

Análise e Mapeamento dos Planos Diretores e Leis de Uso e Ocupação do Solo

Aglomerção Urbana de Jundiaí

1. Introdução

O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, e é obrigatório para cidades integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, conforme o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº10.257 de 10 de julho de 2001). De acordo com o Ministério das Cidades¹ os processos de discussão dos planos diretores municipais podem ser uma excelente oportunidade de municípios que enfrentam problemas comuns discutirem e fazerem acordos em torno de questões setoriais e temáticas mais amplas que se relacionam ao desenvolvimento regional.

Considerando que o plano diretor e o zoneamento são instrumentos da política urbana reconhecidos pelo Estatuto da Cidade e Estatuto da Metrópole (Lei Federal nº 13.089 de 12 de janeiro de 2015), visando à implementação de diretrizes de ordenamento territorial, o macrozoneamento do PDUI da Aglomeração Urbana de Jundiaí (AUJ) deverá ter caráter orientador para que os municípios promovam, no futuro, a readequação de seus planos diretores, especialmente no que diz respeito aos processos de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de licenciamento de empreendimentos urbanos, além da orientação em projetos setoriais.

Neste sentido, torna-se fundamental uma leitura atual do zoneamento existente nos 7 municípios e a análise dos seus planos diretores e leis de uso e ocupação do solo. Este levantamento permite identificar, de um lado, a possibilidade de existência de conflitos entre legislações e políticas municipais e, de outro, facilitar o reconhecimento de potencialidades que possam ter expressão em um contexto de maior dinamismo regional. A identificação dessas potencialidades e conflitos assume caráter orientador para ações do Estado e da Aglomeração Urbana, isoladamente ou em parceria com os municípios, representando um importante subsídio ao macrozoneamento da AUJ.

2. Mapeamento dos zoneamentos e macrozoneamentos municipais

Neste trabalho, foi realizada uma leitura analítica dos textos das leis dos planos diretores e leis de uso e ocupação de cada município e, simultaneamente, elaborado o mapeamento dos instrumentos relativos ao ordenamento territorial: macrozoneamento, zoneamento, zonas especiais de interesse social e zonas especiais de interesse ambiental. O resultado pode ser visto no Mapa 1 (Macro)zoneamentos municipais existentes.

Na Aglomeração Urbana de Jundiaí, todos os municípios possuem plano diretor, porém cinco deles estão com a revisão do plano atrasada, isto é, com mais de dez anos sem atualização: Cabreúva,

¹ Plano Diretor Participativo: guia para elaboração pelos municípios e cidadãos. Brasília: Ministério das Cidades; Confea, 2005.

Campo Limpo Paulista, Jarinu, Várzea Paulista e Itupeva. No caso de Jarinu, existe lei mais atual que estabelece o macrozoneamento, porém não foi possível obter o mapa correspondente.

Os mapeamentos foram realizados através de arquivos vetorizados ou imagens em pdf. Na maioria dos casos, o georreferenciamento foi feito pela equipe da Emplasa, ajustando os limites municipais dos arquivos enviados aos limites oficiais do IGC - Instituto Geográfico Cartográfico do Estado de São Paulo. É necessário, na próxima etapa, fazer a validação desses mapeamentos junto aos técnicos dos municípios..

Mapa 1 - AUJ (Macro)zoneamentos municipais existentes

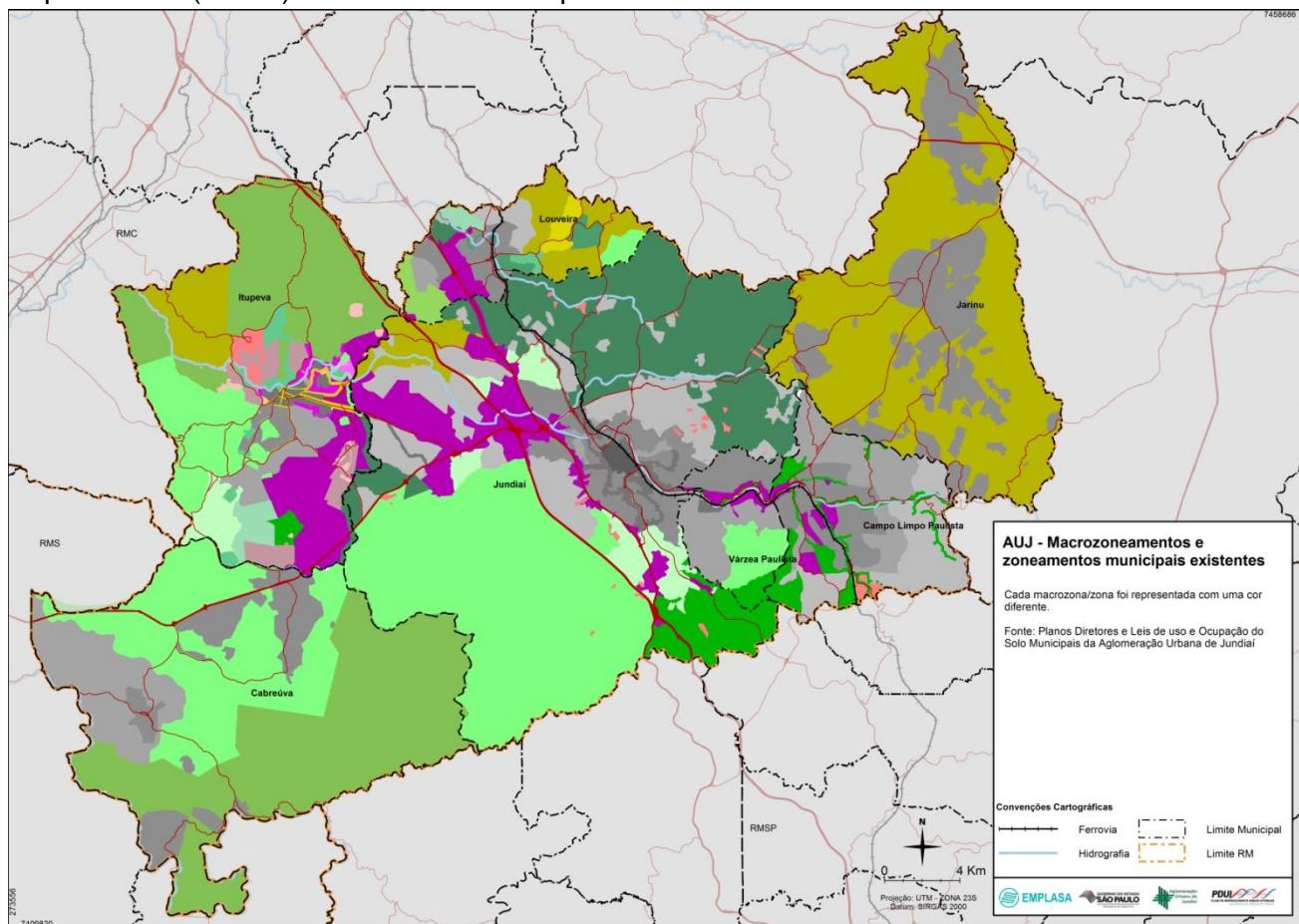


Figura 1 - Legenda dos Macrozoneamentos e zoneamentos municipais existentes na AUJ

CAMPO LIMPO PAULISTA	JARINU	ITUPEVA
 Área de Intervenção Urbana	 Macrozona de Qualificação Urbana	 Setor de Chácaras 1
 Macrozona de Proteção Ambiental	 Macrozona de Uso Multifuncional Rural	 Setor de Chácaras 2
 Macrozona Industrial	LOUVEIRA	 Setor de Chácaras 3
 Macrozona Mista de Densidade Baixa	 Zona de Conservação Urbana 5	 Setor de Consolidação 1
 Macrozona Mista de Densidade Média-Alta	 Zona de Uso Residencial	 Setor de Consolidação 2
 Macrozona Mista de Densidade Média-Baixa	 Zona de Uso Misto 2	 Setor de Controle 1
CABREUVA	 Zona de Uso Misto 1	 Setor de Controle 2
 Perímetro Urbano	 Zona de Uso Industrial	 Setor de Controle 3
 Zona de Conservação da Vida Selvagem	 Zona de Conservação Ambiental Urbana	 Setor de Desenvolvimento Controlado
 Zona de Conservação Hídrica	 Zona de Conservação Urbana 1	 Setor de Estruturação
 Zona de Restrição Moderada	 Zona de Conservação Urbana 2	 Setor de Predominância Comercial
JUNDIAI	 Zona de Conservação Urbana 3	 Setor de Proteção Ambiental 1
 Território de Gestão da Serra do Japi	 Zona de Conservação Urbana 4	 Setor de Proteção Ambiental 2
 Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos	 Zona de Proteção do Patrimônio	 Setor de Proteção Ambiental 3
 Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos (Vias Projetadas)	 Zona de Uso Agrícola e Turismo	 Setor de Proteção Ambiental 4
 Zona de Desenvolvimento Periurbano 1	 Corredor de Comércio e Serviços de Grande Porte e Turístico	 Setor de Regularização Fundiária
 Zona de Desenvolvimento Periurbano 2	VÁRZEA PAULISTA	 Setor Especial de Interesse Social
 Zona de Expansão e Estruturação Urbana	 Zona Central	 Setor Industrial 1
 Zona de Preservação da Serra dos Cristais	 Zona de Estruturação Urbana	 Setor Industrial 2
 Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural	 Zona de Preservação Ambiental	 Setor Industrial 3
 Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias do Jundiá Mirim, Capivari e Cachoeira/Caxambu	 Zona de Proteção Ambiental	 Setor Industrial 4
 Zona de Qualificação dos Bairros	 Zona de Proteção do Rio Jundiá	 Setor Rural
 Zona de Reabilitação Central	 Zona de Qualificação Urbana	
 Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico	 Zona Industrial	
 Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano		

3. Leitura Unificada dos macrozoneamentos e zoneamentos municipais

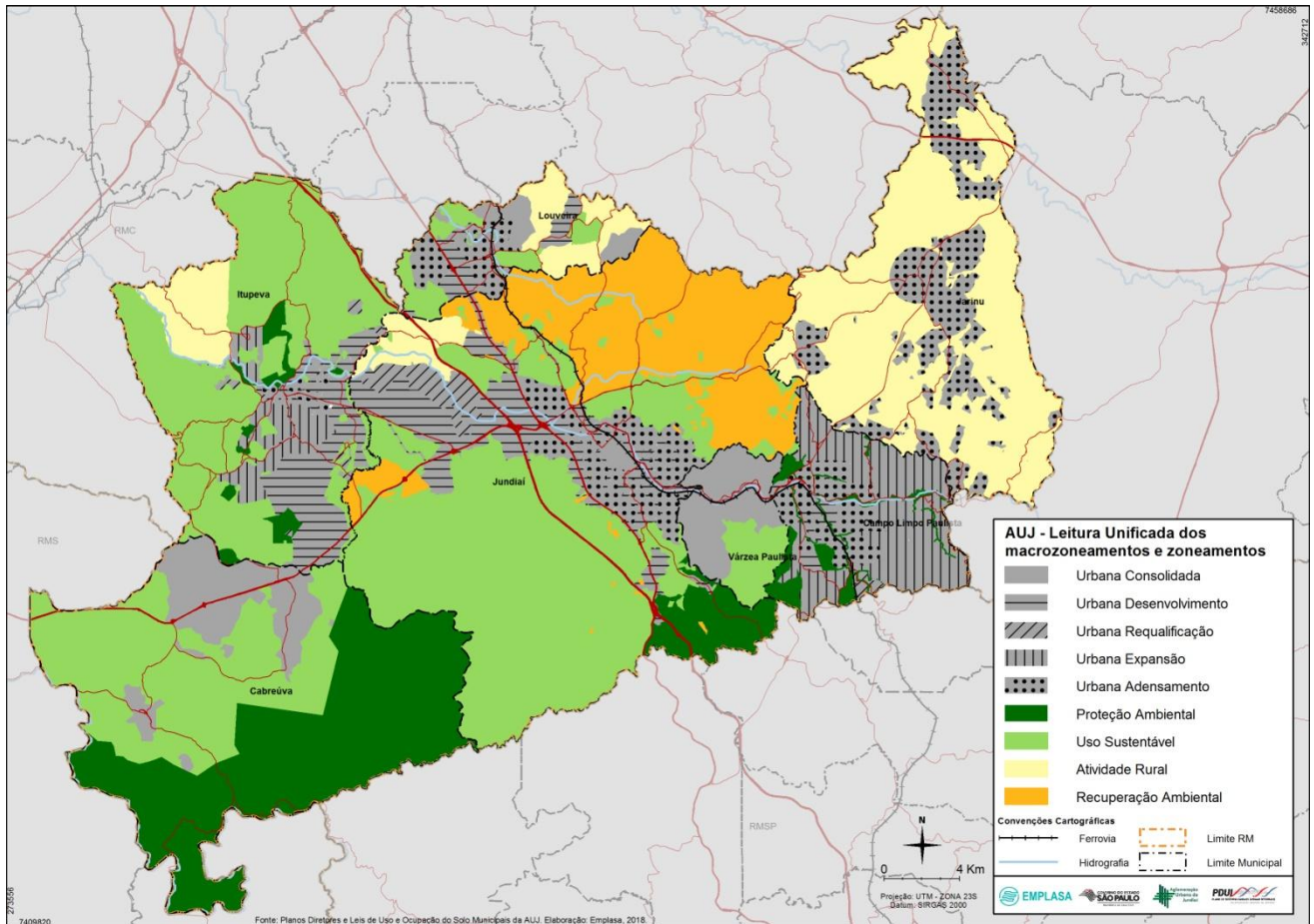
O mapa que representa todos os zoneamentos ou macrozoneamentos dos 7 municípios da Aglomeração Urbana de Jundiaí (Mapa 1) e as legendas correspondentes (Figura 1) evidenciam a complexidade de classificações e a diversificação de critérios existentes, que prejudicam a leitura regional e homogênea dos seus elementos. Sugere-se então uma leitura unificada do ordenamento territorial da AUJ, através da compatibilização entre as diversas nomenclaturas e conceitos adotados pelos municípios.

A compatibilização foi realizada durante a leitura dos planos diretores e leis de uso e ocupação do solo municipais, identificando os principais conceitos, características e diretrizes das zonas e macrozonas e agregando-os de acordo com sua função predominante. O resultado gerou uma legenda única com nove macrozonas compatibilizadas (Mapa 2).

Durante o processo de compatibilização, foram encontradas algumas dificuldades relacionadas à interpretação do texto das leis municipais ou à ausência de informações. Alguns municípios possuem caracterização, objetivos e diretrizes de cada zona/macrozona bem detalhados no texto da lei, outros apresentam somente a divisão das zonas/macrozonas, sem detalhamento das suas funções.

A leitura unificada dos macrozoneamentos e zoneamentos (Mapa 2) deverá ser submetida à apreciação e validação dos municípios. O processo de compatibilização e os mapas encontram-se detalhados para cada município e serão encaminhados para os seus representantes. Os conceitos das macrozonas compatibilizadas está disposto a seguir.

Mapa 2. Leitura Unificada dos Macrozoneamentos e zoneamentos dos municípios da Aglomeração Urbana de Jundiaí



4. Conceitos de Compatibilização

Urbana – Consolidada

Conceito: Áreas com nível elevado de urbanização, infraestrutura e equipamentos públicos, configurando bairros consolidados.

Características: Pode ser formada tanto por áreas centrais com concentração de empregos, comércio e serviços, como por áreas predominantemente ou exclusivamente residenciais, onde não se pretende maior adensamento construtivo.

Observação: Também foi considerada urbana consolidada a macrozona urbana do município de Cabreúva, que se apresenta de forma única no macrozoneamento. No entanto, uma macrozona urbana pode ser dividida em diversas zonas com diferentes diretrizes de ocupação. Pode ser necessário o detalhamento e desdobramento posterior.

Urbana – Adensamento

Conceito: Área urbana dotada de infraestrutura com características físicas que favorecem o adensamento.

Características: É caracterizada pela existência de usos residenciais e não residenciais com um nível médio de urbanização e de oferta de serviços e equipamentos, onde se deseja a promoção do adensamento.

Urbana – Expansão

Conceito: Áreas com urbanização incipiente, localizadas em vetores de expansão pretendidos pelo município.

Características: Possuem condições de serem urbanizadas por se localizarem em locais sem restrições físicas, geralmente com proximidade de infraestruturas já existentes.

Urbana – Requalificação

Conceito: Área urbana estruturada de forma inadequada ou irregular, carente de infraestrutura, com necessidades de requalificação urbanística ou ambiental.

Características: Caracteriza-se por áreas urbanas com elevados índices de vulnerabilidade social, baixos índices de desenvolvimento humano e é ocupada por população predominantemente de baixa renda em assentamentos precários e irregulares. Apresenta déficits na oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas. Constitui-se principalmente de zonas ou áreas especiais de interesse social.

Urbana – Desenvolvimento Econômico

Conceito: Área destinada preferencialmente a atividades produtivas – industriais ou de serviços.

Características: Caracteriza-se pela existência de vias estruturais, sistema ferroviário e rodovias que articulam diferentes municípios e polos de empregos da Aglomeração Urbana de Jundiaí, onde se verificam processos de transformação econômica e de padrões de uso e ocupação do solo.

Constitui-se por áreas com concentração industrial já estabelecida ou a serem destinadas para expansão das atividades econômicas, corredores de comércio, serviços e indústrias.

Proteção Ambiental

Conceito: Corresponde às áreas de expressivo valor ambiental, com notáveis atributos naturais ainda preservados, apresentando distinta flora e fauna.

Características: São porções territoriais geralmente afastadas das áreas mais densamente urbanizadas, nas quais se observa o prolongamento de remanescentes florestais, a presença de nascentes e cursos d'água e demais elementos que configuram importância ao ecossistema e aos processos naturais locais. Ex.: Unidades de Conservação (UCs) e demais áreas de proteção integral, áreas especiais de interesse ambiental, parques municipais, áreas de preservação permanente (APP).

Uso Sustentável

Conceito: Áreas que apresentam importantes remanescentes naturais, entremeados por uso residencial de baixa densidade, propriedades de uso agrícola ou de recreação.

Características: Abrange região que apresenta relevância ambiental e áreas públicas e privadas estratégicas à preservação ambiental e dos recursos hídricos. Exercem importância estratégica no território na medida em que podem auxiliar na contenção do processo de expansão urbana, no desenvolvimento e incremento controlados de atividades econômicas, ou ainda, na preservação dos recursos naturais existentes. Compõem a Macrozona de Uso Sustentável, por exemplo, áreas especiais de interesse ambiental, áreas de proteção ambiental (APAs) e áreas de mananciais.

Atividades Rurais

Conceito: Áreas rurais e núcleos isolados com diferentes índices e graus de urbanização e de restrições ambientais, com presença de atividades econômicas não urbanas.

Características: Pode se apresentar com características diversas, em áreas concentradas ou esparsas de produção agrícola, pecuária ou extrativista, agricultura familiar, com ocupação urbana de baixa a média densidade.

Recuperação Ambiental

Conceito: Territórios ambientalmente frágeis impactados por ações antrópicas, dotados ainda de importantes recursos naturais.

Características: Correspondem às porções territoriais degradadas do ponto de vista ambiental, podendo ser caracterizadas pela presença de precariedade habitacional em áreas de proteção ambiental, exploração mineral e infraestruturas específicas como aterros sanitários.

