



PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA

Praça das Palmeiras, 55 - Fone: (14) 3269-7000 - Fax: (14) 3269-7078

CEP 18682-900 - Lençóis Paulista - SP

www.lencoispaulista.sp.gov.br

Ofício n.º 491/2016/Gab

Lençóis Paulista, 21 de dezembro de 2016.

Assunto: Projeto de Lei Complementar n.º 04/2016 - Plano Diretor Participativo

Senhor Presidente:

Atendendo à solicitação feita através do Ofício n.º 664/2016/SEC-dmp, encaminhamos o parecer do Conselho de Política Urbana do Município quanto à Emenda Modificativa n.º 01, que altera dispositivos do projeto de lei complementar suprarreferido.

Sem mais, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente



Izabel Cristina Campanari Lorenzetti
Prefeita Municipal

A Sua Excelência o Senhor
Anderson Prado de Lima
Câmara Municipal
Lençóis Paulista – SP

PODER LEGISLATIVO

23/12/16 - 11 h 46 - 002525

CÂMARA MUNICIPAL DE
LENÇÓIS PAULISTA


Diego Martins Pereira
ESCRITURÁRIO
MTR. 090



PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA

Praça das Palmeiras, 55 – Fone (14) 3269-7000 – Fax (14) 3263-0040

CEP 18682-900 – Lençóis Paulista – SP

CNPJ: 46.200.846/0001-76

www.lencoispaulista.sp.gov.br

CONSELHO DE POLÍTICA URBANA

PARECER

Ref. Emenda de Revisão do Plano Diretor

Tendo em vista a emenda apresentada pelo D. Vereador, Sr. Nardeli da Silva, ao projeto de lei complementar de revisão do Plano Diretor (Lei Complementar nº 035/2006), o qual transforma a Zona Preferencialmente Industrial 11 (ZPI-11) em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), temos a considerar o que segue.

Preliminarmente, cumpre salientar que este parecer é emitido em decorrência da previsão legal contida no próprio Plano Diretor, em seu artigo 121, inciso III, segundo o qual é atribuição do Conselho de Política Urbana “*debater propostas e emitir parecer sobre alterações da lei do Plano Diretor Participativo*”.

Quanto à proposta de emenda ao projeto de lei complementar, temos que a área em questão localiza-se ao lado do Aeroporto Municipal e se estende na direção do bairro Jardim Primavera, e substitui integralmente o zoneamento proposto inicialmente (Zona Preferencialmente Industrial ZPI-11), para dar lugar a uma Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

1) Da Incompatibilidade da Infraestrutura do Local

De pronto, observamos e alertamos que a modificação ora proposta contraria os pilares básicos em que se funda o Plano Diretor vigente, sendo, portanto, desaconselhada do ponto de vista técnico e legal, pelo que passamos a expor:

Interpretando-se sistematicamente o Plano Diretor constata-se que uma das premissas básicas, e óbvias, quando se fala em expansão urbana é o aproveitamento da infraestrutura já existente. Este mandamento pode ser encontrado, inclusive, no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), em seu art. 2º, inciso VI, conforme abaixo:

“Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

(...)

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

(...)

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infra-estrutura urbana;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA

Praça das Palmeiras, 55 – Fone (14) 3269-7000 – Fax (14) 3263-0040

CEP 18682-900 – Lençóis Paulista – SP

CNPJ: 46.200.846/0001-76

www.lencoispaulista.sp.gov.br

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;”

(grifamos)

As mesmas premissas podem ser encontradas no Plano Diretor vigente, conforme abaixo:

“Art. 5º São objetivos do Plano Diretor Participativo:

(...)

c) a ordenação da ocupação, parcelamento e uso do solo, impedindo a ampliação dos vazios urbanos e revertendo os existentes, mediante a indução à ocupação compatível com a função social da propriedade urbana, incentivando a ocupação das áreas dotadas de infraestrutura e reforçando a identidade da paisagem urbana;”

“Art. 8º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende, no mínimo e simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos nesta lei, aos seguintes requisitos:

(...)

II. compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural, a segurança, o bem estar e a saúde de seus moradores, usuários e vizinhos.”

“Art. 9º A propriedade urbana deve atender a sua função social mediante a adequação às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas nesta lei, compreendendo:

I. a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível ou projetada, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;

II. a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infra-estrutura;”

(grifamos)

Nota-se, pois, a natural preocupação do Plano Diretor em impedir que a ocupação do solo seja autorizada e ampliada em descompasso com a infraestrutura existente no município, principalmente em detrimento daquelas áreas em que a ocupação do solo é



PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA

Praça das Palmeiras, 55 – Fone (14) 3269-7000 – Fax (14) 3263-0040

CEP 18682-900 – Lençóis Paulista – SP

CNPJ: 46.200.846/0001-76

www.lencoispaalista.sp.gov.br

recomendada por já possuir equipamentos públicos, condições favoráveis do sistema viários etc. já disponíveis.

No presente caso, a proposta de emenda apresentada transforma uma Zona Preferencialmente Industrial, que demanda pouco investimento em infraestrutura (uma zona industrial não carece de creches, escolas, postos de saúde, parques etc), em zona de interesse social, isto é, um zoneamento destinado a implantação de moradias para população de baixa renda, que, ao contrário de uma zona industrial e por se tratar de população carente, demanda ainda mais investimentos em infraestrutura e serviços públicos, onerando demasiadamente a Administração Pública.

Aqui deve ser ressaltado que no local só existem duas escolas municipais, sendo uma creche e uma escola de ensino fundamental, as quais já atendem em sua capacidade máxima.

Em outras palavras, a aprovação da emenda e a futura implantação das moradias no local demandará a criação de toda a infraestrutura de serviços públicos no local, sendo que nenhuma outra já existente poderá ser aproveitada.

No mesmo sentido do Plano Diretor, é o Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Lençóis Paulista – PLHIS (disponível em http://www2.lencoispaalista.sp.gov.br/v2/arquivos/downloads/planos-municipais/PLHIS2011_Lencois_Paulista.pdf), elaborado em consonância com a Lei Federal nº11.124/2005, segundo o qual (item 3.2.3 – Diretrizes do Plano Local de Habitação de Interesse Social de Lençóis Paulista, pág. 110):

Para o pleno atendimento dos objetivos, o Plano Local de Habitação de Interesse Social de Lençóis Paulista estabelece como diretrizes:

- 1. Integrar as ações em habitação com as demais ações de políticas urbanas, sociais e ambientais, incluindo o acesso à equipamentos sociais e de infraestrutura urbana, condições adequadas de mobilidade urbana e a proteção dos recursos naturais e da paisagem;*
 - 2. Viabilizar o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada e das edificações existentes, de forma a reverter a tendência de expulsão da população de baixa renda para áreas da cidade menos dotadas de infraestrutura, áreas de risco e de proteção ambiental;*
- (grifamos)

No mesmo sentido é a Lei Federal nº 11.124/2005, “in verbis”:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA

Praça das Palmeiras, 55 – Fone (14) 3269-7000 – Fax (14) 3263-0040

CEP 18682-900 – Lençóis Paulista – SP

CNPJ: 46.200.846/0001-76

www.lencoispaulista.sp.gov.br

Art. 4^o A estruturação, a organização e a atuação do SNHIS devem observar:

(...)

II – as seguintes diretrizes:

(...)

b) utilização prioritária de incentivo ao aproveitamento de áreas dotadas de infra-estrutura não utilizadas ou subutilizadas, inseridas na malha urbana;

(grifamos)

Além desse aspecto, a área que se pretende classificar como Zona Especial de Interesse Social é isolada, está localizada do outro lado da rodovia Mal. Rondon (SP-300), e tem como único acesso à avenida que hoje corta o bairro Jardim Primavera, merecendo destaque, ainda, que esse único acesso é cortado por estrada de ferro.

Some-se a isso o fato de que a área em questão possui pouco mais de 1 milhão de metros quadrados, nos quais, considerando um aproveitamento de 50% (cinquenta por cento) dessa área para implantação de lotes de 200 m² (os outros 50% seriam destinados à implantação de áreas verdes, vias e passeios públicos, áreas institucionais, sistemas de lazer etc.), resultaria num total de 2.649 (duas mil e seiscentas e quarenta e nove) moradias.

Obviamente, a destinação do local como área para um adensamento populacional dessa magnitude, sem a infraestrutura necessária, contando hoje com um único acesso, tendo esse acesso uma passagem em nível de estrada de ferro etc., gerará enormes problemas, dentre eles, a falta de serviços públicos, acarretará um enorme ônus para a administração pública, gerará problemas sérios de tráfego e ensejará falta segurança para motoristas e pedestres, num local que hoje, como já dito, não conta com infraestrutura viária capaz de absorver estes impactos.

Imagine-se que, conforme forem sendo implantadas as moradias populares (e normalmente esse tipo de empreendimento é finalizado em conjunto e já na entrega das casas a população passa a morar no local), todas essas pessoas passem a utilizar a única via de acesso ao futuro bairro, sobrecarregando o trânsito no bairro e também na alça de acesso à Rodovia Mal. Rondon (SP 300). Inegavelmente, os impactos negativos serão significativos, assim como os transtornos que certamente virão.

Ainda sobre esse acesso, é importante destacar que o trecho que ligará o Jardim Primavera à referida área tem topografia desfavorável, com grande desnível,



PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA

Praça das Palmeiras, 55 – Fone (14) 3269-7000 – Fax (14) 3263-0040

CEP 18682-900 – Lençóis Paulista – SP

CNPJ: 46.200.846/0001-76

www.lencoispaulista.sp.gov.br

portanto muito íngreme, o que também dificulta a implantação de soluções viárias de baixo custo para os futuros impactos de tráfego que serão gerados.

2. Da Localização Isolada do Local.

Não obstante as condições desfavoráveis já elencadas, temos ainda que a destinação do local para a implantação de moradias de interesse social **criará uma região isolada do restante da área urbanizada do município.**

Não se diga que os possíveis novos empreendimentos no local serão vizinhos do bairro Jardim Primavera, pois não o serão. Basta ver o mapa do local para se perceber que há uma separação de aproximadamente 250 (duzentos e cinquenta) metros (nos pontos mais próximos das áreas), entre a área definida como ZEIS e o Jardim Primavera. E mais, essa faixa de separação é dotada de grande desnível, como já dito, e está, em sua grande parte inserida em Área de Proteção Permanente (APP), de tal forma que não poderá vir a ser ocupada e, no futuro, sempre impedirá a comunicação dos bairros.

Tal fato, assim como os demais já aqui mencionados, contraria as diretrizes e princípios do Plano Diretor, conforme se pode observar do dispositivo abaixo:

“Art. 39 A política municipal de uso e ocupação do solo urbano tem por princípio a ordenação da distribuição espacial das funções sociais na área urbana, de forma equilibrada e sustentável, buscando continuamente a humanização e justa distribuição dos benefícios e ônus das ações urbanizadoras relativas da cidade, observados os seguintes objetivos:

(...)

III. combate à segregação social urbana, criando maior coesão entre as diversas classes sociais;”

E também:

“Art. 28 A política municipal de assistência e promoção social tem por princípio a promoção social da população mais carente, bem como a garantia da segurança dos direitos sociais da criança e do adolescente, dos idosos e das pessoas portadoras de necessidades especiais, observados os seguintes objetivos:

(...)



PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA

Praça das Palmeiras, 55 – Fone (14) 3269-7000 – Fax (14) 3263-0040

CEP 18682-900 – Lençóis Paulista – SP

CNPJ: 46.200.846/0001-76

www.lencoispaulista.sp.gov.br

IV. promoção de acesso à moradia digna, assegurando padrões mínimos de higiene, salubridade e acessibilidade, com disponibilidade de serviços essenciais e acesso a equipamentos públicos de saúde, educação, esporte, cultura e lazer.”

(grifamos)

Nota-se, claramente, a intenção do Plano Diretor de proibir que sejam implantados empreendimentos de interesse social de forma segregada, isolados da área já urbanizada e ocupada pela cidade e a modificação ora em análise resultará exatamente nisso, em um conjunto de moradias de interesse social **isolado da cidade**, numa área sem infraestrutura para atendê-la.

A premissa do Plano Diretor é de fácil compreensão, pois o cerne da sistemática do Plano Diretor é a pluralidade, seja quanto aos usos, seja quanto às classes sociais, além de outros aspectos. Isto é, o objetivo é a existência e convivência harmônica de diversas atividades nas várias regiões da cidade, bem como a coexistência de diversas classes sociais nas mesmas regiões.

A experiência nacional já demonstrou que essa segregação não é benéfica para a vida em comunidade, pois o isolamento de bairros residenciais destinados à população de baixa renda, salvo raras exceções, sofrem com a falta de infraestrutura, com a criminalidade, a falta de serviços públicos etc.

Ainda, no que se refere à localização isolada da área, é justamente por esse motivo que a proposta original de revisão do Plano Diretor prevê para a área a destinação preferencialmente industrial, exatamente em função da minimização dos conflitos de vizinhança em potencial. Logicamente, havendo um distanciamento do zoneamento industrial em relação ao zoneamento residencial, as chances de geração de impactos são muito menores.

Este raciocínio ainda nos leva a outro fator desfavorável à modificação do zoneamento na referida área. Isto é, basicamente o Plano Diretor prevê três principais tipos de zoneamento, quais sejam, residencial, comercial e industrial. Os três tipos de zoneamento são “preferenciais”, ou seja, a opção do Plano Diretor é de que os diversos usos possíveis convivam nas mesmas áreas, sem que existam usos exclusivos que impeçam, por exemplo, a convivência do uso residencial com o uso comercial. Porém, por óbvio, o Plano Diretor sabiamente veda a coexistência de usos industriais (altamente geradores de impactos) com o uso residencial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA

Praça das Palmeiras, 55 – Fone (14) 3269-7000 – Fax (14) 3263-0040

CEP 18682-900 – Lençóis Paulista – SP

CNPJ: 46.200.846/0001-76

www.lencoispaulista.sp.gov.br

Nesse sentido, a sistemática do Plano Diretor recomenda que entre uma Zona Preferencialmente Residencial (ZPR) e uma Zona Preferencialmente Industrial (ZPI) haja uma Zona Preferencialmente Comercial (ZPC) que funciona como uma **zona de transição** entre esses dois zoneamentos incompatíveis (ZPR e ZPI).

A presente emenda coloca uma zona de interesse social (que se assemelha a uma ZPR – Art. 52, do Plano Diretor vigente) ao lado de um aeroporto e cercada por Zonas Preferencialmente Industriais, o que é altamente desaconselhável.

3. Da Existência de Outras Áreas de Expansão Destinadas à Habitação de Interesse Social.

Outro aspecto que também não recomenda a inclusão da referida área como zoneamento de interesse social, é a existência, na proposta original de revisão do Plano Diretor, de outras áreas já destinadas ao mesmo propósito em condições muito melhores do que a área proposta, pois localizadas em áreas contíguas à área já ocupada pela cidade ou em áreas para cujo crescimento da cidade já está previsto, de forma que a infraestrutura urbana também acompanhará o crescimento urbano.

Estamos falando da ZEISE 01, 02 e 03, bem como da ZEIS 04 e 05 (Alfredo Guedes). Essas áreas somam pouco mais de 760 mil metros quadrados (sendo 120 mil no bairro de Alfredo Guedes), nos quais podem ser implantados aproximadamente 1.900 (um mil e novecentos) lotes de 200 m².

Não há falar que as áreas mencionadas acima padecem dos mesmos problemas que a referida área que se pretende incluir no Plano Diretor, pois, como já dito, elas estão inseridas em outras áreas mais abrangentes de expansão urbana, de forma que não ficarão isoladas e farão parte integrante da cidade. Além disso, os zoneamentos vizinhos dessas novas áreas são compatíveis com a sistemática do Plano Diretor, ou seja, as áreas de interesse social estão inseridas ao lado de áreas residenciais e comerciais, distantes de áreas industriais.

4. Da Geração de Empregos e Renda

Uma das justificativas para a modificação proposta é que o adensamento populacional no local contribuirá para a criação de pequenos negócios no bairro Jardim Primavera, gerando maiores oportunidades de emprego e renda para os moradores do bairro.

