

Considerações da Comissão sobre Parecer Técnico do CAEX

Após a segunda Audiência Pública sobre a proposta do Plano Diretor, a Comissão de Sistematização submeteu seu Relatório ao Ministério Público a fim de que o Centro de Apoio Operacional à Execução (CAEX) tivesse a oportunidade de exarar um parecer sobre as Propostas de Alterações aos Projetos de Lei n. 185/2002 e 186/2022.

Em relação ao novo parecer, apresentamos a seguir um resumo conciso das considerações proferidas pelo CAEX.

Os pontos favoráveis destacados no Parecer Técnico em relação às propostas desenvolvidas pela Comissão de Sistematização são os seguintes:

1. Inclusão das Áreas Estratégicas de Controle de Enchentes (AECE);
2. Inclusão da Fazenda Remonta na Macrozona de Conservação do Ambiente Natural (MCAN);
3. Demarcação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em áreas centralmente providas de infraestrutura;
4. Exclusão da Área Estratégica de Desenvolvimento Econômico 2 - Estrada Valinhos/Itatiba;
5. Estipulação de que os empreendimentos a serem estabelecidos em áreas delimitadas pela APA Serra dos Cocais devem apresentar Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (RIMA);
6. Introdução do instrumento do Direito de Preempção;
7. Expansão da Macrozona de Conservação do Ambiente Natural e da Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS) na região norte do município;

8. Ampliação da Macrozona de Proteção aos Mananciais (MPM) na fronteira sul da APA Serra dos Cocais;
9. Implementação de um estudo hidrológico abrangendo todo o município e suas sub-bacias hidrográficas, possibilitando a avaliação das obras necessárias;
10. Desenvolvimento do Plano de Manejo da APA Serra dos Cocais e da Política Ambiental, Social e de Governança de Valinhos.

Por outro lado, embora os trabalhos da Comissão busquem a excelência, é certo que não há como abarcar todas as soluções necessárias, em especial considerando o atraso de mais de uma década na proposta do Plano Diretor. Por assim ser, houve pontos negativos destacados pelo Parecer Técnico acerca das propostas elaboradas pela Câmara:

1. A Macrozona de Consolidação Urbana (MCU) foi mantida e expandida em áreas que não se consolidaram como urbanas e que exercem funções ecológicas e ambientais relevantes no município;
2. Previsão de expansão urbana de modo fragmentado e disperso em áreas distantes da área urbana consolidada, favorecendo interesses privados e exigindo grandes investimentos em infraestrutura urbana;
3. Expansão urbana em áreas agrícolas produtivas do município.

Ao analisar os pontos destacados, fica evidente que buscando apresentar solução para um grande conflito social de interesses que orbita o Plano Diretor com mais de uma década de atraso, não é o momento de negar que a Proposta apresentada pela Comissão solucionou diversas questões e imprecisões presentes nos Projetos de Lei nº 185/2022 e 186/2022, trazendo inovações formuladas especificamente para a realidade do município, conforme evidenciado pelos aspectos positivos mencionados.

No entanto, o Parecer Técnico identificou três elementos específicos como pontos negativos, sobre os quais teceremos as seguintes

ponderações e sugestões de alteração na Proposta de revisão do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Em primeiro lugar, é importante ressaltar que, em comparação com a Proposta da Prefeitura, a Comissão reduziu a Macrozona de Consolidação Urbana (MCU), ampliou a Macrozona de Proteção de Mananciais (MPM), expandiu a Macrozona de Conservação do Ambiente Natural (MCAN) e reduziu a Macrozona de Desenvolvimento Orientado (MDO). Tais informações são detalhadas na Tabela 1 e na Figura 1, apresentadas abaixo.

	Proposta da Comissão	Proposta Prefeitura	Diferença final
MDO	11.004.314	15.490.280	- 4.485.966
MCAN	26.887.628	17.631.854	9.255.774
MCU	69.539.890	71.788.651	- 2.248.761
MDRS	15.482.768	17.857.488	- 2.374.720
MPM	33.581.737	26.565.393	7.016.344

Tabela 1

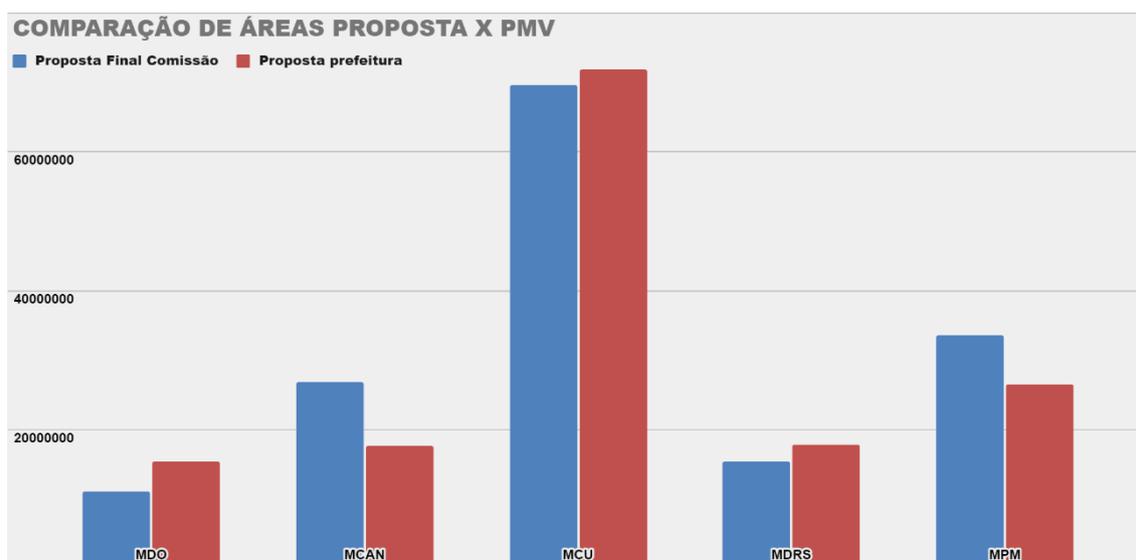


Figura 1

Essas modificações promovem medidas que visam equilibrar o crescimento econômico com as recomendações feitas pelo CAEX.

A despeito dos apontamentos do presente documento, sobre as áreas previamente designadas como Macrozona de Consolidação Urbana, conforme estipulado no plano diretor de 2004, e embora essas áreas tenham permanecido desocupadas desde a última revisão do plano diretor, sua manutenção na proposta da Comissão justifica-se, pois, a alocação original dessas terras à Logística foi motivada pela sua proximidade com a Rodovia Miguel Melhado e o fácil acesso às demais rodovias regionais, incluindo ao aeroporto de Viracopos. A Comissão reconhece a necessidade de promover a geração de empregos e renda para o município, visando garantir a qualidade de vida e a oferta de serviços públicos. Isso é particularmente relevante, dada a evidente escassez de recursos fiscais do município em comparação com outros da região. Cabe ressaltar que, após uma inspeção *“in loco”*, constatou-se que a área em questão já não é mais utilizada para atividades agrícolas.

A criação das Macrozonas de Desenvolvimento Orientado (MDOs) demandou um esforço significativo por esta Comissão, tendo em vista que planejar o crescimento urbano da cidade e evitar problemas graves, como ocupações irregulares, além de grande preocupação futura, já são uma realidade no município e requer a adoção de medidas, de extrema urgência, que visem à regularização e à prevenção de novas ocupações clandestinas. Neste sentido, uma vez que o Projeto de Lei proposto pelo Executivo em relação às áreas de MDOs foi considerado pelos vereadores membros da Comissão, exacerbado, foi proposta uma redução de áreas em 4.485.966 metros quadrados, conforme tabela 1, mantendo apenas aquelas regiões consideradas como as mais críticas, caracterizadas por ocupações irregulares. Além disso, buscou-se uma abordagem alternativa, levando em consideração questões ambientais, de infraestrutura viária e de equipamentos públicos, as quais serão contempladas por diversas Emendas na proposta final da Comissão.

Ainda no que tange acerca das considerações específicas do relatório do CAEX sobre a criação das MDOs, destacam-se:

1. **A insuficiência da infraestrutura de saneamento básico para atender de forma equitativa toda a área urbana:** É importante

destacar que o Plano de Abastecimento de águas prevê que as MDOs fora do sistema de abastecimento público existente deverão ser autossuficientes, seguindo o plano de abastecimento público do DAEV;

2. **A deficiente mobilidade urbana, com forte dependência de veículos individuais:** A Comissão salienta que cabe à prefeitura exigir melhorias na malha viária como contrapartida, fazendo com que os possíveis empreendimentos, se responsabilizem por tais investimentos;

- I. **A carência de serviços urbanos e a distribuição insuficiente de equipamentos comunitários;**
- II. **O impacto negativo nos mananciais hídricos;**
- III. **A redução das áreas vegetadas;**
- IV. **O baixo aproveitamento do solo urbanizado com ocupação de baixa densidade, entre outros desafios.**

Ao modificar a classificação das áreas, a Comissão acredita que com as MDO 1, 2 e 3, a capacidade de investimento do município aumentará consideravelmente, por conta dos recursos provenientes da Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo (OOAUS). Para isto, precisamos entender e considerar o projeto como um todo, uma vez que as ações estão interligadas.

Como exemplo, destacamos a necessidade de oferecer infraestrutura de saneamento básico para a Biquinha, um Núcleo Urbano Informal (NUI) na Estrada Valinhos/Itatiba. Qualquer empreendimento instalado ao longo da MDO proposta na região deve ser autossuficiente em termos de abastecimento de água e saneamento, além de fornecer essa infraestrutura para o núcleo da Biquinha.

Isso trará investimentos significativos para a cidade, contribuindo diretamente para as novas oportunidades de geração de empregos e renda, conforme proposto em vários artigos deste trabalho da Comissão.

A Emenda 16, proposta por esta Comissão, estabelece no Art. 193 do Projeto de Lei 185/2022 que:

“Art. 193 [...]

Parágrafo único - Os recursos oriundos da OOAUS serão preferencialmente investidos em desenvolvimento de infraestrutura para áreas industriais, para construção de novos reservatórios de água bruta, para o investimento no Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais e Pagamentos por Prestação de Serviços à Fruticultura.”

Vale ressaltar que qualquer investimento em infraestrutura nessas áreas será de responsabilidade privada, não sobrecarregando os serviços públicos.

Sobre a Criação da MDO2 na divisa com Campinas:

A expansão desta área será benéfica não apenas para os atuais proprietários, conforme apontamento, pois se prevê que esta MDO arrecadará, pelo menos, mais de R\$ 20,6 milhões em OOUAS, com base nos cálculos de contrapartida propostos na Emenda 78 do relatório e no valor atual da UFMV. Esses recursos serão destinados em benefício da população em diversas áreas, como saúde, educação e infraestrutura. É importante destacar que esse valor aumenta a cada ano, com a majoração da UFMV.

Na MDO3 na divisa com Itatiba:

É importante destacar que a Comissão optou por remover a MDO1 ao longo da Rodovia dos Agricultores e a MDO2 existente na Estrada do Jequitibá, além de reduzir a MDO3 ao longo da Estrada do Jequitibá, em relação ao proposto no Projeto do Executivo. Essa decisão visa conter novas ocupações irregulares, como Cisalpina Park, Clube de Campo e São Bento do Recreio, ao longo da Estrada do Jequitibá (Valinhos/Itatiba), considerando o crescimento já estabelecido na região ao longo dos anos, mesmo que de forma irregular. Além disso, a Comissão busca, dentro da proposta, fornecer infraestrutura adequada para essas áreas afastadas do centro da cidade, que frequentemente são negligenciadas pelo Poder Público. Prevê-se uma arrecadação de, pelo menos, mais de R\$ 16 milhões em OOUAS,

com base nos cálculos de contrapartida propostos na Emenda 78 do relatório e no valor atual da UFMV. É importante destacar que esse valor aumenta a cada ano, com a majoração da UFMV.

Na MDO3 na divisa com Vinhedo:

A criação desta MDO visa combater ocupações irregulares em áreas onde já existem núcleos urbanos informais e onde a região de Vinhedo já está urbanizada. Isso contribuirá para evitar ocupações desordenadas e ilegais, levando em consideração a proteção dos mananciais hídricos e a recuperação de áreas degradadas. A expectativa é de arrecadar, pelo menos, mais de R\$ 20 milhões em OOUAS, com base nos cálculos de contrapartida propostos na Emenda 78 do relatório e no valor atual da UFMV. É importante destacar que esse valor aumenta a cada ano, com a majoração da UFMV.

Ademais, é pertinente observar que, conforme os dados do IBGE de 2020, Valinhos, em comparação com municípios da região, como Louveira e Vinhedo, ostenta um PIB per capita inferior, conforme demonstrado na no Figura 2. A baixa arrecadação é atribuída, em grande parte, à parcela do ICMS, que reflete substancialmente a capacidade produtiva do município.

Arrecadação IBGE 2020/PIB PER CAPITA versus Repasse/DADOS

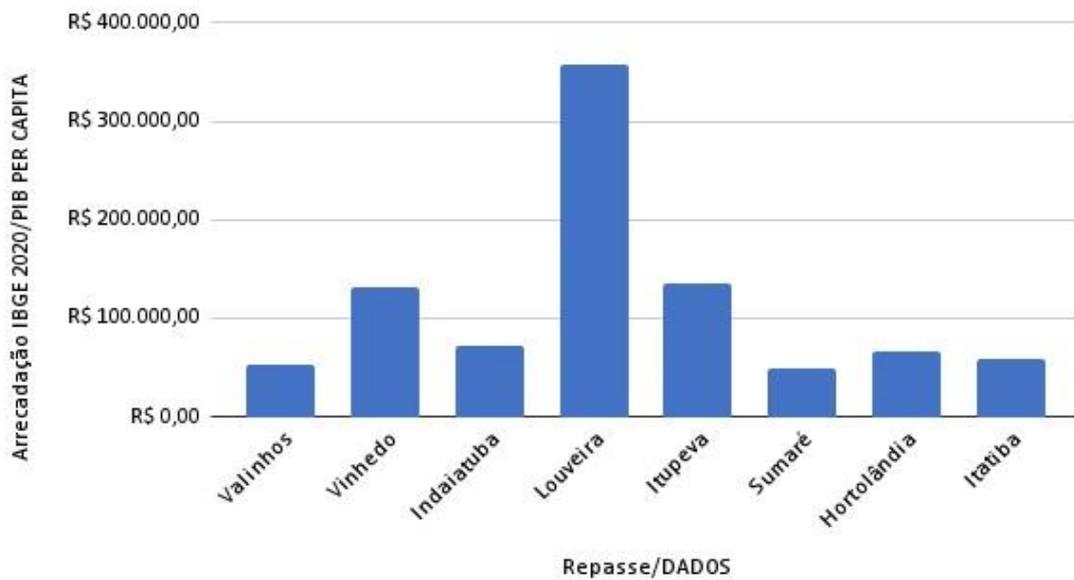


Figura 2

Outro ponto relevante é a contínua saída de profissionais do serviço público em Valinhos, notadamente no setor educacional, onde professores aprovados em concursos públicos em outras cidades da região optam por deixar a prefeitura de Valinhos. Parte da problemática reside na capacidade do município de oferecer remunerações mais competitivas. A Tabela 2 apresenta esses dados.

Lista de comparação professor PEB I			
Média Salarial	Valinhos	Vinhedo	Louveira
R\$	8.886,06	9.457,52	12,320,38

Fonte: Portal da transparência dos respectivos Municípios

Tabela 2

Destacamos, ainda, a importância de que Valinhos tenha a capacidade de investir de forma a atrair novas empresas, sobretudo nas áreas

próximas às Rodovias Anhanguera e Dom Pedro I, onde estão situadas as MDO 4. A atual situação de desemprego em Valinhos é motivo de preocupação, conforme evidenciado nos dados da Tabela 4, que aponta para uma das mais altas taxas de desemprego, quando comparado na RMC, no Estado de São Paulo, na Região Sudeste e ao Brasil.

Lista de comparação

Taxa de Desemprego	Brasil	Sudeste	Estado de São Paulo	RM C	Valinhos 07/21	Valinhos ago/22
%	7,9	6,6	8,5	6,6	23,16	15,37

Fontes: <https://www.seade.gov.br> e dados do IBGE 2021 e 2022

Tabela 3

Além das ponderações acima, a Comissão sugere a Emenda 81, que determina que empreendimentos a serem instalados nas MDOs, devem proceder à recuperação dos mananciais, incluindo o desassoreamento das barragens existentes. Isso contribuirá para melhorar as condições de armazenamento de água bruta para o abastecimento público.

Há de se considerar, também, que o crescimento demográfico e econômico da cidade demandará dois tipos de expansão que encontram hoje seus limites extrapolados, quais sejam, a expansão vertical e a expansão horizontal, ambas limitadas pelo potencial de aproveitamento de solo e limite da zona de consolidação urbana, respectivamente.

É cediço e incontroverso que inúmeras áreas de vazios urbanos localizadas na região mais ao centro da zona de consolidação urbana podem facilmente tornar injustificada a ampliação dos limites de urbanização do município.

Mas, em uma análise cuidadosa, não é uma tarefa factível tornar tais áreas de vazios urbanos em favor da população sem antes a execução contínua de políticas públicas que estimulem a finalidade da propriedade privada, como através de IPTU progressivo, por exemplo.

De outra maneira, conceber que a ampla maioria da população que vive à margem do padrão condominial do município possa ter acesso a tais áreas sem uma intensa política pública é, com a devida vênia, priorizar a literatura em detrimento do empirismo necessário para compreender as demandas levantadas pela Comissão em suas visitas à população durante seus trabalhos.

Não se diz com isso que as áreas de vazios urbanos serão negligenciadas. Ao contrário disso, a aplicação de políticas urbanas para estimular seus usos deverá caminhar paralelamente ao atendimento de uma expansão da área urbana necessária para atendimento da população de menor poder aquisitivo, sendo preferível que os recursos públicos eventualmente dispendidos com desapropriações sejam aplicados em infraestrutura própria para cada necessidade.

O que esta Comissão buscou, arduamente, ao longo dos meses de exaustivo trabalho foi buscar o equilíbrio entre o crescimento urbano, econômico e sustentável em nossa cidade, realizando para isso mais de 40 reuniões com a comunidade, entidades de classe, organização civil, poderes constituídos e entre seus membros. É preciso achar um ponto de convergência entre todas as questões que envolvem o crescimento sustentável da cidade. Valinhos é reconhecida nacionalmente pela sua qualidade de vida, mas também é sabido para os que aqui habitam que essa qualidade vem se perdendo frente a questões econômicas, de serviço público e geração de empregos. As propostas desta Comissão refletem, enfim, essa preocupação com o crescer e o desenvolver de uma Valinhos que ainda siga sendo reconhecida por sua qualidade de vida, principalmente para aqueles que mais precisam e dependem dos serviços públicos.