurais, rurais turísticas ou de conservação** com o parcelamento do solo na forma de bairros ou condomínios;

No censo de 2010 foram identificados 38.811 domicílios, sendo 33.638 domicílios unifamiliares ocupados e 5.173 domicílios unifamiliares desocupados.

A ocupação média era de 3,17 pessoas por domicílio.

Assim, considerando que não houve um aumento de domicílios desocupados, com a ocupação desses domicílios é possível acomodar cerca de 16.398 pessoas.

Segundo levantamento da Prefeitura Municipal de Valinhos, há hoje, no começo de 2020, 7.510 imóveis que pagam exclusivamente o imposto territorial no IPTU. Pode-se deduzir que esses imóveis, de diferentes tamanhos, não possuem construções legalizadas passíveis de abrigar pessoas. Quando construídas e legalizadas, as habitações obrigam ao pagamento do imposto predial.

Em 2018, a Prefeitura Municipal de Valinhos realizou, através de um levantamento aero fotográfico, a atualização da situação perante o IPTU. Portanto pode-se considerar que a situação do IPTU quanto a existência ou não de construções em cada imóvel, independentemente de sua legalização, reflete de forma adequada a realidade do município.

Foram identificados 7.510 imóveis que pagam somente imposto territorial, das mais variadas áreas.

Tomando os terrenos com área até 1.000 m², pode-se considerar que:

- Estão inseridos na zona urbana consolidada do município;
- Preferencialmente poderão abrigar habitações unifamiliares;
- É pouco provável que venham a abrigar empreendimentos multifamiliares.

Foram contabilizados 5.636 imóveis até 1.000 m², que multiplicado por 3,17 habitantes por domicílio, permitiriam acomodar cerca de 17.866 pessoas.

Pode-se considerar que terrenos com área superior a 1.000 m² passam a viabilizar a construção de empreendimentos multifamiliares e as glebas maiores podem sofrer um parcelamento originando novos loteamentos ou condomínios.

A estimativa do número de unidades habitacionais que poderiam ser acomodadas nessas áreas é virtualmente impossível já que há inúmeras possibilidades de ocupação: desde domicílios unifamiliares, passando por domicílios multifamiliares até o parcelamento nos mais diferentes tamanhos.

Assim, para uma estimativa mais confiável, porém conservadora, para esses terrenos maiores de 1000 m² e grandes glebas, considerou-se a ocupação de 50 habitantes/hectare. Essa densidade demográfica foi indicada pela empresa Geobrasilis como uma densidade baixa.

Ainda do levantamento de IPTU exclusivamente territorial, fornecido apenas em papel pela Prefeitura Municipal de Valinhos, chegou-se ao número de imóveis em cada faixa de área apresentado na tabela 2.

Tomando o tamanho médio de cada faixa de área, a área disponível para terrenos acima de 1000 m² é dada por:

Tabela 2. Número de imóveis acima de 1.001 m² e áreas médias

Área	No. de Imóveis	Área Média	Área Total Estimada
De 1.001 a 2.000	727	1500	1090500
De 2.001 a 3.000	288	2500	720000
De 3.001 a 4.000	69	3500	241500
De 4.001 a 5.000	79	4500	355500
De 5.001 a 10.000	209	7500	1567500
De 10.001 a 20.000	104	15000	1560000
De 20.001 a 30.000	44	25000	1100000
De 30.001 a 40.000	13	35000	455000
De 40.001 a 50.000	9	45000	405000
De 50.001 a 60.000	6	55000	330000
De 60.001 a 70.000	5	65000	325000
De 80.001 a 90.000	1	80000	80000
De 110.001 a 120.000	2	115000	230000
De 150.000 a 160.000	1	155000	155000
De 290.000 a 300.000	2	295000	590000
		Área Total Estimada:	9.250.000 m²

Essa área de 9.250.000 m² (9,25 km²) corresponde aproximadamente (em função dos dados disponibilizados) à área de terrenos acima de 1.000 m², não enquadrados como propriedades rurais, ou seja, terrenos que pagam IPTU e não Imposto Rural. Observando o levantamento aero fotográfico de 2018, como estas áreas marcadas (figura 3) inclusive as áreas abaixo de 1.000 m², é possível observar que existem grandes glebas na zona urbana consolidada que não estão marcadas. Por alguma razão, essas áreas estão enquadradas como propriedades rurais e não aparecem na listagem que baseou este estudo.

Na figura é possível observar que parte dos terrenos acima de 1.000 m² ocupa zonas industriais, não sendo adequados a construção de residências.

Algumas áreas estão fora da zona urbana consolidada, que é objeto deste estudo.

Portanto, nem toda essa área de aproximadamente 9.250.000 m² (9,25 km²) pode ser considerada e, por outro lado, áreas dentro da zona urbana consolidada, consideradas rurais e não contabilizadas neste valor, são passíveis de urbanização.

Desta forma, para a estimativa de população que pode ser acomodada nos espaços vazios acima de 1.000 m², as áreas de vazios urbanos foram traçadas sobre a imagem do aerolevantamento de 2018, da Prefeitura Municipal de Valinhos e do mapa de macrozoneamento, zoneamento urbano e áreas estratégicas proposto pela GeoBrasilis.

Em um primeiro grupo foram marcadas as áreas indicadas como vazios urbanos pela GeoBrasilis e em um segundo grupo foram marcadas áreas de vazios não indicadas pela GeoBrasilis.

No traçado foram desconsideradas ocupações já implantadas ou em implantação.

É interessante notar que, comparando-se com as áreas marcadas na figura 3, há superposição de algumas áreas.

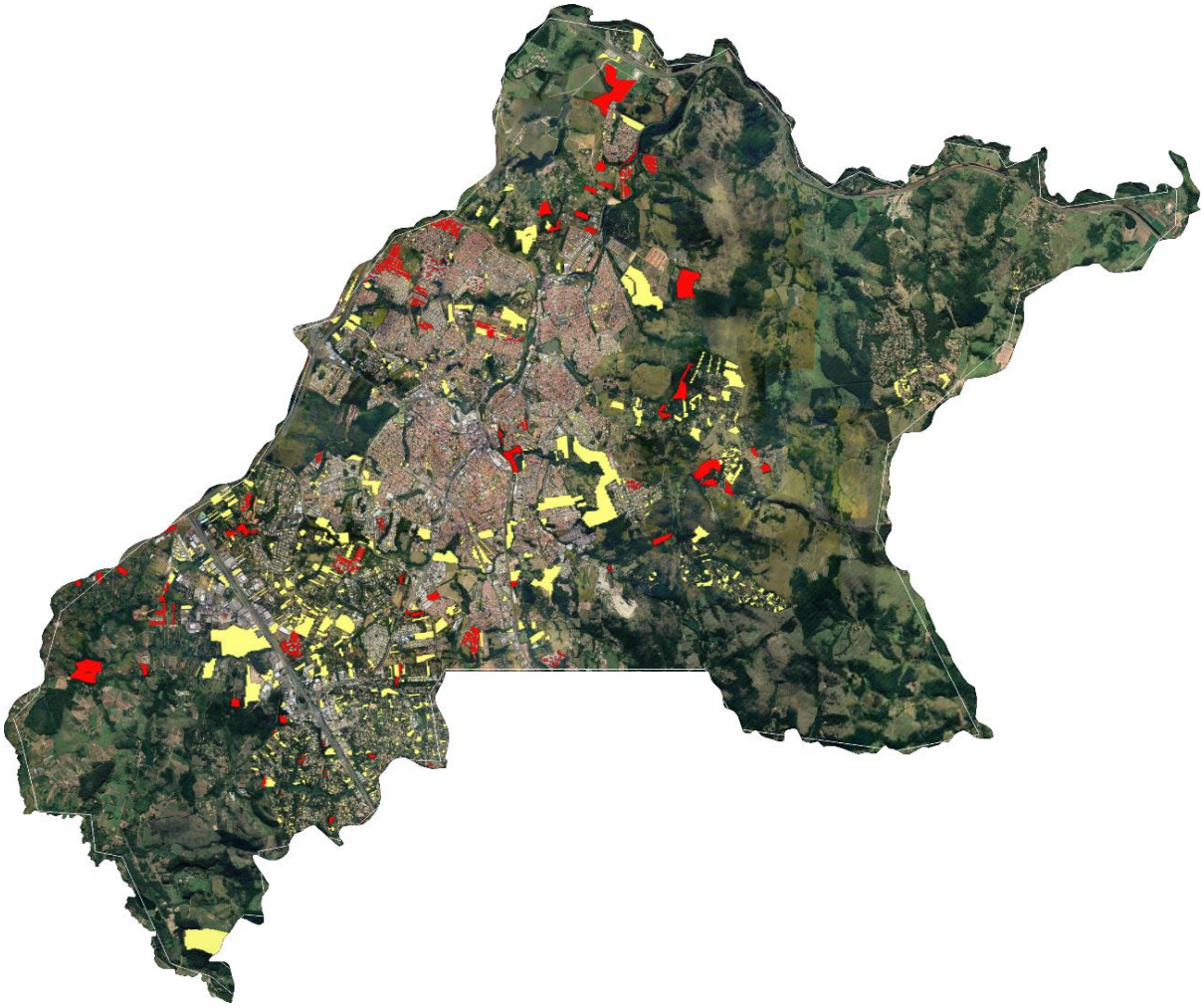


Figura 3. Áreas de vazios urbanos baseado no cadastro de IPTU territorial (Fonte: Prefeitura Municipal de Valinhos)

A figura 4 apresenta essas áreas destacadas sobre o mapa de macrozoneamento, zoneamento urbano e áreas estratégicas, enquanto a figura 5 mostra as mesmas áreas sobre o aerolevantamento de 2018. Em ambas, as áreas destacadas em amarelo são as indicadas pela GeoBrasilis e as áreas em bege são outras áreas potenciais não indicadas pela GeoBrasilis.

Foi também traçada a fronteira do município de Valinhos. Esses traços foram transferidos para programa CAD para a medição das áreas.

Tomando a área total do município para o ajuste da escala, chegou-se aos seguintes resultados:

. Área total do município: .....148,54 km² (PMV-2019).
. Área de vazios urbanos indicadas pela GeoBrasilis: .....10,3 km²
. Área de potenciais vazios urbanos não indicadas pela GeoBrasilis: ..... 1,1 km²

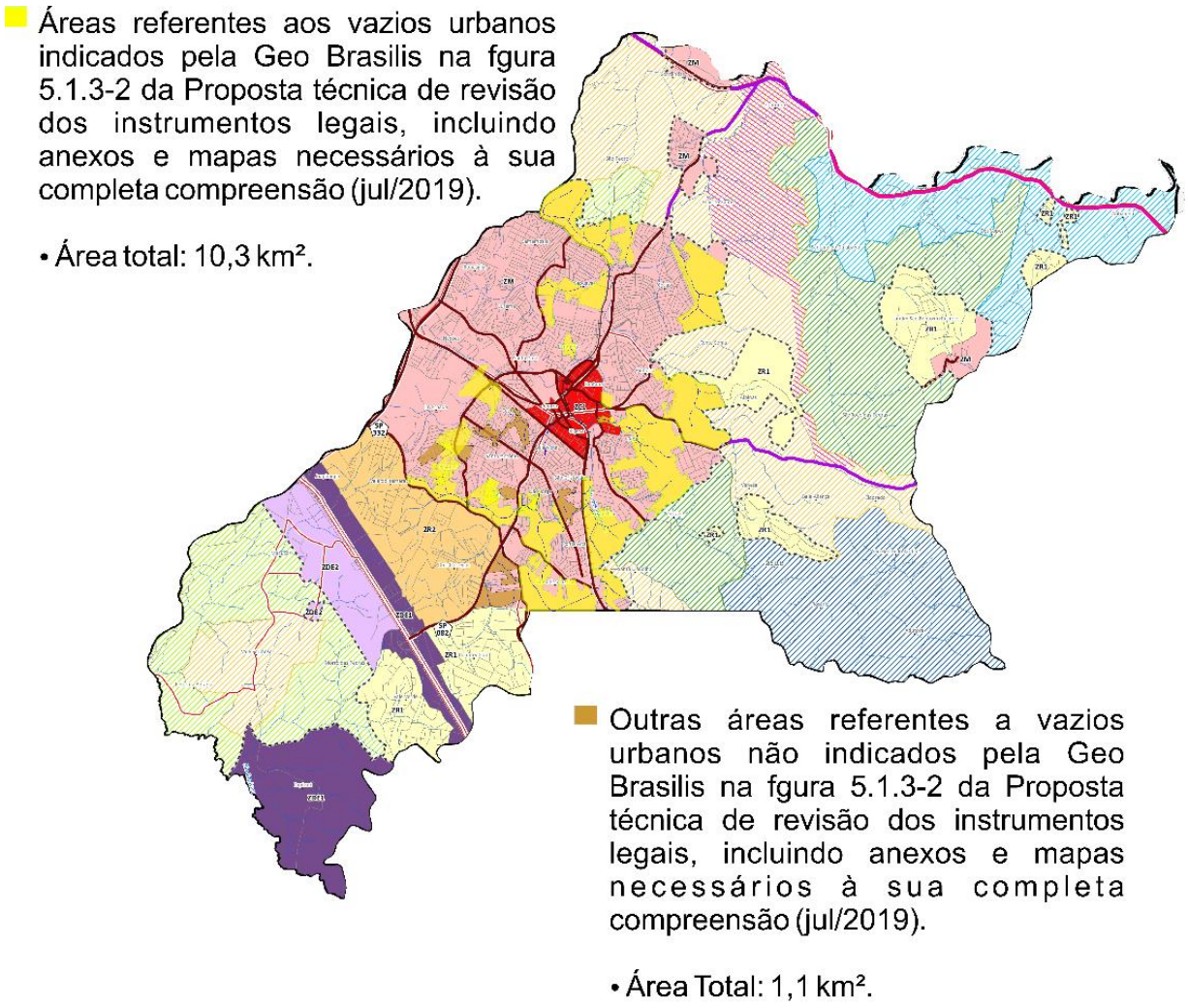


Figura 4. Traçado dos vazios urbanos sobre mapa de macrozoneamento, zoneamento e áreas estratégicas.

Tomando somente a área de vazios indicada pela GeoBrasilis, de 10,3 km², devem ser descontados ao menos 30% referentes a áreas institucionais, arruamentos e áreas verdes, inclusive APP. Considerando ainda, de forma conservadora, mais 10% de áreas não utilizadas para habitação, teremos uma área útil de 6,1 km².

Considerando a ocupação atual predominante no entorno dessas regiões de vazios, conforme o mapa de densidade demográfica (GeoBrasilis (2019)), de 6 a 50 habitantes por hectare, ou seja, baixíssima densidade, o número de habitantes que poderia ser alocado nessas áreas de vazios acima de 1.000 m² e áreas rurais passíveis de urbanização é:

. Área útil estimada: ..... 6,1 km² = 610 ha.
. Densidade considerada: .....50 hab/ha.
. Capacidade estimada de habitantes: ..... 30.500 hab.

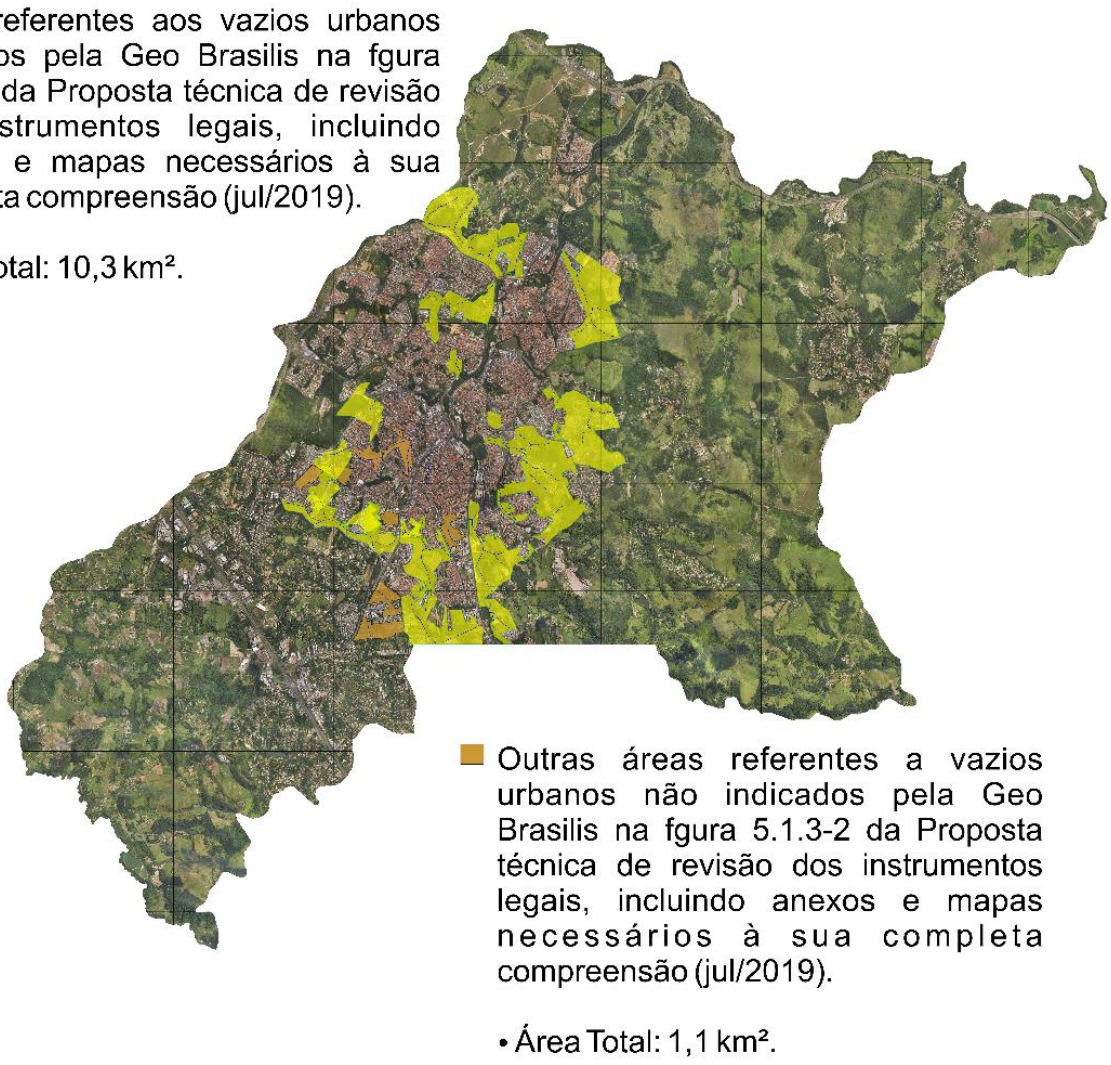


Figura 5. Traçado dos vazios urbanos sobre aerolevantamento 2018.

Conclusão

Considerando somente as 3 primeiras formas de ocupação urbana no município de Valinhos temos:

1. Em imóveis existentes: ..... 16.398 hab.
2. Em terrenos vazios já implantados:..... 17.866 hab.
3. Em grandes vazios urbanos passíveis de urbanização: ..... 30.500 hab.

Total: ..... 64.764 hab.

É importante ressaltar que não foram consideradas as áreas passíveis de ocupação industrial, atividades de recreação e outras atividades não residenciais, ou seja, as regiões a oeste da rodovia Visconde de Porto Seguro.

Considerando a população estimada em 2019 de 129.193 habitantes, temos um potencial aumento populacional de cerca de 50% sem a necessidade de verticalização e expansão da zona urbana.

Assim, propomos a manutenção dos limites atuais da zona urbana, bem como das zonas rurais, turísticas e de conservação, com a implementação de políticas para o fomento das atividades rurais e turísticas no

município e incremento das políticas públicas para o cumprimento da função social da propriedade urbana, tanto privada como pública, através de seus instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

Referências

GeoBrasilis (2019) - Etapa 4: Proposta técnica de revisão dos instrumentos legais, incluindo anexos e mapas necessários à sua completa compreensão - Plano Diretor Municipal de Valinhos (SP) – PDM - Valinhos.

PMV - Prefeitura Municipal de Valinhos (2018) – Aerolevantamento 2018. Disponível em < http://www.valinhos.sp.gov.br/governo/planejamento-e-meio-ambiente/aerolevantamento-2018>. Acessado em 26/062019.

PMV - Prefeitura Municipal de Valinhos (2019) – Conheça Valinhos. Disponível em < http://www.valinhos.sp.gov.br/nossa-cidade/conheca-valinhos>. Acessado em 26/06/2019.
https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/valinhos/pesquisa/23/27652?detalhes=true

IBGE, 2020. Panorama da Cidade de Valinhos. Disponível em https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/valinhos/panorama, acessado em 10/02/2020.

2. Área na região do Macuco – Reforma Agrária

Proposta do Executivo: Criação da Macrozona de Desenvolvimento Orientado na região central do Bairro Macuco, Reforma Agrária.

Inconsistências:

Não foram apresentadas justificativas técnicas para a expansão urbana isolada dessa área. Apenas a justificativa de um grupo de proprietários que, por razões particulares, não deseja mais produzir.

Não foi apresentado nenhum estudo das consequências e custos para a administração pública para adequação do sistema viário, sistema de produção e distribuição de água potável, saneamento básico e toda infraestrutura necessária para a região caso a modificação seja implantada.

Figura 6. Macrozona de Desenvolvimento Orientado na região do Macuco e Reforma Agrária.

A Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos, esteve ouvindo o atual presidente da Associação Agrícola de Valinhos e Região, que congrega 202 propriedades rurais das cerca de 330 propriedades existentes no Município, sendo também o atual presidente do Sindicato Rural de Valinhos, o Sr. Pedro Sidnei Pellegrini, o representante da Casa da Agricultura de Valinhos e Vereador, Eng. Agrônomo José Henrique Conti e outras autoridades do setor, e fica claro que não houve uma participação igualitária nessa decisão de alteração.

No item 1 deste documento já foi comprovado que não há necessidade de aumento da zona urbana em função da expectativa de aumento populacional.

Artigos publicados na mídia da RMC e no estado, mostram de um lado a força da fruticultura atual versus as ameaças a este patrimônio, socio econômico, ambiental e cultural acenando para a necessidade de criação de diretivas e políticas para a preservação desta atividade através de politicas públicas, a exemplo das cidades vizinhas de Louveira e Jundiai entre outras, que estão utilizando mecanismos previstos no estatuto das cidades como o Pagamento por Serviços Ambientais /Agrícolas, onde os recursos são gerados por compensações de outorgas onerosas do direito de construir e parcerias Público Privadas.

Demonstração desta força está no artigo abaixo de 31.01.2020 que mostra alguns números da produção agrícola do Município:

"Campinas foi a maior região produtora de figo e goiaba no Estado de São Paulo na 2018/19, com 9,5 mil toneladas do produto, representando 98% da colheita de figo (para mesa e indústria), e 21,8 mil toneladas de goiaba para mesa, o equivalente a 41% da produção estadual. Os dados são do Instituto de Economia Agrícola (IEA) da Secretaria de Agricultura e Abastecimento Paulista.

Na mesma safra, o município de Valinhos, que faz parte da Regional de Campinas, registrou a produção de 3,6 mil toneladas de figo e 14 mil toneladas de goiaba para mesa. A Secretaria de Agricultura auxilia os produtores valinhenses, por meio da Casa da Agricultura, fazendo a extensão rural; aplicando novas tecnologias no campo; registrando-os no Cadastro Ambiental Rural (CAR); ajudando na criação da Associação Agrícola de Valinhos e Região, que conta com mais de 200 associados; bem como organizando feiras do produtor aos sábados e quartas.

Em âmbito nacional, o Estado de São Paulo é o segundo maior produtor de figo e de goiaba do País, com, respectivamente, 38% e 34% da produção nacional das frutas de acordo com os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2018.

"[As ações realizadas no município visam] melhorar a renda do produtor tornando sua produção autossustentável. Por exemplo, a Casa da Agricultura ajudou na organização da associação de produtores que, através de um mecanismo de compra em conjunto, conseguiram adquirir insumos mais baratos e também melhorou o escoamento da produção agrícola", afirma o engenheiro agrônomo responsável pela Casa da Agricultura de Valinhos, José Henrique Conti.

Atualmente, existem 310 mil pés de figo plantados em Valinhos e foram colhidos 2,2 milhões de engradados de 1,6 quilo, na safra agrícola 2018/19, de acordo com o IEA.

"A Casa de Agricultura nos ajuda a fazer toda parte burocrática, ela é nossa porta de entrada para exportar o figo. Por meio dela, conseguimos documentos básicos que provam que somos agricultores e assim ficamos em dia com a Receita Federal", diz o fruticultor Daniel Juliato.

Goiaba

Segundo o agrônomo José Henrique, os japoneses "desenvolveram uma tecnologia na produção da goiaba, por meio de poda, irrigação e adubação. Foram criadas novas variedades de goiabas em Valinhos, como a sassaoka, kumagai e pedro-sato. Atualmente, quase todas goiabas do País são produzidas com as técnicas dos japoneses". Na ocasião, pesquisadores do IAC auxiliaram os produtores na elaboração das técnicas.

Com o tempo a produção foi aperfeiçoada e isso gerou um aumento na cultura da goiaba que garantiu à Valinhos o título de maior produtora de goiaba de mesa do Brasil.

O município conta atualmente com 110 mil goiabeiras plantadas, com produção de 4 milhões de caixas de 3,5 quilos, na safra agrícola em 2018/19, segundo IEA."

Fonte: http://www.saopaulo.sp.gov.br/spnoticias/com-apoio-da-agricultura-de-sp-valinhos-mantem-producao-de-figo-e-goiaba-em-alta/

Considerando ainda que as atuais áreas agrícolas coincidem em sua grande maioria com áreas de mananciais conforme estudos da própria Geobrasilis (figura 7), ou seja, além da produção rural a preservação das áreas agrícolas do município tem um papel fundamental de conservação e viabilização do turismo, fica clara a incompatibilidade do atual modelo proposto de Zonas de Desenvolvimento Orientado, que basicamente propiciam o parcelamento do solo em terrenos de 300 a 500 metros para empreendimentos imobiliários, ocasionando a inviabilidade de atividades agrícolas nessas áreas e também no seu entorno.

A implantação desse núcleo urbano avançado criaria uma forte pressão imobiliária no seu entorno, como observado atualmente na região do Bairro Frutal após a construção do empreendimento "Vivenda dos Pássaros".

Com relação ao potencial turístico atual, voltado para o turismo rural já que o município não tem grandes atrativos além da oferta de experiências em sítios e chácaras, conhecendo a produção rural, culinária e artesanato peculiares, a implantação desse núcleo urbano inviabiliza completamente esse tipo de atividade.

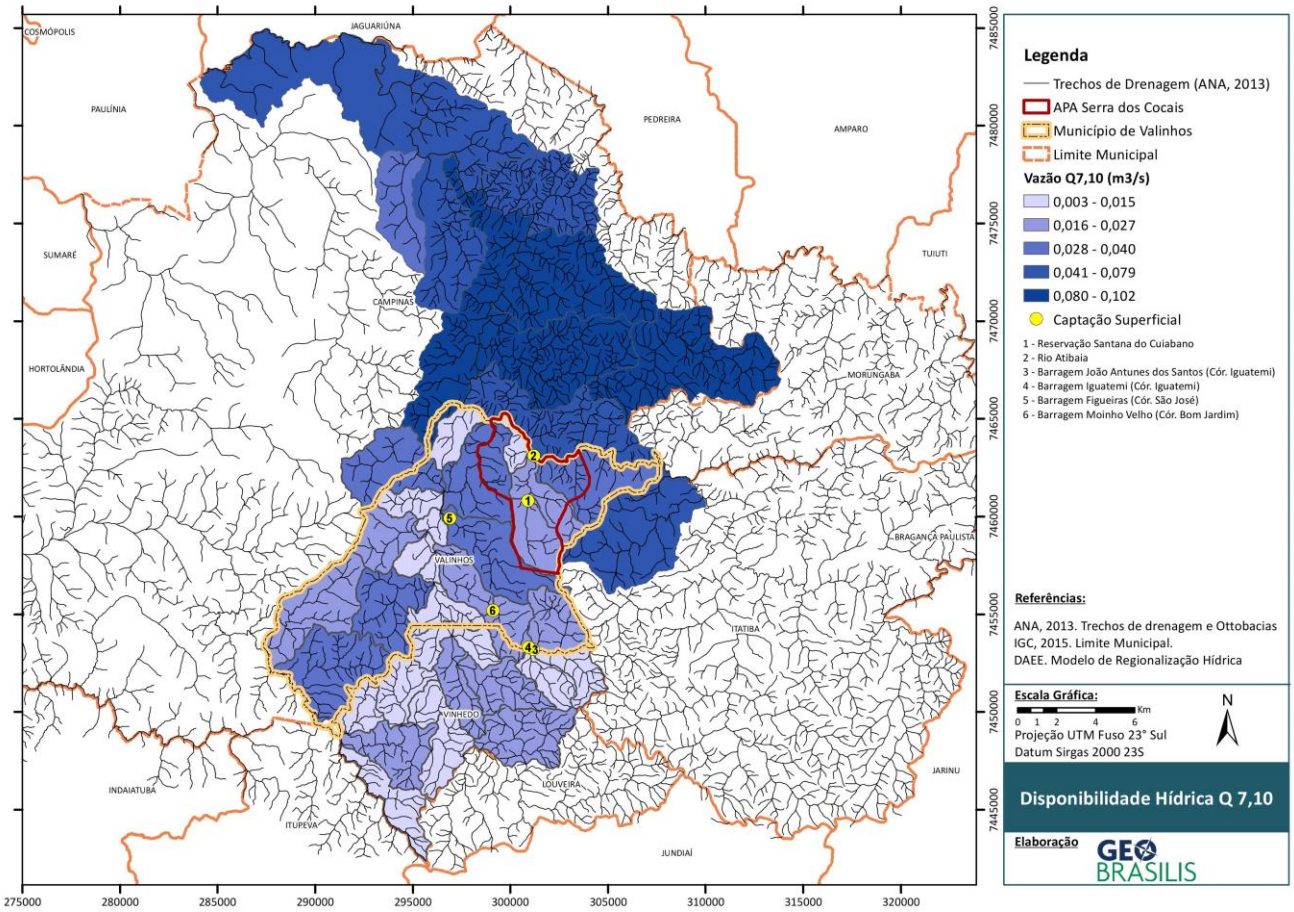


Figura 7. Disponibilidade Hídrica

Conclusão:

Portanto sugerimos que a proposta seja retirada e a área do Macuco e Reforma Agraria fique como Macrozona de Desenvolvimento Rural e Eco/Agro Turismo; Proteção de Mananciais Sustentável e sejam buscadas alternativas para reverter as regiões já degradadas e com mudanças de finalidade.

Estabelecer no projeto de lei do Plano Diretor, políticas públicas, a exemplo das cidades vizinhas como Louveira e Jundiai, com criação de mecanismos previstos no estatuto das cidades como o Pagamento por Serviços Ambientais /Agrícolas onde os recursos são gerados por compensações de Outorgas Onerosas do Direito de Construir e parcerias Público privadas.

3. Macrozona de Desenvolvimento Orientado ao Longo da Estrada Valinhos – Itatiba

Proposta do Executivo: Criação da Macrozona de Desenvolvimento Orientado ao longo da Estrada Valinhos – Itatiba

Inconsistência:

No mesmo sentido da manifestação anterior, sobre que paramentos e critérios técnicos foi criada essa MDO?

Quais critérios técnicos basearam a decisão de transformar uma estrada de caráter turístico, de difícil circulação e com seu traçado geométrico aproveitado dos caminhos originais entre as duas cidades, em estrada de acesso a faixas de áreas para desenvolvimento orientado abrangendo diversas modalidades de zonas?

Conforme o Plano de Mobilidade de Valinhos (Termo Propositivo – setembro de 2014), 05.02.14. – página 57, a preservação da estrada é extremamente importante para o município:

> *"b) a Estrada Municipal Itatiba – Valinhos (Estrada do Jequitibá), que possui pista simples, com uma faixa por sentido, traçado sinuoso, com curvas e aclives acentuados, em função do relevo de serras, condições estas que tornam esta via mais propensa a acidentes. Diferentemente da Rodovia Dom Pedro I, este eixo deve ser preservado, visto que não apresenta o mesmo apelo nem as atratividades econômicas exibidas pela Rodovia D. Pedro I, além de que as restrições ambientais e a preservação dos vestígios de mata secundária não recomendam qualquer exacerbação de sua ocupação. Ao contrário, toda a sua área de influência é favorável à qualidade ambiental de Valinhos e indispensável à qualidade dos seus recursos naturais: da paisagem, dos recursos hídricos e do clima, economias vitais à atividade do Turismo ecológico. A destacar, ainda, neste compartimento, a existência de bairros pouco densos e distantes, aspectos que desfavorecem a expansão urbana para estes lados, sob riscos de graves deseconomias urbanas precipitadas por vazios urbanos."*

Figura 8. Rodovia Valinhos-Itatiba e MDO proposta.

A Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos, sugere que a proposta seja retirada e a área em questão seja reestuda com possibilidade de inclusão na Macrozona de Conservação do Ambiente Natural ou Macrozona de Desenvolvimento Rural, Turístico Sustentável e Proteção Ambiental e de Mananciais

4. A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC

Prevista pelos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade), é um dos instrumentos de regulação do direito de construir na cidade. Como o nome explica, o construtor recebe da Prefeitura a outorga (permissão) para construir acima do limite mediante o pagamento desse estoque ofertado (ônus), até o limite máximo permitido. Esses recursos adquiridos pela Prefeitura para serem empregados nas Operações Urbanas Consorciadas, deve ser aplicada em áreas dotadas de completa infraestrutura urbana, FONTE: *CADERNOS TÉCNICOS DE REGULAMENTAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DE INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE VOLUME 1;* http://www.capacidades.gov.br/noticia/76/lancado-o-1%C2%BA-volume-da-colecao-cadernos-tecnicos-de-regulamentacao-e-implementacao-de-instrumentos-do-estatuto-da-cidade;

A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – OODC, deve apresentar critérios técnicos, fórmulas de cálculos clara e impondo limites máximos dentro da Capacidade de infraestrutura.

No sentido de contribuir para o bom desenvolvimento deste importante processo decisório sobre o futuro do Município de Valinhos, em complemento, a Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos, sugere:

Portanto sugerimos que seja mantida a OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – OODC na proposta, mas retirada as formas de cálculo e forma de implantação e deixadas para a Lei específica a ser implementada após a aprovação da revisão do Plano Diretor, onde contemplara a fórmula para implantação da OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – OODC, fixação de coeficiente de aproveitamento básico e de limites máximos, definição das áreas de incidência do instrumento (apenas em área urbana consolidada), Natureza da Contrapartida, Fórmula de Cálculo da Contrapartida, Destinação dos Recursos Auferidos e demais conceitos, fundamentos e regulamentação.

5. Área da antiga região da logística

Foi diminuída em parte na Etapa 5, passando parte para Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável e deixando o restante conforme constava na etapa 4 como ZDE1 (Zona de Desenvolvimento Econômico 1, dentro da Macrozona de Consolidação Urbana).

Novamente as justificativas não encontram respaldo técnico e devido a não utilização para a finalidade para a qual foi criada até a presente data e novos estudos não foram apresentados para a sua manutenção:

A Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos, sugere que a proposta seja retirada e a área em questão volte para as características de Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável.

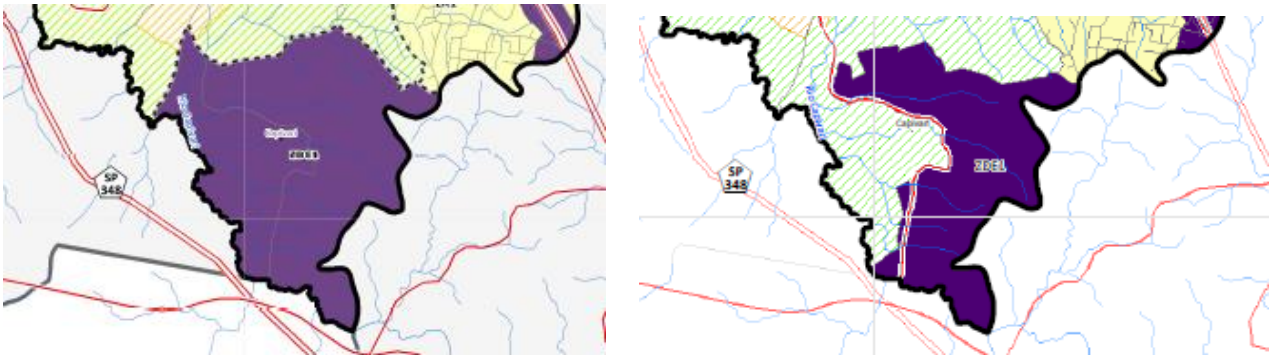


Figura 9. Área atual de Logística e Área de logística proposta na etapa 5.

6. Criação da área ZEIS (Zona Especial de Interesse Social)

Foi criada uma ZEIS em local de pouquíssima infraestrutura, sem justificativa técnica e apenas em um único lugar do município, não contempla mais nenhuma região.

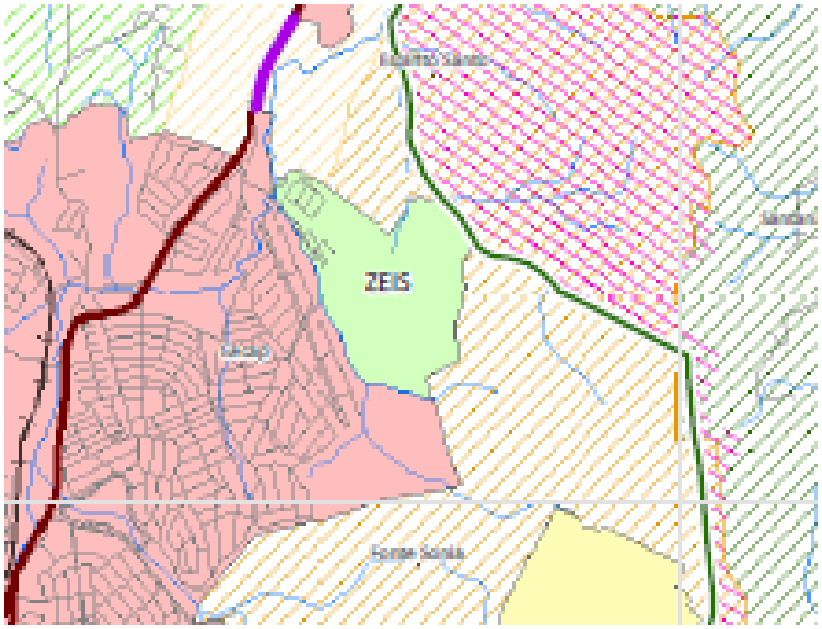


Figura 10. Área destinada a ZEISS proposta.

Figura 11. Delimitação da área de ZEISS proposta.

A Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos, sugere que seja revisto e dado maior importância ao tema, uma vez que ainda não existe implantada no município uma Política Local de Habitação de Interesse Social e como forma de contribuição, segue texto que poderia fazer parte de lei especifica sobre a matéria, retirado da legislação vigente da cidade de Itatiba:

DA HABITAÇÃO

Art. __. São objetivos da Política Municipal de Habitação:

I - universalizar o acesso à moradia com condições adequadas de habitabilidade, priorizando a população de baixa renda;

II - reduzir o déficit habitacional, promovendo empreendimentos de interesse social;

III - reverter o processo de segregação sócio-espacial, promovendo o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por intermédio do incentivo e indução à produção habitacional de interesse social nos vazios urbanos que possuam, em seu entorno, infra-estrutura, oferta de atividades comerciais e serviços;

IV - promover a requalificação urbanística e a regularização fundiária dos assentamentos habitacionais precários, clandestinos e irregulares, dotando-os de infra-estrutura, equipamentos públicos, serviços urbanos e erradicando riscos;

V - promover a melhoria das construções em assentamentos precários, através de assistência técnica à autoconstrução e de financiamentos para reforma, ampliação e melhoria da edificação;

VI - remover e reassentar as famílias que ocupam áreas de risco ou inadequadas para habitação.

Art. __. A oferta de moradia no Município de Valinhos se pautará não apenas à demanda existente, devendo ser também dimensionada e planejada em conformidade ao crescimento populacional futuro, podendo ser estabelecidos espaços propícios e adequados, já dotados de infra-estrutura e serviços em áreas denominadas, Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS, voltadas à implantação de

novos núcleos residenciais, de maior densidade, a fim de promover a sua viabilização econômico-financeira, e estimulando a implantação de:

I - Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) e;

II - Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular (EHMP).

Art. __ - São diretrizes da Política de Habitação:

I - instituir Zonas Especiais de Interesse Social;

II - criar um "Banco de Terras" destinado à produção de habitações de interesse social com os recursos provenientes da utilização dos instrumentos urbanísticos previstos e demais institutos jurídicos pertinentes;

III - coibir a implantação de loteamentos clandestinos e irregulares;

IV - fortalecer os mecanismos e instâncias de participação dos vários segmentos da sociedade na formulação, execução e acompanhamento de planos, projetos e programas habitacionais;

V - garantir o acesso das famílias de baixa renda às linhas de financiamento público para habitação de interesse social;

VI - simplificar os procedimentos de aprovação de empreendimentos habitacionais de interesse social, promovendo a redução dos custos e o aumento da oferta;

VII - contemplar, nos programas habitacionais, alternativas como locação social e consórcios, incrementando o comércio e o aproveitamento de imóveis vazios;

VIII - observar os critérios de acessibilidade universal e a reserva e adequação de parcela das unidades habitacionais produzidas para o atendimento de portadores de necessidades especiais;

IX - otimizar e potencializar ações no setor de habitação, de forma articulada com as esferas estadual, federal e internacional e demais municípios da Região Metropolitana de Campinas;

X - privilegiar a ocupação de imóveis vagos nas áreas urbanas, através da aplicação dos instrumentos urbanísticos, ao invés de ampliar o perímetro urbano ou criar novas áreas de loteamentos;

XI - garantir o direito à arquitetura, definindo tipologias de habitação de interesse social com critérios relativos à qualidade das habitações a serem produzidas;

XII - impor contrapartidas à implantação de parcelamentos de solo voltadas ao desenvolvimento e melhorias das condições de habitabilidade das famílias de baixa renda;

XIII - exigir que os projetos habitacionais contemplem obrigatoriamente espaços destinados ao lazer e a implantação de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviço;

XIV - elaborar o Plano Local de Habitação de Interesse Social.

Art. __. São atribuições do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS:

I - elaborar o diagnóstico da situação habitacional, identificando os assentamentos precários existentes no município;

II - demarcar os assentamentos precários ocupados por famílias de baixa renda como Zona Especial de Interesse Social de Requalificação (ZEIS de Requalificação);

III - quantificar e qualificar o déficit habitacional, estimando também a demanda demográfica futura

IV - definir, incluir ou modificar as áreas de ZEIS de indução, quantificando-as e demarcando-as no território municipal.

V - definir as linhas programáticas e os programas habitacionais a serem implementados pela prefeitura de Valinhos;

VI - definir o montante de recursos municipais específicos para habitação de interesse social no horizonte temporal do PLHIS;

VII - definir metas e estratégias para o equacionamento do déficit habitacional priorizando as ações.

Art. __. O Conselho Municipal de Habitação, criado pela Lei Municipal _____, deverá auxiliar a Administração na elaboração da Política Municipal de Habitação, levando em conta as diretrizes constantes da presente lei e no Plano Local de Habitação de Interesse Social, bem como fazer o acompanhamento das metas e estratégias estipuladas no PLHIS, garantindo o seu cumprimento.

Art. __. O Fundo Municipal de Habitação, criado pela Lei Municipal _____, deverá ter seus recursos destinados exclusiva e obrigatoriamente a programas ou projetos habitacionais de interesse social.

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

Art. ____. O estabelecimento de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) constitui instrumento para cumprimento dos objetivos e diretrizes da política de habitação.

§ 1º Considera-se Zona Especial de Interesse Social - ZEIS a parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 2º As Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se:

I - ZEIS de Indução: são terrenos não edificados, subtilizados, ou não utilizados necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social (Habitação de Interesse Social - HIS), dada a existência de déficit habitacional, objetivando a implantação de empreendimentos habitacionais destinados à população com renda até 6 (seis) salários mínimos;

II - ZEIS de Requalificação: são as áreas ocupadas por população de baixa renda, favelas, loteamentos irregulares e clandestinos, além daquelas áreas com irregularidades edilícias e já ocupadas com características de interesse social, tendo por objetivo:

a) urbanização, recuperação urbanística e ambiental;

b) regularização fundiária e edilícia;

c) Implantação de equipamentos públicos e de comércio e serviços de caráter local.

Art. ____. O Plano de Urbanização de cada ZEIS será estabelecido por decreto do Poder Executivo Municipal, e deverá prever:

I - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e instalação de infra-estrutura urbana;

II - diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo: análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização socioeconômica da população residente;

III - os projetos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;

IV - instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;

V - condições para o remembramento de lotes;

VI - forma de participação da população na implementação e gestão das intervenções previstas;

VII - forma de integração das ações dos diversos setores públicos que interferem na ZEIS objeto do Plano;

VIII - fontes de recursos para a implementação das intervenções;

IX - adequação às disposições definidas neste Plano;

X - atividades de geração de emprego e renda; e

XI - plano de ação social.

§ 1º Para o desenvolvimento e implementação dos Planos de Urbanização das ZEIS, o Executivo poderá disponibilizar assessoria técnica, jurídica e social à população moradora.

§ 2º Os proprietários de lotes ou glebas e as entidades representativas dos moradores de ZEIS poderão apresentar ao Executivo, propostas para o Plano de Urbanização de que trata este artigo.

§ 3º Os logradouros e demais áreas reservadas para uso público situados em ZEIS, quando necessárias para implementação do Plano de Urbanização, em todos os seus aspectos, deverão ser desafetados do uso público.

§ 4º O plano de urbanização poderá abranger mais de uma Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Art. ____. Ficam instituídas como ZEIS de Indução e ZEIS de Requalificação as áreas delimitadas no mapa, que constitui Anexo ___ desta Lei.

Parágrafo Único - Além das áreas instituídas no anexo a que se refere o caput deste artigo, serão igualmente consideradas ZEIS as áreas assim definidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS.

7. Área da Fazenda Remonta

Na Etapa 5 abrangeu mais uma faixa de área como Área Estratégica de Conservação (AEC4), mas ainda deixou uma grande faixa fora da preservação.

A Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos, sugere que seja revisto e retorne toda a área definida pela sua criação para Área Estratégica de Conservação.

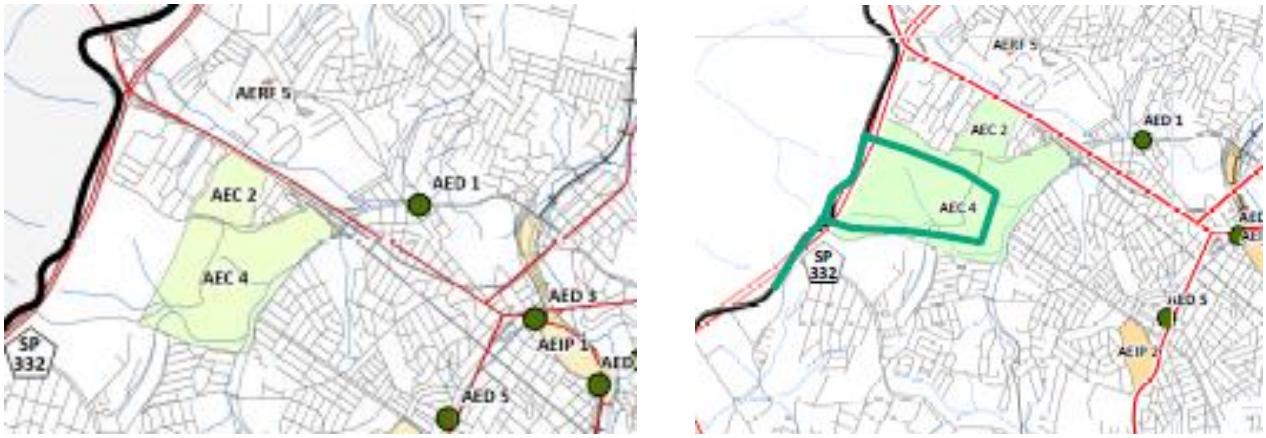


Figura 12. Região de conservação proposta inicialmente e na etapa 5 para a Fazenda Remonta.

8. A criação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo – OOAUS

Permitirá ao Executivo sua liberação, certamente colocando em risco todo o planejamento do Município, bem como, o crescimento desordenado, impactando diretamente nas questões ambientais, sociais e econômicas, crescimento desordenado, gerando problemas irreversíveis para o futuro dos munícipes.

Nesse sentido, recomendamos que seja retirado da proposta a criação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo – OOAUS pelos próximos 10 anos, até que as Macrozona de Desenvolvimento Rural, Turístico Sustentável e Proteção Ambiental e de Mananciais existentes sejam revitalizadas através de programa de incentivos criados.

9. Revisão dos Instrumentos Legais do Plano Diretor Municipal de Valinhos de 2004 - Lei 3841 de 21 de dezembro de 2004.

Outra preocupação da entidade é para com as diretrizes que o Plano Diretor de 2004 contempla em seu escopo e como ficarão após essa revisão, entre elas:

Capítulo I – Da Assistência Social e Habitação

Capítulo II – Da Administração Pública

Capítulo III – Da Economia

Capítulo IV – Da Indústria, Comércio, Serviços e Agricultura

Capítulo V – Da Educação

Capítulo VI – Da Saúde

Capítulo VII – Da Cultura, Esporte e Turismo

Capítulo VIII – Da Segurança Pública

Capítulo IX – Do Saneamento Básico

Capítulo X – Do Aspecto Físico Territorial

Capítulo XI – Das Diretrizes Gerais para a Rede Viária do Município

Capítulo XII – Das Diretrizes Gerais para o Transporte Público

Capítulo XIII – Das Diretrizes Gerais para a Pavimentação Asfáltica

Capítulo XIV – Do Sistema de Planejamento (Macrozoneamento, Instrumentos Urbanísticos, Outorga Onerosa, Transferência do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas, etc)

Capítulo XV – Do Sistema de Informação

A Proposta de Revisão da Geo Brasilis contempla alguns capítulos, e os outros Capítulos não necessitam de revisão? Serão desconsiderados? Ficarão para um segundo plano? Não são importantes? E as orientações e recomendações do Estatuto da Cidade e suas Resoluções 13, 25 e 34? Não precisam ser seguidas?

Entendemos que uma vez sancionada a revisão, todas as diretrizes que o Plano de 2004 colocava, perdem efeito! Como ficaria juridicamente essa questão?

10. Em nome da Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos, contemplar a sugestão de colocação na proposta de revisão do plano diretor no item 6.6.5. Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social, conforme contempla na Lei Federal 11.888 de 24/12/2008:

> **Art. 4º.**
> **§ 1º Na seleção e contratação dos profissionais na forma do inciso IV do caput deste artigo, deve ser garantida a participação das entidades profissionais de arquitetos e engenheiros, mediante convênio ou termo de parceria com o ente público responsável.**

Valinhos, 20 de fevereiro de 2020

Presidente: Engº Civil Helio Bortoletto Junior

Vice-Presidente: Engº Ind. Mecânico Mário Antônio Masteguin

1º Secretário: Engº Mecânico Fernando Luiz Torsani

2º Secretário: Engº Civil Luiz Mayr Neto

1ª Tesoureira: Engª Civil Maria Regina Pacheco de Abreu Coutinho

2º Tesoureiro: Engº Civil Armando Pedro Filho

Patrimônio e Sede: Engº Eletricista Edilson Pentean

Conselheiro Engº Ambiental Flávio Antônio dos Santos Leal

Conselheiro Arqº Alfredo Otávio de Freitas Parreiras

Conselheiro Engº Alimentos José Luiz Martini

Conselheiro Engº Ind. Mecânico José Luiz Fernandes

Conselheiro Eng. Mecânico Sergio Augusto Berardo de Campos