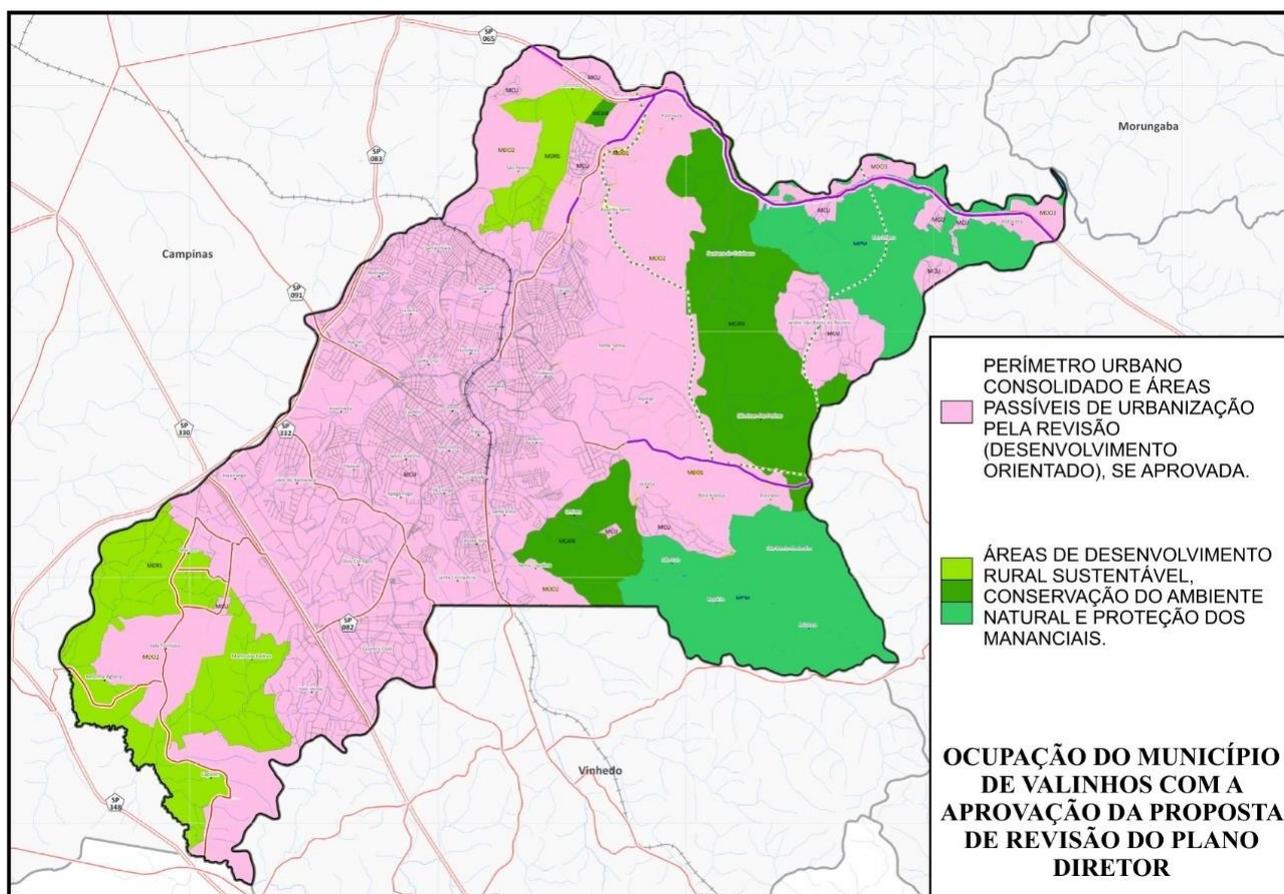


AEA AV E A PROPOSTA DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR – ETAPA 7 – Versão 1

Dezembro de 2020



Dando continuidade ao tema REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE VALINHOS e em decorrência da insistência do executivo em dar continuidade no processo com o Edital de Chamamento Público – Audiência Pública **Adicional** em formato virtual e presencial para o próximo dia 10/12/2020 e em estudos da ETAPA 7 – Versão 1, a Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos, sempre com o propósito de colaborar com os debates sobre as propostas apresentadas nos documentos “MINUTA DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VALINHOS/SP” e “MINUTA DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”, disponibilizados pelo executivo inicialmente em 04 de junho de 2020 e em 25 de novembro de 2020 (data que consta no site da PMV, já que insistem em não colocar data nos documentos), a Versão 1, gostaríamos primeiramente de repetir o já colocado em outras oportunidades:

- ***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, tem a de “Zelar pela manutenção da qualidade de vida no município de Valinhos, dentro dos limites de sua especialização técnica” e, de “Quando solicitada, oferecer colaboração e apoio concernentes às 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 sim de fazermos os questionamentos quanto a proposta apresentada, o que já vem sendo feito durante todo o processo de revisão até a presente data;***
- ***A colaboração é no sentido de esclarecimentos e solicitação de justificativas, sempre considerando que elas sejam embasadas em parâmetros técnicos para os diversos pontos que entendemos que a proposta de revisão é inconsistente e poderá caso implantada causar uma série de problemas para a gestão pública e para a sociedade no decorrer dos próximos anos;***
- ***O fato de estarmos apontando questionamentos de pontos específicos, feitos em reuniões, os já apresentados anteriormente e os aqui abaixo, não caracteriza concordância da AEA AV com a proposta apresentada. A revisão de um plano diretor é complexa, demanda muito tempo e equipes multidisciplinares, dedicadas integralmente. Existem na proposta apresentada muitas outras falhas, lacunas e distorções, que na nossa opinião justificam a elaboração de uma nova proposta de revisão do plano diretor de Valinhos.***

Posto isso, e após a leitura e análise do material apresentado, vamos tecer mais alguns questionamentos, além de todos os já apresentados após a Etapa 4, tanto nas reuniões como na audiência pública, como as sugeridas pelas entidades, grupos organizados, sociedade em geral e Promotoria Pública e que não foram nem respondidos com argumentações técnicas e nem contemplados nas minutas acima. **Novamente, este vem a somar e reafirmar o documento apresentado pela AEA AV em 20 de fevereiro de 2020.**

Um dos grandes e preocupantes problemas que notamos nessas minutas é que em boa parte das premissas iniciais do Plano Diretor: TÍTULO II – DA POLÍTICA URBANA, TÍTULO III – DOS EIXOS ESTRUTURADORES DO DESENVOLVIMENTO, TÍTULO IV – DA PRODUÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL, TÍTULO V – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA e TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS, o que são colocados como “princípios gerais”, no transcorrer de seus capítulos, os mesmos não se aplicam, entram em contradições constantes, qualquer leitura mais aprofundada deixa visível e claro isso. Outros pontos analisados e comentados, seguem abaixo.

VAZIOS URBANOS

Vejam os primeiros o que dizem as minutas apresentadas na ETAPA 7 – Versão 1, deixando clara a importância de promover o uso dos vazios urbanos existentes:

Plano Diretor:

*“Art. 8º - I. Ocupar o território de forma equilibrada e sustentável, promovendo o uso dos **vazios urbanos** e o desenvolvimento da cidade apoiado nos eixos de transportes.*

*Art. 9. Para o objetivo de ocupar o território de forma equilibrada e sustentável, promovendo o uso de **vazios urbanos** e o desenvolvimento da cidade apoiado nos eixos de transporte,*

*Art. 10. São ações referentes ao objetivo de ocupar o território de forma equilibrada e sustentável, promovendo o uso dos **vazios urbanos**.....e no Inciso II. Induzir a ocupação dos **vazios urbanos** na Macrozona de Consolidação Urbana (MCU),*

*Art. 29. Inciso IV – Promover a função social da propriedade, estimulando a ocupação dos **vazios urbanos**;*

*Art. 30. Inciso VI. Efetivar a utilização dos **vazios urbanos** e de áreas*

*Art. 36. Inciso II. Incentivar a ocupação dos **vazios urbanos**, melhorando.....”*

*Art. 38. A medida urbanística prevista para o objetivo de incentivar a ocupação dos **vazios urbanos**, melhorando*

Uso e Ocupação do Solo:

*Art. 30. Inciso III. Aplicar os instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade, regulamentados pelo Plano Diretor, promovendo a ocupação dos **vazios urbanos** existentes; e*

*Art. 34 – Inciso II. Aplicar os instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade, definidos pelo Plano Diretor, promovendo a ocupação dos **vazios urbanos** existentes*

Em todos os debates e conversações realizados até o momento, a questão dos vazios urbanos foi relegada a segundo plano, sempre com a desculpa que os vazios urbanos existentes não eram relevantes, sendo necessária a solicitação da AEA AV por meio do Promotor Dr. Rodrigo Sanches Garcia, em reunião na prefeitura em 20 de fevereiro de 2020, para que a municipalidade liberasse o levantamento dessas áreas para que a AEA AV pudesse mensurar os vazios urbanos existentes, encontrando um valor significativo, de 7.510 imóveis vazios que pagam IPTU com as mais variadas metragens, sendo que desses, 5.636 imóveis possuem áreas até 1.000m² podendo com sua ocupação acomodar cerca de 17.866 pessoas (3,17 habitantes por domicílio), o que já era esperado pela entidade devido a outros levantamentos anteriormente realizados (maiores detalhes estão apresentados no documento da AEA AV de 20/02/2020).

A empresa ou o executivo nunca apresentaram nada nesse sentido e pelas colocações acima, que constam das próprias minutas, fica claro que o manejo dos vazios urbanos é de extrema importância para o desenvolvimento urbano equilibrado.

Em nenhum momento das propostas foi apresentado o quanto corresponde a contribuição desses vazios urbanos no contexto geral do município para uma melhor análise de ocupação e expansão urbana. A questão dos vazios urbanos, tanto áreas passíveis de urbanização como de lotes vazios existentes no perímetro urbano consolidado, não foi levada em consideração nos estudos ou nas minutas apresentados até o momento. Já demonstramos que é significativo esse quantitativo dos vazios urbanos e embora citado inúmeras vezes nas minutas como sendo importante promover o uso desses, as minutas não levam este fato em consideração, uma vez que com a ocupação dos

vazios urbanos existentes em Valinhos por meio de mecanismos de políticas públicas, teríamos um potencial aumento de população em cerca de 12% em relação a existente nos dias de hoje, sem necessidade da absurda expansão urbana promovida nessa proposta, o que garantiria espaço para o aumento populacional do município durante a vigência do novo plano diretor.

Embora como dito anteriormente que a proposta tenta induzir a ocupação dos vazios urbanos com utilização dos instrumentos de indução a Função Social da Propriedade, a própria proposta acabava restringindo sua utilização apenas nas Zonas de Centralidades ZC1 e ZC2, em lotes com áreas superiores a 500 m², (até aqui na Etapa 7 sem a Versão 1), impedindo que no restantes da Macrozona de Consolidação Urbana (MCU) os vazios urbanos tenham função social, deixando que continuem servindo como moeda de especulação imobiliária e lembrando também que nas Zonas de Centralidades, principalmente na ZC1, já não existem mais espaços vazios.

Acrescentada agora na Versão 1 em seu Art. 128 os lotes na Zona Mista (ZM), mas restringindo a sua utilização para lotes ou glebas com metragem superior a 500 m², lembrando novamente aqui que boa parte dos empreendimentos aprovados até hoje, o lote mínimo é de 300 m², ficando uma pergunta de o porquê da colocação somente de lotes superiores a 500 m² já que pelos dados fornecidos pela própria municipalidade, temos 4.411 lotes urbanizados (pagam IPTU como lotes vazios) com menos de 500 m².

PLANO DE MOBILIDADE URBANA

Vejam os primeiramente o que dizem as minutas apresentadas na ETAPA 7, deixando clara a importância de utilizar do Plano de Mobilidade Urbana existente para estruturar o sistema viário:

*Art. 10. Inciso VII. Efetivar as ações previstas no **Plano de Mobilidade Urbana***

*Art. 10. Inciso IX. Estruturar o sistema viário municipal com base nas ações previstas pelo Plano de Mobilidade Urbana... e no Parágrafo Único. São ações prioritárias previstas no **Plano de Mobilidade Urbana (PMU)**, Decreto*

*Art. 67. Inciso V. - §1º - As diretrizes viárias estabelecidas para o município complementam e reforçam as proposições trazidas pelo **Plano de Mobilidade Urbana** ...”*

*Art. 68. Inciso IV. Implementação das proposições de trânsito e transportes previstas na Política de Mobilidade Urbana e no **Plano de Mobilidade Urbana** de Valinhos.*

*Art. 70. – Parágrafo Único: As intervenções estratégicas estabelecidas para o município complementam e reforçam as proposições trazidas pelo **Plano de Mobilidade** -*

Aqui novamente a proposta volta a citar em diversos pontos a utilização do Plano de Mobilidade Urbana existente para estruturar o sistema viário, mas somente onde este vai de encontro ao que a proposta tenta viabilizar, onde não vai de encontro, deve ser deixado de lado, caso típico da estrada que liga Valinhos a Itatiba, indo aqui numa proposta totalmente contrária ao que o Plano de Mobilidade Urbana definiu para esta ligação, além de deixar clara a falta de análise da realidade da região, inviável para a implantação das possíveis opções da MDO01.

AGRICULTURA, TURISMO – ZONA RURAL

Continuamos com a premissa que a justificativa para transformação de zonas de uso rural, transformadas em Macrozonas de Desenvolvimento Orientado, vai na contramão do que a sociedade deseja e em desacordo com a proposta que tenta fomentar a agricultura e valorização do produtor, como exemplo principal, a região central do Macuco.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

Aqui entendemos que um instrumento tão importante como esse deva ser implantado por lei municipal específica com critérios claros e técnicos, fórmulas para os cálculos, limites e demais regulamentações. Sendo este um instrumento que beneficia toda a sociedade e aqueles que pretendem sua utilização, é imperativo que o poder público implante lei específica para Outorga Onerosa do Direito de Construir, buscando obter valores justos e compensatórios à sociedade quando de sua aplicação, conforme a **Lei Federal 10.257/2001** abaixo:

“Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.”

Posto isso, também não devemos nunca perder de vista o impacto urbanístico que o adensamento decorrente da outorga é capaz de provocar. É recomendável, por isso mesmo, ao Plano Diretor conceber anteparos contra tamanho risco. Isso pode ocorrer com a fixação de estoque limitado para cada localidade. Vislumbra-se, ainda, a conveniência de serem adotados indicadores de qualidade, capazes de revelar a capacidade de absorção do aumento do potencial construtivo e o momento de saturação de uma área. **Em todo caso, cumpre contar com mecanismo de**

acompanhamento institucional sobre as mudanças das áreas submetidas ao solo criado, com participação de representantes da sociedade civil.

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO (OOAUS)

Uma função básica do plano diretor é determinar os tipos de ocupação do solo de forma organizada e de acordo com as orientações definidas pela sociedade e poder público. Implantar a outorga onerosa de alteração do uso do solo requer muito cuidado e restrições, para que este instrumento não se torne destrutivo para o município.

Em função da implantação correta dos mecanismos de indução à função social da propriedade e do desenvolvimento orientado do município, entendemos que esse instrumento de outorga deva aguardar a próxima revisão do plano diretor para sua implantação ou não, evitando assim o surgimento de novos núcleos isolados e o crescimento desordenado com impactos significativos ao município.

Da forma como está redigida a minuta, onde o OOAUS é tratado na seção II do capítulo V (artigos de 158 a 168) este instrumento:

- Transforma, quase automaticamente toda a MDO (Macrozona de Desenvolvimento Orientado) em zona urbana, já que para isso, basta o interessado pagar pela outorga;
- Permite a criação de núcleos urbanos isolados;
- Permite a criação de núcleos urbanos na APA da Serra dos Cocais, simplesmente através do pagamento de um valor;
- Permite a alteração do zoneamento de rural para urbano sem qualquer análise ou filtro da sociedade. Todas as instâncias de análise fazem parte do poder executivo (Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente e Secretaria da Fazenda) (Art. 162), e aqui cabe em prol desse controle especial há de se fazer valer a diretriz prevista no Estatuto da Cidade, segundo a qual deve ser realizada “audiência do Poder Público Municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre meio ambiente natural e o construído, o conforto ou a segurança da população”.
- Prejudica o planejamento da cidade, que é a função básica de um Plano Diretor, pois possibilita um crescimento desordenado (unicamente em função dos interesses e possibilidades econômicas de empreendedores em uma área muito grande - 37% do território municipal);
- Por outro lado, não prevê este instrumento para as áreas rurais dentro da zona urbana consolidada, que deveria ser o principal objetivo, em consonância com a meta de preenchimento dos vazios urbanos;
- A fixação do valor 5% do valor venal não atende ao objetivo da outorga onerosa de ressarcir os cofres públicos pelas eventuais melhorias e facilidades implantadas que valorizam uma área.

CRIAÇÃO DE ÁREAS 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.

Entendemos que uma legislação específica sobre esse tema deva ser estudada e implementada juntamente com uma **Política Local de Habitação de Interesse Social**.

Não podemos fixar apenas um local específico para essa demanda, pois assim que ela estiver ocupada, não haverá mais condições de continuidade desse importante meio de oferecer moradia para as populações de baixa renda, não devemos rotular, segregar as áreas e sim permitir que toda zona urbana do município, cujo zoneamento permita o uso habitacional, possa a qualquer momento quando houver demanda, por iniciativa do executivo, ser destinada a interesse social sendo transformada em ZEIS, podendo ai usufruir dos mecanismos que uma lei específica para tal fixe seus parâmetros urbanísticos especiais.

Cabe sim uma legislação específica para um plano de urbanização de cada ZEIS, conforme exemplo já citado em documento anterior da AEA AV de 20 de fevereiro de 2020.

ÁREAS ESTRATÉGICAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (AERF)

Outro ponto importantíssimo do plano diretor para “reduzir os desequilíbrios urbanos e sociais causados pela irregularidade fundiária”, são as ÁREAS ESTRATÉGICAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA (AERF), como descreve a minuta, mas entendemos que novamente não é clara a sua colocação nessa lei, senão vejamos:

As Áreas Estratégicas de Regularização Fundiária, são por natureza, **núcleos urbanos irregulares** que foram ocupados e consolidados sem autorização e até podemos dizer, sem fiscalização do poder público, que assim acabou permitindo a existência deles, e agora por meio de medida específica, tenta resolver o problema criado.

Realçado no projeto de lei pelo **Art. 6º - Inciso IV. Viabilizar a regularização fundiária dos núcleos urbanos irregulares já demarcados e consolidados no município, com a consequente titulação de seus ocupantes;**

e Art. 85. É objetivo da AERF: I – Promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos ocupados e consolidados como medida voltada à melhoria das condições ambientais de Valinhos.

Mas não podemos aproveitar a lei para benefícios que não sejam o da coletividade, do núcleo irregular, senão teremos que estender o benefício a toda coletividade do município, portanto cabe um questionamento de o porquê do benefício de regularização fundiária abranger além de núcleos urbanos irregulares, lotes específicos no loteamento Vale Verde, conforme minutas apresentadas na ETAPA 7.

“Art. 84.

VIII. AERF 8: Vale Verde Lote N8B

IX. AERF 9: Vale Verde Lote E8C”

PONTOS QUE REQUEREM MAIORES ENTENDIMENTOS E DISCUSSÕES

. Quando as Áreas Estratégicas de Conservação (AEC) estiverem inseridas na Macrozona de Desenvolvimento Orientado (MDO), a única restrição é que devem obedecer a parâmetros de baixíssima densidade, portanto todas as AEC podem receber urbanização, incluindo aí a Fazenda Remonta.

Em todas as conversas com o executivo a sociedade e as entidades e grupos participantes do processo de revisão do plano diretor foram muito claros em sua posição de manter as áreas rurais e

de preservação do município intactas, devendo a proposta de revisão do plano diretor ser elaborada de forma a garantir esta exigência para os munícipes, o que não aconteceu. Toda esta questão precisa ser revista, estudada à luz do que a sociedade já deixou claro como seu objetivo, e uma nova minuta que contemple esta questão de forma clara e detalhada deverá ser apresentada para análise da sociedade e entidades antes de qualquer prosseguimento de etapas da revisão do plano diretor.

. Dentro das Áreas Estratégicas de Intervenção Prioritária (AEIP), incluir o Parque Municipal de Feiras e Exposições Monsenhor Bruno Nardini, é dar carta branca ao executivo para se desfazer no momento que desejar desse tão importante espaço cultural e de lazer da sociedade, entendemos que essa minuta não deve contemplar tão importante decisão sem uma consulta pública específica.

. Na definição do traçado da Conectividade de Paisagens (Reconecta Valinhos), alguns pontos passam por áreas previstas para MDO1, MCU, inviabilizando sua implantação.

As considerações acima vem somar às outras já encaminhadas ao executivo por essa entidade, principalmente a de 20/02/2020 e reforçam a necessidade de um consenso, mínimo que seja entre sociedade e poder executivo, onde as reivindicações de base técnica sejam analisadas a fundo e no bojo da Lei do Estatuto das Cidades, onde as solicitações da sociedade também sejam analisadas no sentido coletivo de crescimento, preservação e melhorias para a cidade, não deixando a balança de reivindicações solicitadas e atendidas pesar apenas para um lado e para uma categoria específica.

Posto isso, e para nós é muito claro, entendemos que o executivo já deveria ter interrompido todo esse processo e retomado não só as discussões, como revisto suas premissas de futuro e de gestão do município, impossível não ser sensível a tudo o que vem ocorrendo e às manifestações de diversas entidades, tanto técnicas, como da sociedade como um todo.

Para ilustrar como mais uma contribuição a toda essa nefasta revisão apresentada, segue anexo a este, mais um parecer do CAEx (Centro de Apoio Operacional à Execução, por meio do Núcleo de Meio Ambiente, Habitação e Urbanismo e Acessibilidade - MAHUAC, atendendo à solicitação da Promotoria de Justiça de Valinhos), de 23/10/2020, merecedor de leitura integral de suas colocações, porém aqui colocamos apenas uma parte de suas conclusões, que vêm de encontro ao que até hoje a AEAAV vem dizendo:

“Por todo o exposto, conclui-se que a proposta de revisão do Plano Diretor de Valinhos entra em conflito com as legislações pertinente, tais como a Constituição Federal, o Estatuto da Cidade e a Política Nacional do Meio Ambiental; com o plano metropolitano existente (PDUI-RMC); além de caminhar contra os próprios objetivos do planejamento urbano e ambiental elencados na nova proposta do Plano Diretor. Por exemplo, o artigo 8 da Minuta de Lei tem como objetivos para com o Planejamento Urbano e Ambiental:

I-Ocupar o território de forma equilibrada e sustentável, promovendo o uso dos vazios urbanos e o desenvolvimento da cidade apoiado nos eixos de

transporte;

- II- Promover a conservação e a valorização ambiental e dos recursos hídricos, com planejamento adequado do uso e ocupação do solo; e*
- III- Universalizar a oferta de infraestrutura, serviços urbanos e lazer no município de forma a alcançar, equilibradamente, todo o território.*

O planejamento do desenvolvimento municipal de Valinhos se mostra inconsistente, pois a Minuta de Lei conflita com as etapas anteriores da revisão da proposta do Plano Diretor de diagnóstico/prognóstico, quando a empresa GeoBrasilis apontou como forças do município a APA Serra dos Cocais e a existência de vazios urbanos; como fraqueza a ocupação urbana descontínua e desordenada; como ameaça as pressões metropolitanas para expansão e ocupação das áreas limítrofes e como oportunidade a participação no PDUI-RMC.

A Minuta de Lei analisada neste Parecer Técnico é uma ameaça à qualidade urbana e ambiental e não promove a sustentabilidade socioambiental do município e da região.”

Em suma, a tarefa que nos cabe, essencialmente, é a de transformar o espaço geográfico, com seus elementos diversos e às vezes divergentes, em abrigo generoso, sede de uma vida digna para todos. A forma para empreendê-la, no entanto, deve ser encontrada em nossa realidade, sem certezas pré-fabricadas, pairando no ar a impressão de estarmos destinados a um estado de reflexão permanente.

Estamos e estaremos sempre empenhados no debate sério, técnico e regidos pelo bom senso e bem comum.

Valinhos, 04 de dezembro de 2020

AEAAV – Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos

Presidente: Eng^o Ind. Mecânico e Seg. do Trabalho Mário Antônio Masteguin

Vice-Presidente: Eng^o Civil Helio Bortoletto Junior

1º Secretário: Eng^a Civil Maria Regina Pacheco de Abreu Coutinho

2º Secretário: Eng^o Eletricista Edison Pentean

1º Tesoureiro: Eng^o Mecânico e Seg. do Trabalho Fernando Luiz Torsani

2º Tesoureiro: Eng^o Civil Luiz Mayr Neto

Patrimônio e Sede: Eng^o Ind. Mecânica / Eletricista e Seg. do Trabalho Jose Luiz Fernandes

Suplente: Eng^o Civil Armando Pedro Filho