

C.M.V. 4576, 19
Proc. Nº
Fls. 01
Resp.

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

MOÇÃO nº 125 /2019

**Excelentíssima Senhora Presidente,
Nobres Vereadores:**

Ementa: **"Moção de Apoio"** à Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos, pelo relatório elaborado acerca da Proposta Técnica de Revisão do Plano Diretor Municipal de Valinhos.

O Vereador **Henrique Conti** requer, nos termos regimentais, apreciação e aprovação do nobre Plenário da presente "Moção de Apoio" à Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos - AEA AV, pelo relatório elaborado acerca da Proposta Técnica de Revisão do Plano Diretor Municipal de Valinhos.

Não poderia deixar de apoiar o importante relatório divulgado pela Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos, que condiz perfeitamente com a opinião da sociedade Valinhense.

Neste atual cenário de Proposta de Revisão do Plano Diretor, é importantíssimo e enriquecedor a participação da Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, através de seus profissionais, nos permitindo participar e compartilhar de seus conhecimentos, vastas experiências e atuação dentro de nosso Município.

Tal como bem colocado pela AEA AV a proposta de Revisão do Plano Diretor não contempla apontamentos da sociedade no que diz respeito à preservação ambiental, manutenção das áreas rurais e limitação da expansão urbana, muito pelo contrário, a proposta vai à contramão dos interesses da população, elaborando um novo Plano Diretor, expandindo as áreas urbanas sem nenhuma responsabilidade e o pior, a proposta não revê novas metas e políticas públicas que dizem respeito à saúde, preservação dos recursos hídricos ou equipamentos públicos.

Ademais, também não vemos na nova Proposta de Revisão do Plano Diretor, apontamentos, sejam eles negativos ou positivos, que nos levem a rever o Plano Diretor de 2004, para a partir daí delimitar quais ações serão executadas, ou seja, não houve a preocupação em se fazer uma revisão do Plano em vigor desde 2004, mas apenas criação de loteamentos de forma desequilibrada e insustentável.



C.M.V.
Proc. Nº 4576, 19
Fls. 02
Resp. [Signature]

CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

O Plano Diretor, é a Lei principal do nosso Município que estabelecerá diretrizes para os próximos 10 (dez) anos, diretrizes estas relacionadas a sustentabilidade, preservação ambiental, saúde, educação, recursos hídricos, dentre outros, portanto, não pode ser tratado de forma truculenta, como tem sido, há de ser bem elaborado, bem estudado e o mais importante, com a participação da população para que haja estratégia de mudança no sentido de obter melhoria de qualidade de vida, viabilizando assim o desenvolvimento econômico e social adequado.

É certo que a mudança de zoneamento de certas áreas, conforme proposta de revisão, pode impactar negativamente no futuro do município, principalmente por não respeitarem moradores das regiões e não darem atenção aos impactos ambientais e a infraestrutura do município.

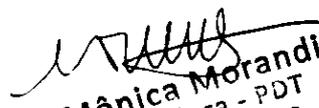
Por fim, parabênzo e ofereço meu apoio à Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos, pelo brilhante trabalho que vem produzindo.

Ante o exposto, reconhecendo a importância do relatório e estudos acerca da Proposta de Revisão do Plano Diretor elaborado pela Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos, solicito a aprovação pelo plenário da presente "Moção de Apoio" e, seja esta encaminhada por meio de Ofício ao Presidente da Associação Eng. Civ. Dr. Helio Bortoletto Junior, extensivo aos demais associados, parabenizando-os pelo brilhante relatório e trabalho consciente à frente da Associação.

Valinhos, 09 de Agosto de 2019.


CÉSAR ROCHA
Vereador - REDE


Henrique Conti
Vereador - Partido Verde


Mônica Morandi
Vereadora - PDT
(19) 3829-5348


GIBA
Vereador - MDB


KIKO BELONI
Vereador
PSB


Edson Secafim

Edson Secafim
Vereador - PP

A Associação de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Valinhos, após uma série de debates com seus associados, vê com grande preocupação a Proposta técnica de Revisão dos Instrumentos Legais, incluindo anexos e mapas necessários à sua completa compreensão, do Plano Diretor Municipal de Valinhos, apresentada pela Geo Brasilis em 17 de junho de 2019. Dentre as mais preocupantes:

- 1) Em nosso entendimento inicial, a proposta apresentada pela Geo Brasilis não caracteriza uma revisão do Plano Diretor atual e sim um novo Plano Diretor, visto que não foi apresentada inicialmente uma análise com suas considerações a respeito do porquê se modificar o macrozoneamento e o zoneamento vigente, com uma mudança contundente inclusive de conceitos e parâmetros. Lembramos aqui que bem ou mal, o plano diretor vigente já criou um ordenamento urbanístico que está norteando boa parte de todos os processos em andamento, da decisão em investir ou em se estabelecer no município, além de projetos futuros. Quebrar essa ordem institucional tão drasticamente só vem somar ainda mais problemas aos quais a cidade já enfrenta.
- 2) Imaginamos que caberia sim um estudo mais aprofundado no plano vigente para corrigir seus nortes, verificar as regiões atuais que permitam maior adensamento, tratar como DOTS os corredores que o plano atual já incorpora, incrementar novos instrumentos da política urbana, como a própria proposta implementa no seu Capítulo 6, mas dentro de um ordenamento já vigente, sempre lembrando de dois pontos cruciais que demandam grandes custos, ou seja, abastecimento de água potável (qual o limite de crescimento perante a demanda de água existente para o município) e afastamento e tratamento dos esgotos sanitário (volume suportado pelas estações e redes para afastamento).
- 3) Basicamente a revisão se apoia no conceito dos DOTS, mas esquece que a malha viária de Valinhos é muito antiga com sérios problemas a se resolver, inclusive apontados na documentação. Incrementar o adensamento nessas vias vai fatalmente incrementar esses problemas. Na Rodovia Valinhos – Itatiba, o problema é ainda maior, por se tratar de uma rodovia de difícil circulação, com seu traçado geométrico aproveitado dos caminhos originais entre as duas localidades. O DOTS até pode promover muitos benefícios em termos de mobilidade urbana, mas privilegia os moradores dos bairros em detrimento de outros, que são pressionados em direção à periferia. Isto ocorre porque construções novas, que seriam impedidas nos bairros, não encontrarão espaço no centro e naturalmente serão empurradas para a periferia. Dessa forma, os custos com infraestrutura e o tempo de deslocamento seriam ampliados. Moradores que não têm opções de moradia nas regiões mais demandadas, acabarão indo para a periferia. A saída pode ser o adensamento urbano no interior dos bairros não servidos por redes de transporte de massa.
- 4) Outro ponto que notamos na proposta apresentada pela Geo Brasilis é a não apresentação da estimativa do crescimento demográfico possível no município de Valinhos com a ocupação dos vazios urbanos (passíveis de urbanização) e dos terrenos e imóveis já implantados na atual zona urbana consolidada, mas ainda não ocupados. A entidade, com

base nos dados disponíveis, apresenta no ANEXO I uma estimativa desse crescimento nos vazios urbanos.

5) Habitação de Interesse Social

No Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001):

Art. 42-B: Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei, deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo: (Incluído pela Lei 12.608 de 2012)

(...)

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido; (incluído pela Lei 12.208 de 2012).

Aqui cabe um parêntese, pois mesmo que a Geo Brasilis diga que não está ampliando o perímetro urbano, a simples criação das **Áreas Estratégicas de Desenvolvimento Econômico (AEDE)**, caracteriza uma expansão urbana, já que incentiva a implantação de loteamentos e condomínios empresariais etc., sem falar nas **Macrozonas de Desenvolvimento Orientado (MDO)**, que facilitam e muito a ampliação da área urbana, retirando exigências que hoje existem na área rural, turística e de proteção e recuperação dos mananciais, como por exemplo o EIA/RIMA e também possibilitando o aparecimento de novas áreas urbanas isoladas.

A Geo Brasilis não demarcou as **zonas especiais de interesse social (ZEIS)**, mesmo constando no relatório apresentado na Compilação da Percepção de Valinhos e Prognósticos em agosto de 2018 nas páginas 301, 302 e 312 sua necessidade.

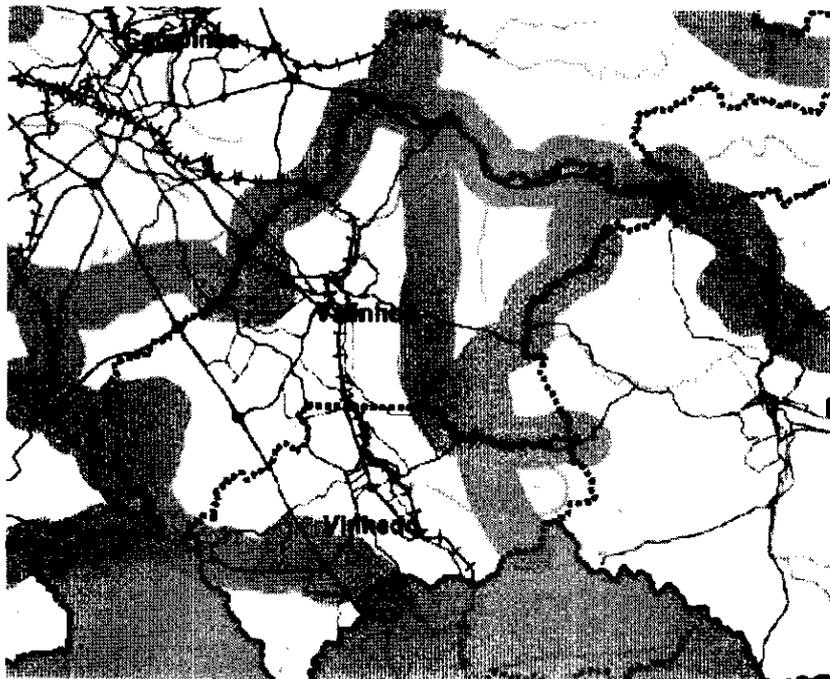
6) PDUI (Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado) da Região Metropolitana de Campinas

A Geo Brasilis não levou em consideração as diretrizes propostas pelo PDUI que constam no Relatório IV de dezembro de 2018, principalmente a premissa abaixo:

Página 44:

As Áreas Estratégicas para a Conectividade Ambiental são áreas definidas pelo Programa Reconecta RMC / Projeto Interact-Bio, que abrangem os 20 municípios da RMC e promovem, a partir de perspectivas multidimensionais, a conectividade da paisagem regional. A área definida como conectividade ambiental regional se sobrepõe às macrozonas da RMC, estabelecendo diretrizes e recomendações específicas de uso e ocupação do solo para as áreas sobre as quais incide.

Página 46:



7) Conurbação

Não coloca restrições para as regiões limítrofes entre os municípios nas novas macrozonas criadas, podendo provocar sérios conflitos entre os municípios.

8) Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS)

Ausência de diretrizes e parâmetros (o Zoneamento não pode ser genérico), falta de critérios de proteção à produção agrícola, fundamental para segurança alimentar e a redução da dependência externa para alimentos, além de ter a vocação ao ecoturismo ou turismo rural. Pode ainda receber atividades de processamento industrial ou semi-industrial dos produtos oriundos do cultivo e/ou criação agrícola.

9) Criação de MDO no centro da região do Macuco

Ausência de critérios para criação de Macrozona Desenvolvimento Orientado (MDO) na região central do Bairro Macuco, apenas com a justificativa que proprietários pediram. Criando com isso uma área passível de urbanização encravada na área rural, o que pode levar a uma especulação imobiliária no restante das áreas no entorno, fora o problema viário já tão problemático no local e total ausência de infraestrutura urbana, como água e esgoto. Não caberia uma diretriz e parâmetros de sustentação da então área rural e sua produção?

10) Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE1)

A região da então previsão logística no Capivari não ocupada até o momento, devido tanto a situação econômica do país como por problemas de acesso, passa para lotes de 500 m² com possibilidade de indústrias até a categoria de uso nR3, e novamente os problemas viários sem solução a curto prazo (digamos 10 anos). Não seria o caso de pensar em outra área para a finalidade logística e industrial como por exemplo na região norte da cidade junto a Rodovia D. Pedro I, região Contendas e voltar a área anteriormente prevista para isso a sua característica original?

11) Macrozona de Proteção do Manancial do Rio Atibaia (MPMRA)

Não tem sentido algum criar uma Macrozona de Proteção de Manancial com liberação de urbanização para lotes de 1.500m² com taxa de ocupação de 60% e um coeficiente de cobertura vegetal de 15% e taxa de impermeabilidade de 30% (não existe fiscalização que mantenha isso). O que está sendo privilegiado com esses parâmetros, a proteção do manancial ou ocupação desordenada?

12) Região do Parque Valinhos (ZR1)

Da mesma forma, o zoneamento proposto para a região do Parque Valinhos reduz o parcelamento dos então lotes de 4000 m² para 1000 m², com taxa de ocupação de 60% e um coeficiente de cobertura vegetal de 10% e taxa de impermeabilidade de 30%. É uma região importante para alimentação da sub-bacia do Córrego São José, que fornece água para abastecimento público através do reservatório do CLT. Foi feito algum estudo dessa alteração no potencial de fornecimento de água dessa região? Foram avaliados os investimentos necessários para se levar infraestrutura urbana para essa região (água, esgoto, transporte, asfalto etc.)?

13) Perspectiva econômica

A proposta de plano diretor apresentada pela Geo Brasilis, ao permitir uma expansão da área urbana considerável, sem, contudo, reservar áreas significativas a atividades industriais mais robustas além reduzir drasticamente as áreas exclusivas a atividades rurais, sinaliza para uma economia baseada no mercado imobiliário. Mais precisamente para a viabilização de empreendimentos destinados às classes mais altas, afastados da zona urbana consolidada.

As atividades rurais são praticamente abandonadas, apresentando aos atuais produtores unicamente a opção de comercialização de suas terras para empreendimentos imobiliários. Ironicamente, dentre as ações para desenvolvimento econômico do município, a proposta elenca um Plano Diretor de Turismo. Hoje inserido no Circuito das Frutas, o município almeja um posto como município turístico... sem produção de frutas ou, na melhor das hipóteses, com alguma produção confinada entre núcleos residenciais fortificados.

Não foram previstas medidas para o incentivo da agricultura e para a valorização da produção agrícola do município e do agricultor, bem como medidas para o fortalecimento do comércio e da indústria.

Qual a participação no PIB do município esperada de cada setor econômico? Qual a arrecadação projetada com as medidas propostas?

14) Em suma, cria-se um Plano Diretor totalmente novo, sobre uma cidade existente e cheia de problemas, ignorando um passível ambiental já existente, sem procurar soluções e joga para o poder municipal (falido e despreparado tecnicamente) para gerir uma série de novos problemas que serão criados para todas as propostas sugeridas.

Poderia sim aproveitar em síntese a proposta do macrozoneamento com novos estudos, aproveitando as sugestões propostas pela comunidade (dentro de padrões técnico aceitáveis), ficando para leis complementares o zoneamento, aí sim, com novos estudos de revisão do plano vigente.

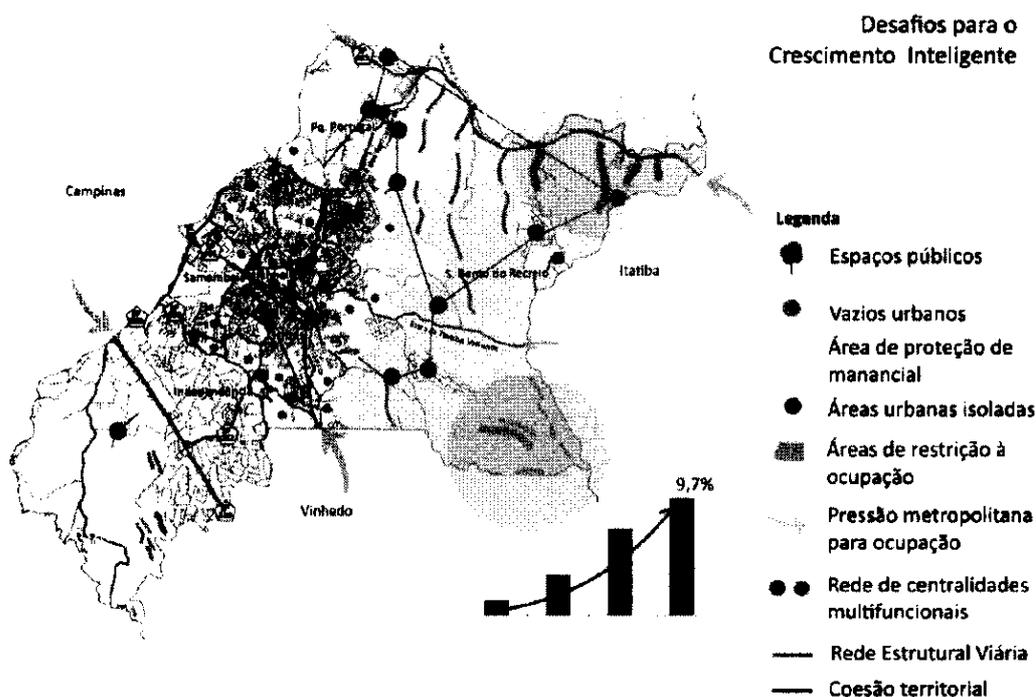
ANEXO I – Estimativa de crescimento demográfico possível nos vazios urbanos do Município de Valinhos

Segundo a Geo Brasilis, a área urbana consolidada hoje é de 48% da área total do município, propondo as chamadas áreas 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 e na Macrozona de proteção do manancial do Rio Atibaia, liberando para lotes de 1.500m².

Considerando apenas a MDO, que avança sobre grande área hoje rural, turística e de proteção e recuperação dos mananciais, teríamos um possível aumento de 37,5% na área urbanizável do município.

Porém, o trabalho apresentado pela Geo Brasilis não faz uma análise da necessidade da possibilidade 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 Geo Brasilis, indicando áreas de vazios urbanos.

As áreas de vazios urbanos foram traçadas sobre a imagem do aerolevanteamento de 2018, da Prefeitura Municipal de Valinhos (Figura 3) e do mapa de macrozoneamento, zoneamento urbano e áreas estratégicas proposto pela Geo Brasilis (Figura 2).

Em um primeiro grupo foram marcadas as áreas indicadas como vazios urbanos pela Geo Brasilis (áreas em amarelo) e em um segundo grupo foram marcadas áreas de vazios não indicadas pela Geo Brasilis (áreas em bege).

No traçado foram desconsideradas ocupações já implantadas ou em implantação.

A figura 2 apresenta essas áreas destacadas sobre o mapa de macrozoneamento, zoneamento urbano e áreas estratégicas, enquanto a figura 3 mostra as mesmas áreas sobre o aerolevanteamento de 2018. Em ambas, as áreas destacadas em amarelo são as indicadas pela Geo Brasilis e as áreas em bege são outras áreas potenciais não indicadas pela Geo Brasilis.

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

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

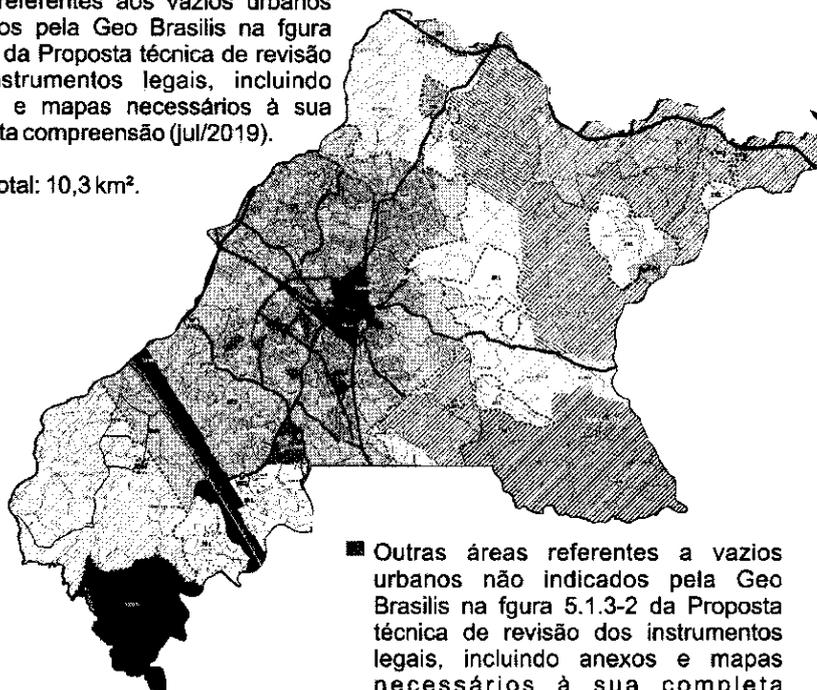
Área total do município:148,54 km² (PMV-2019).

Área de vazios urbanos indicadas pela Geo Brasilis: 10,3 km²

Área de potenciais vazios urbanos não indicadas pela Geo Brasilis: 1,1 km²

■ Áreas referentes aos vazios urbanos indicados pela Geo Brasilis na figura 5.1.3-2 da Proposta técnica de revisão dos instrumentos legais, incluindo anexos e mapas necessários à sua completa compreensão (jul/2019).

• Área total: 10,3 km².



• Área Total: 1,1 km².

Figura 2. Traçado dos vazios urbanos sobre mapa de macrozoneamento, zoneamento e áreas estratégicas.

■ Áreas referentes aos vazios urbanos indicados pela Geo Brasilis na figura 5.1.3-2 da Proposta técnica de revisão dos instrumentos legais, incluindo anexos e mapas necessários à sua completa compreensão (jul/2019).

• Área total: 10,3 km².



■ Outras áreas referentes a vazios urbanos não indicados pela Geo Brasilis na figura 5.1.3-2 da Proposta técnica de revisão dos instrumentos legais, incluindo anexos e mapas necessários à sua completa compreensão (jul/2019).

• Área Total: 1,1 km².

Figura 3. Traçado dos vazios urbanos sobre aerolevantamento 2018.

Tomando somente a área de vazios indicada pela Geo Brasilis, 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 (Geo Brasilis -2019), de 6 a 50 habitantes por hectare, ou seja, baixíssima densidade, o número de habitantes que poderia ser alocado nessas áreas de vazios é:

Área útil estimada: 6,1 km² = 610 ha.

Densidade considerada: 50 hab/ha.

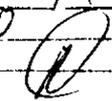
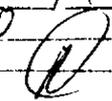
Capacidade estimada de habitantes nas áreas de vazios: 30.500 hab.

Comparada à população estimada em 2019, de 120.369 habitantes (PMV -2019), a capacidade estimada de habitantes representa um **aumento populacional de 25,3%**. Ressaltando que foi considerada uma baixíssima densidade populacional.

Considerando apenas os vazios urbanos indicados pela Geo Brasilis em sua Proposta Técnica, o município tem capacidade de absorver o aumento projetado de população, de 10%, para os próximos 10 anos.

Não foram ainda considerados:



C.M.V. 4516, 19
Proc. Nº 70
Fls. 
Resp. 

- Outros potenciais vazios;
- Terrenos ociosos existentes na zona urbana consolidada;
- Verticalização e consequente aumento da densidade populacional na zona urbana consolidada.

Referências

Geo Brasília (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) – Aerolevanteamento 2018. Disponível em <<http://www.valinhos.sp.gov.br/governo/planejamento-e-meio-ambiente/aerolevanteamento-2018>>. Acessado em 26/06/2019.

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.

Valinhos, 19 de julho de 2019