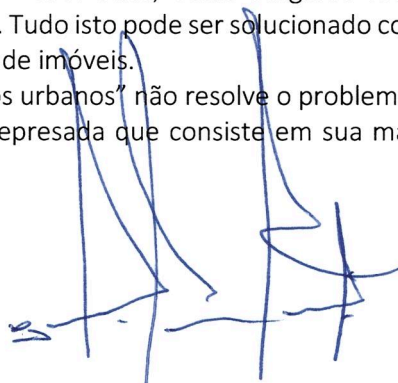


FORMULÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE EMENDA

TEMA	Ordenamento Territorial e Desenvolvimento Econômico		
NOME	Oswaldo Lelis Tursi		
E-MAIL	lelistursiadv@ig.com.br		
TELEFONE P/ CONTATO	1297405.0443		
TEMA	Área Urbana (Perímetro Urbano)		
ARTIGO DA EMENDA	Artigos 2 e 96		
PROPOSTA QUE RECEBERÁ A EMENDA	1 e 2		
TEOR DA EMENDA	<input checked="" type="checkbox"/> Adicional	<input type="checkbox"/> Complementar	<input type="checkbox"/> Exclusão
<p>EMENDA</p> <p>Proposta: Permitir o aumento do perímetro urbano de Jacareí, com aumento da Área de Destinação Urbana, nas regiões Oeste e Noroeste, em áreas que deverão ser definidas pela Administração Municipal conforme Mapas de Vetores de Expansão Urbana e Potenciais para Urbanização constantes do diagnóstico técnico elaborados pela Prefeitura de Jacareí; A delimitação do novo perímetro urbano deverá fazer parte do Projeto de Lei do novo Plano Diretor que será enviado para a Câmara Municipal, no qual deverá constar que o atendimento das condições do artigo 42-B do Estatuto das Cidades será objeto de lei específica, a ser proposta no prazo de 90 (noventa) dias.</p> <p>Justificativa: O aumento da população urbana (25% nos últimos 20 anos) e a carência de novos projetos de urbanização causaram e causam problemas de coabitação e verticalização que oneram demais os serviços públicos (UBS, creches, escolas, energia elétrica, gás, telefonia, água e esgoto, transporte público etc...) e particulares. Além disto, estão surgindo loteamentos clandestinos ou irregulares disfarçados de chácaras rurais. Tudo isto pode ser solucionado com o aumento do perímetro urbano, permitindo o aumento de oferta de imóveis. A ideia de utilização dos chamados "vazios urbanos" não resolve o problema, pois o custo dos terrenos é muito alto e não atende a demanda represada que consiste em sua maioria de pessoas de classe média.</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>			
Nome	Oswaldo Lelis Tursi		
Número da Emenda	21/11/24 mesa 03 p01		

PROPOSTA DE EMENDA AO PROJETO DO PLANO DIRETOR DE JACAREÍ

Apresento para apreciação dos Delegados e Delegadas proposta de emenda ao Projeto do Plano Diretor de Jacareí, vazada nos seguintes termos:

Objeto: Alteração dos itens 1 e 2 do Projeto do Plano Diretor no que se refere ao aumento do perímetro urbano do Município de Jacareí e de sua destinação.

Constitucionalidade: As definições do perímetro urbano e de suas destinações são da competência de cada município nos termos do artigo 182 da Constituição Federal.

Legalidade: Cabe ao Município demarcar seu perímetro urbano, nos termos dos artigos 4º, inciso III, letra "a", 39 e seguintes da Lei 10.257, de 10 de julho de 2.001 (Estatuto das Cidades), podendo ampliar referido perímetro mediante atendimento das condições previstas no artigo 42-B do Estatuto das Cidades, as quais deverão ser objeto de lei municipal específica (§ 1º do mesmo artigo 42-B).

O embasamento técnico mencionado na Cartilha nada mais é do que o atendimento das condições do artigo 42-B retro citado, o que eventualmente poderia ter sido feito juntamente com a proposta do Conselho Gestor.

Entretanto, a falta de atendimento destas condições quando da revisão do Plano Diretor não impede o aumento do perímetro urbano (interpretação *contrario sensu* do § 2º do artigo 42-B), ou seja, se a Lei coloca como **hipótese** o atendimento das condições já no plano diretor, significa que existe a **hipótese** de não atendimento no plano diretor e a ser objeto de lei municipal específica.

Tal entendimento é corroborado pelo § 3º do artigo 42-B, segundo o qual os projetos de parcelamento do solo **no novo perímetro urbano** ficam condicionados à existência de projeto específico, mediante lei municipal.

Repetindo: poderá ser definida região para aumento do perímetro urbano no plano diretor (**novo perímetro urbano**) sem prévio atendimento das condições do artigo 42-B, as quais posteriormente serão definidas por lei municipal específica.

Pertinência temática: A proposta de emenda diz respeito à definição do perímetro urbano referido no item 1 e à destinação mencionada no item 2 ambos da proposta

do Conselho Gestor, podendo ser definida a ampliação do perímetro urbano, deixando para fixação das condições por lei específica nos termos dos §§ 2º e 3º do citado artigo 42-B do Estatuto das Cidades, inclusive a destinação do novo perímetro urbano.

Legitimidade: A proposição de emendas ao texto base foi deferida aos Delegados, Técnicos ou Regionais. O proponente foi eleito e aprovado como Delegado Técnico através do processo administrativo nº 0000037878/2022 e classificado em 19º na lista dos Delegados Técnicos conforme Boletim Oficial da Prefeitura Municipal de Jacareí, estando, pois, apto a propor a emenda.

Tempestividade: Nos termos da Cartilha e das explicações dadas na Oficina de Capacitação, a emenda pode ser apresentada no início da pré-conferência referente ao respectivo tema.

Justificativa: A proposta apresentada pelo Conselho Gestor na Cartilha Simplificada é no sentido de ser mantido o **mesmo perímetro urbano de quando aprovado o Plano Diretor hoje em vigor, ou seja, em 2.003, há 21 anos**, apenas aumentando pequena área urbanizável (item 3 da Cartilha), como se não houvesse necessidade de aumento do perímetro urbano para atendimento das demandas da população de Jacareí.

Parece-me que o Conselho Gestor pretende introduzir no Município de Jacareí o conceito de “cidade compacta”, com uma pequena mancha urbana, ficando a maior parte do território do Município para conservação de áreas rurais e de interesse ambiental.

Porém, tal proposta não atende às demandas da população de Jacareí, existindo diversos fatores à informar sobre a necessidade de aumento do perímetro urbano já no novo plano diretor.

De 2.002 até os dias atuais a população de Jacareí cresceu 26,84%, saltando de 197.061 habitantes para 249.968, contingente populacional este que demanda área para residir, equipamentos públicos, serviços públicos ou privados, empregos e mobilidade urbana, inclusive transporte público.

Como não houve aumento do perímetro urbano, incidiu a implacável “lei de mercado, de oferta e procura”, aumentando em demasia os preços de terrenos e de edificações, causando, assim, um grande aumento da população que reside de forma inadequada.

atingindo mais de 17 mil moradias, conforme estudo desenvolvido pela Universidade Federal do ABC em parceria com a Prefeitura Municipal de Jacareí.

Segundo referido estudo, grande parcela da população de Jacareí vive em habitações inadequadas, tanto no aspecto físico da edificação, quanto ao aspecto das condições de moradia, especialmente em relação à **coabitação**.

Assim, pessoas que deveriam estar instaladas em suas residências no perímetro urbano de Jacareí hoje coabitam com seus familiares, estando, pois, mal instaladas. Onde em média deveriam residir 58 mil pessoas (4 habitantes por família), hoje este número é dobrado e até triplicado.

Pior ainda: esta concentração de pessoas numa determinada região da Cidade aumenta a demanda dos serviços públicos (UBS, creches, escolas, energia elétrica, gás, telefonia, água e esgoto, transporte público etc...) e causa transtorno na mobilidade urbana com o aumento do tráfego de pessoas e de veículos, especialmente nos horários de pico.

A ausência de oferta de terrenos e edificações também trouxe como consequência o fenômeno da **verticalização** que, se resolve o problema da habitação em si, traz grandes problemas quanto à demanda de serviços públicos e privados e na mobilidade urbana.

Existem bairros que foram projetados, inclusive quanto aos serviços e mobilidade, para residências unifamiliares e hoje abrigam diversos prédios, multiplicando o conjunto populacional em diversas vezes. Imagine-se que num terreno onde deveriam residir 4 ou 5 famílias hoje existe um prédio onde moram 100 famílias.

Não há espaço físico para abrigar a população acrescida e que ainda virá a crescer.

Outra consequência nefasta da falta de moradia é a proliferação de **loteamentos clandestinos ou irregulares** (disfarçados de chácaras rurais), como vem ocorrendo em Jacareí e nos Municípios de seu entorno (Igaratá, Santa Isabel e Guararema). No futuro a regularização de tais parcelamentos e a inserção de todos os equipamentos urbanos custarão muito caro para o Município que, lembre-se, é sustentado pelo pagador de impostos

Dizem alguns defensores da manutenção do atual perímetro urbano que existem diversos "vazios urbanos"; ou seja, terrenos não edificadas que servem à especulação imobiliária e devem ser ocupados até mesmo compulsoriamente.

Porém, a ocupação de tais áreas não resolve o problema habitacional de Jacareí, pois a maior demanda está concentrada na classe média da população, que não consegue suportar os altos valores dos terrenos que consistem os “vazios urbanos”, posto que em sua maior parte inseridos em área de grande valor agregado.

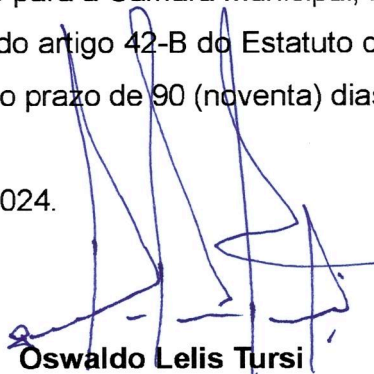
Mesmo no caso de desapropriação, o valor a ser pago pelo Município é o “de mercado”, trazendo prejuízos para os cofres públicos.

Conclui-se, assim, que há necessidade de aumento do perímetro urbano.

Proposta: Permitir o aumento do perímetro urbano de Jacareí, com aumento da Área de Destinação Urbana, nas regiões Oeste e Noroeste, em áreas que deverão ser definidas pela Administração Municipal conforme Mapas de Vetores de Expansão Urbana e Potenciais para Urbanização constantes do diagnóstico técnico elaborados pela Prefeitura de Jacareí;


A delimitação do novo perímetro urbano deverá fazer parte do Projeto de Lei do novo Plano Diretor que será enviado para a Câmara Municipal, no qual deverá constar que o atendimento das condições do artigo 42-B do Estatuto das Cidades será objeto de lei específica, a ser proposta no prazo de 90 (noventa) dias.

Jacareí, 21 de novembro de 2.024.



Oswaldo Lelis Tursi

Delegado Técnico



REVISÃO DO PLANO DIRETOR
DE ORDENAMENTO
TERRITORIAL DE JACAREÍ/SP
2024

Estudo e Proposta de Emenda

Para expansão urbana através da criação de uma

Macrozona de Uso Sustentável - MUS



Município de Jacareí SP

Estudo e Proposta de Emenda Revisão do Plano Diretor outubro/2024

Para Expansão Urbana através da criação de
uma Macrozona de Uso Sustentável - MUS

OAU

**“ O Plano Diretor,
aprovado pela Câmara Municipal,
é o instrumento básico
da política de desenvolvimento
e de expansão urbana.”**

(Constituição da República, no §1.º do art. 182 ;
e também o art. 40, caput, do Estatuto da Cidade)

Outubro/2024

SUMÁRIO

	Página
1. APRESENTAÇÃO	04
2. INTRODUÇÃO	05
3. SOBRE O MUNICÍPIO DE JACAREÍ	07
4. DESENVOLVIMENTO, PLANEJAMENTO URBANO, E PLANO DIRETOR	09
5. A CIDADE IDEAL	10
6. RURAL, URBANO, E EXPANSÃO URBANA	11
7. URBANIZAÇÃO DAS CIDADES: Passado, presente, futuro	13
8. VAZIOS URBANOS: O valor de aquisição da terra como impedimento aos investimentos sociais	15
9. MACROZONEAMENTO	15
10. CONSTITUIÇÃO FEDERAL	16
11. OS PRINCÍPIOS DO ESTATUTO DA CIDADE (Lei Federal 10257/2001)	16
12. SOBRE A AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE - ADIN: questionando as revisões anteriores do Plano Diretor (de 2007 a 2019)	17
13. O ESTATUTO DA METRÓPOLE e o Macrozoneamento Metropolitano - PDUI, ainda não foram considerados na revisão do Plano Diretor	19
14. PDUI É A DIRETRIZ PARA REVISÃO OU ELABORAÇÃO DE PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS	20
15. DA INEFICIÊNCIA DA PROPOSTA QUE LIMITA A EXPANSÃO URBANA DE JACAREÍ, RESTRITA A REGIÃO CENTRAL DO MUNICÍPIO	21
16. READEQUAÇÃO NECESSÁRIA: Em tempo de direcionar o desenvolvimento de Jacareí	22
17. PROPOSTA DE EMENDA: Expansão Urbana através da Criação de Macrozona de Uso Sustentável - MUS	24
18. DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANA CRIAÇÃO DA MACROZONA DE USO SUSTENTÁVEL - MUS	26

SUMÁRIO

	Página
19. RESTRIÇÕES À URBANIZAÇÃO E TRECHOS SUJEITOS A CONTROLE ESPECIAL EM FUNÇÃO DE DESASTRES NATURAIS	27
19.1. Áreas de Risco	27
19.1.1. Locais de Fragilidade Ambiental	28
19.1.2. Locais de Alagamento e Inundação	29
19.1.3. Locais de Deslizamento de terra - Risco muito Alto	30
19.1.4. Locais de deslizamento de terra - Risco Alto	30
19.1.5. Locais de Riscos Geológicos	33
19.2. Vulnerabilidades	34
19.3. Áreas de Preservação Permanente – APP	35
19.4. Áreas com Restrições de Declividade	36
19.5. Áreas com Restrições Ocupacionais	37
20. DIRETRIZES ESPECÍFICAS E DE ÁREAS QUE SERÃO UTILIZADAS PARA INFRAESTRUTURA, SISTEMA VIÁRIO, EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES PÚBLICAS	38
21. PARÂMETROS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	40
22. ÁREAS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	41
23. DIRETRIZES E INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS PARA PROTEÇÃO AMBIENTAL E DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL	42
24. DIRETRIZES E INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS PARA GARANTIR A JUSTA DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS E BENEFÍCIOS DECORRENTES DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO	45
25. ADEQUAÇÃO DA AMPLIAÇÃO DA ÁREA PARA RECEBER A URBANIZAÇÃO ÀS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE JACAREÍ	46
26. RESULTADOS ESPERADOS DECORRENTES DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NA REGIÃO PROPOSTA	47
27. CONCLUSÃO	48
BIBLIOGRAFIA	49

1. APRESENTAÇÃO

O presente Estudo e Proposta de Emenda, buscam com base nas prerrogativas de participação dos cidadãos, estabelecidas pela Constituição Federal e Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, propor ajustar e complementar as propostas apresentadas na Cartilha de Propostas publicitadas, dos trabalhos de revisão do Plano Diretor, onde se manifesta a preocupação com o espraiamento da urbanização central da cidade de Jacareí, mantendo-se em grande parte o perímetro estabelecido no Plano Diretor de 2003, para a Macrozona de Destina Urbana - MDU, o que poderá inibir o desenvolvimento natural da cidade no sentido do vetor crescimento noroeste/norte do município, conforme diagnóstico técnico apresentado.

Assim, o Direito à Cidade da Política Urbana preconizado no artigo 182º da Constituição Federal, entendido como o acesso à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações, poderá contemplar também a região periurbana, levando-se em conta as diretrizes de sustentabilidade emitidas pelas organizações internacionais, bem como, em harmonia com o Macrozoneamento Metropolitano estabelecido.

Nesse sentido procura-se atender também, no que for pertinente, os requisitos mínimos estabelecidos no Art. 42-B da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

2. INTRODUÇÃO

Trata-se do município de Jacareí, localizado na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, do Estado de São Paulo.

Em passado próximo o poder judiciário apontou irregularidades nas alterações procedidas no zoneamento de algumas áreas para fins minerários, bem como, solicitou uma maior representação comunitária no processo de revisão do Plano Diretor de Jacareí. Isso fez com que, se paralisasse os trabalhos de revisão do Plano Diretor de Jacareí em curso desde 2017, para o atendimento das ações indicadas pela justiça, retomando-se neste ano de 2024 as atividades sob coordenação do Conselho Gestor do Plano Diretor, no sentido da conclusão da citada revisão.

Atualmente, sanadas as exigências judiciais, a revisão do Plano Diretor se encontra na fase de atualização de dados e propostas, devolutória e publicidade dos trabalhos, seguindo para a realização dos eventos de pré-conferências, onde a população e seus representantes poderão conhecer, discutir, e aprovar ou não, as propostas indicadas, gerando o texto final a ser encaminhado para aprovação pelos delegados eleitos junto a Conferência da Cidade, com posterior encaminhamento ao legislativo municipal.

Em tempo de se complementar e/ou corrigir, algumas propostas divulgadas, disponibilizadas até esta data à população, constantes da Cartilha de Propostas, é que se vem apresentar neste trabalho as reflexões e considerações a seguir, no sentido de se PROPOR UMA EMENDA ao já disponibilizado a população, frente a proposta divulgada, quanto a limitação física da área para a Expansão Urbana da Cidade de Jacareí, restrita a manutenção da mesma delimitação da Macrozona de Destinação Urbana - MDU traçada em 2003, traçada há 21 anos.

A presente propositura de emenda se justifica, uma vez que não foram contemplados na citada revisão do plano diretor, o estudo de cenários futuros, essencial para tomada de decisão quanto aos sentidos: do direcionamento do Desenvolvimento municipal e do crescimento da urbanização central, essenciais ao entendimento das necessidades da população e das suas principais atividades econômicas, onde a atualização do ordenamento territorial poderá contemplar a área específica para colher a expansão natural da urbanização, assim denominada conceitualmente de área Periurbana, conforme apontado nos estudos e diagnósticos já realizados. Em especial, o vetor de crescimento NOROESTE-NORTE.

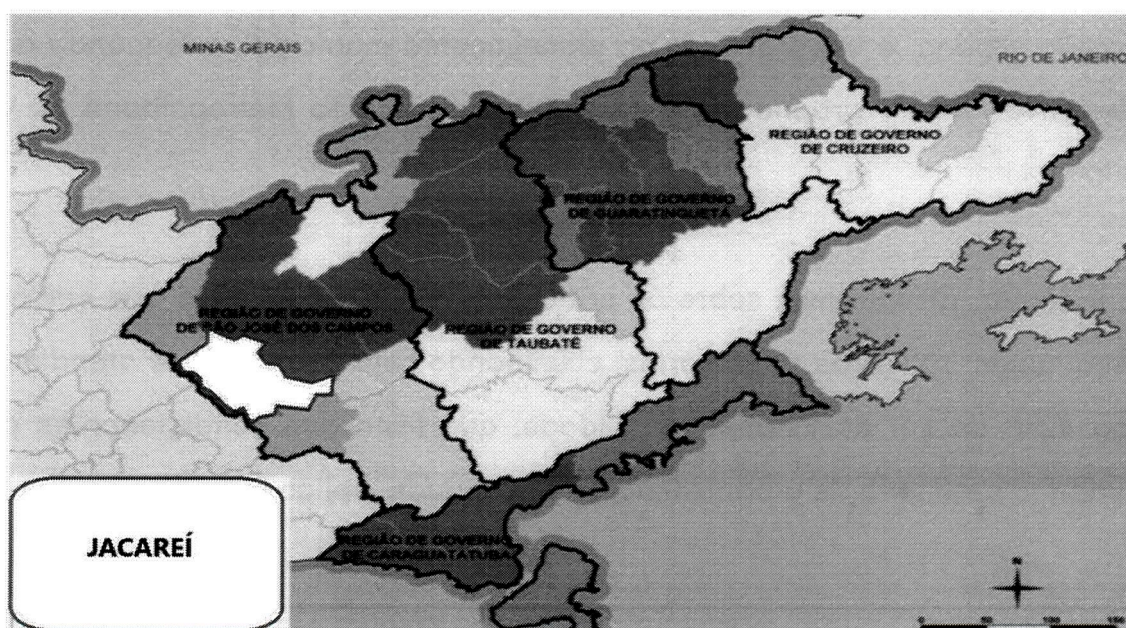
Objetiva-se dotar o município de Jacareí de uma Macrozona de Uso Sustentável - MUS, aproveitando-se parte da região noroeste do município, (Figura 1), apontada no diagnóstico técnico realizado, em área com vetor de crescimento iminente da urbanização central, dotando a gestão urbana dos instrumentos previstos no Plano Diretor e Estatuto da Cidade, de ordenamento e controle sobre a área natural de expansão urbana, e integrando-a ao planejamento municipal, adequando ao Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado - PDUI da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte.

A seguir, discorreremos sobre os principais temas e conceitos que embasam as consequentes reflexões necessárias, culminando com a Proposta e atendimento ao artigo 42ºB da Lei do Estatuto da Cidade, que trata das condicionantes para se expandir o perímetro de urbanização de uma cidade, aplicado no que couber.

3. SOBRE O MUNICÍPIO DE JACAREÍ

Jacareí é um município da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte, no estado de São Paulo. Localiza-se a leste da capital do estado, distando desta cerca de 82 quilômetros. Suas coordenadas geográficas são 23°18'10" sul e 45°17'31" oeste. O município é formado pela sede e pelos distritos de Parque Meia Lua e São Silvestre de Jacareí. A população estimativa é de 231 863 habitantes.

Jacareí faz parte do chamado Complexo Metropolitano Expandido, que ultrapassa os 29.000.000 de habitantes e que compõe, aproximadamente, 75% da população do estado de São Paulo. As regiões metropolitanas de Campinas, São Paulo, Baixada Santista e do Vale do Paraíba e Litoral Norte já formam a primeira macro metrópole do hemisfério sul. Os seus municípios limítrofes são: São José dos Campos a norte e nordeste; Jambuí a leste; Santa Branca a sudeste; Guararema a sudoeste; Santa Isabel a oeste e Igaratá a noroeste.



Área da região metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte. Fonte: EMPLASA 2011

Geografia - Área total do município: 459,7 km², Área da zona rural: 367,4 km², Área da zona urbana: 92,3 km² , Área inundada (Rio e represas): 31 km²

Hidrografia - A cidade é banhada pelos rios Comprido, Paraíba do Sul, Turi e Parateí, além de diversos córregos.

Clima - O clima da cidade é subtropical. A média de temperatura anual é de 21,3 graus centígrados, sendo o mês mais frio julho (média de 17,5 graus centígrados) e o mais quente fevereiro (média de 24,4 graus centígrados). O índice pluviométrico anual é de 1 232,8 mm.

Relevo - O relevo é irregular, formado por morros e várzeas, entre elevações da Serra da Mantiqueira. A cidade se localiza em um vale, aproximadamente a 23° S e 45° N, com altitude máxima em torno dos 730 metros e, nas áreas de várzea, beirando os 570 metros. A altitude média é de 580 metros.

Demografia - População total: 235.416 Densidade demográfica (hab./km²): 459,46 Mortalidade infantil até 1 ano (por mil): 16,67 Expectativa de vida (anos): 70,80 Taxa de fecundidade (filhos por mulher): 2,19 Taxa de alfabetização: 93,97% Índice de Desenvolvimento Humano (IDH-M): 0,777 (alto) □ IDH-M Renda: 0,749 (alto) □ IDH-M Longevidade: 0,837 (muito alto) □ IDH-M Educação: 0,749 (alto)

(Fontes: IPEADATA, PNUD, IBGE)

4. DESENVOLVIMENTO, PLANEJAMENTO, E PLANO DIRETOR

Desenvolvimento é um conceito multifacetário que abraça o crescimento econômico, progresso social, sustentabilidade ambiental e melhoria da qualidade de vida. No contexto da urbanização, o desenvolvimento objetiva: a geração de infraestruturas, a promoção de oportunidades econômicas, a garantia de acesso a serviços essenciais, a preservação do meio ambiente, entre outros. Deve buscar a integração e a sustentabilidade, garantindo o uso eficiente dos recursos disponíveis.

Em um sentido amplo, Planejamento é um método de aplicação, contínuo e permanente, destinado a resolver, racionalmente, os problemas que afetam uma sociedade situada em determinado espaço, através de uma previsão ordenada capaz de antecipar suas futuras consequências. Assim, Planejamento Urbano é a aplicação de uma metodologia multidisciplinar de trabalho que envolve o estudo, a organização e o desenvolvimento de cidades e áreas.

O Plano Diretor é um instrumento fundamental do planejamento urbano para orientar e organizar o desenvolvimento de uma cidade e sua expansão urbana. Com foco no sentido do desenvolvimento pretendido, ele estabelece diretrizes, normas e estratégias para o ordenamento territorial, uso e ocupação do solo, definindo e conjugando áreas para habitação, trabalho, lazer e mobilidade. Além disso, o Plano Diretor busca integrar e equilibrar o crescimento urbano com a sustentabilidade, garantindo que o desenvolvimento das atividades econômicas atenda às necessidades de todos, e em todo o município, sem comprometer as gerações futuras.

5. A CIDADE IDEAL

Todos desejam uma cidade inclusiva, sustentável, desenvolvida, que tenha oportunidades de emprego e de crescimento pessoal, com infraestrutura e mobilidade acessível a todos. As manifestações dos munícipes de Jacareí nas consultas comunitárias realizadas para a atualização do Plano Diretor, apontaram em sua grande maioria, para as necessidades pontuais de moradia, Infraestrutura, Segurança, Transporte Público, Emprego e oportunidades econômicas.

Em pesquisa as manifestações da população nas oficinas comunitárias e consultas realizadas, disponibilizadas nos documentos oficiais da Revisão do Plano, não se constatou quaisquer manifestação no sentido objetivo da vontade de se restringir o desenvolvimento da cidade, limitando-o a região central do município, e mantendo-se em grande parte, a mesma delimitação traçada pelo Plano Diretor de 2003, como faz parecer nas propostas apresentadas, especificamente no Eixo 1 - Dinâmica Populacional, Territorial, Socioeconômica. A cidade tem um grande potencial de desenvolvimento econômico e humano, podendo gerar melhorias na qualidade de vida para toda a comunidade, e em todas as regiões do território municipal, favorecendo a convivência em harmonia entre todas as atividades humanas, com a devida fiscalização e condução da administração pública municipal.

Houveram várias situações em que os moradores manifestaram o que não desejam para a sua cidade, como: falta de infraestrutura, aumento da criminalidade, desemprego, ocupações clandestinas, falta de oportunidades de empregos, entre outros. Buscar elaborar um Plano Diretor que planeje o crescimento da cidade e evite os problemas futuros, é essencial para garantir um desenvolvimento próspero e sustentável para todos.

6. RURAL, URBANO, E EXPANSÃO URBANA

As áreas rurais são conceituadas de forma geral, como parcela do território municipal distante das aglomerações, com características de uma baixíssima densidade populacional, vastos espaços abertos, e uma atividade econômica predominantemente baseada na agricultura, pecuária e atividades afins. Essa conceituação generalista e arrastada pelo tempo, não deve ser autoaplicável nos dias atuais, sem que antes seja verificada todo o contexto que envolve determinado município, objeto de estudo.

Assim um município localizado em região muito afastada das grandes metrópoles possui características mais rurais, daqueles que estão inseridos em regiões metropolitanas, e conseqüentemente conurbadas, como é o caso de Jacareí.

Já, as áreas urbanas, constituem aglomerações, atividades e processos marcados pela concentração de edificações, alta densidade demográfica, proximidade ou existência de infraestrutura, e uma economia diversificada que abrange setores como comércio, serviços e indústria.

Da mesma forma, existem áreas urbanas em municípios isolados uns dos outros, onde sofrem menos influências e implicações relacionadas a conurbação.

Outros, como é o caso de Jacareí, por estarem rodeados de municípios com grandes aglomerações, sofrem mais a influência da expansão urbanizável de cidades vizinhas.

A área de Expansão Urbana, também conhecida como Periurbana, é uma região periférica ou adjacente a área urbanizada consolidada que propicia receber o crescimento natural da cidade, e seu desenvolvimento urbano futuro.

Essa área deve necessariamente ser objeto de planejamento para acomodar o aumento populacional e o desenvolvimento econômico, oferecendo espaços para novas residências, comércios e indústrias, além de propiciar o surgimento de novas áreas institucionais para oferecer equipamentos públicos, novas vias para a mobilidade, e novas áreas de lazer e arborização, geradas através do surgimento de iniciativas privadas, por meio do controle da urbanização através da aprovação de novos processos de parcelamento e ocupação do solo.

A definição e regulação dessas áreas é essencial para garantir um desenvolvimento ordenado e sustentável, evitando a formação de ocupações clandestinas, ao arrepio da lei, e a degradação ambiental.

O planejamento das áreas de expansão urbana ou periurbanas envolve a consideração de diversos fatores, como a expansão da infraestrutura existente, a harmonização ambiental, a acessibilidade e a integração com a urbanização já estabelecida no seu entorno. Também a questão da sustentabilidade ambiental deve ser prevista, adequando-se ao Planejamento Metropolitano oficialmente existente.

Além disso, é fundamental a criação de políticas públicas em parceria com a iniciativa privada, que garantam a oferta adequada de serviços básicos, como saneamento, saúde, educação e transporte, para os moradores dessas regiões, diminuindo em muito os recursos públicos necessários.

Nessa área de expansão, em função do preço da terra mais acessível, é onde poderão surgir novas habitações de caráter social.

7. URBANIZAÇÃO DAS CIDADES:

Passado, presente e futuro

A urbanização das cidades tem suas raízes na Revolução Industrial, ocorrida entre os séculos XVIII e XIX. Antes desse período, a maioria da população vivia em áreas rurais e promovia a agricultura para sua subsistência. Com a chegada da industrialização, surgiram fábricas que demandavam grande quantidade de mão de obra. Isso resultou em um êxodo rural, onde pessoas migraram em massa para as cidades em busca de melhores oportunidades de emprego e condições de vida.

As cidades começaram a crescer rapidamente, mas muitas vezes de forma desordenada. A infraestrutura não acompanhava o ritmo do crescimento populacional, resultando em problemas como moradias precárias, saneamento inadequado e falta de serviços públicos essenciais. Esse crescimento caótico levou a uma série de desafios sociais e urbanos que moldaram a paisagem das cidades de hoje.

Se no passado recente havia a preocupação dos estudiosos quanto o espraiamento da urbanização e suas consequências, principalmente quanto ao deslocamento através do automóvel, favorecendo as propostas urbanísticas de cidades ditas compactas, nos dias atuais, já despontam questionamentos quanto a limitação da capacidade da infraestrutura existente para receber um crescimento voltado para áreas centrais, bem como, do alto valor da terra nessas áreas.

Daí a necessidade de se planejar o Desenvolvimento da Cidade, com independência técnica e ideológica, para não somente submeter o território a uma classificação em áreas estanques ao crescimento.

No presente, com o desenvolvimento das atividades humanas através da internet, a urbanização continua a ser um fenômeno global, mas muito mais fluida territorialmente, com mais da metade da população mundial vivendo em áreas urbanas consolidadas, mas em transição contínua para regiões distantes ou ainda periféricas aos grandes centros. No entanto, embora o crescimento urbano ainda apresenta desafios significativos, como mobilidade, poluição, desigualdade social e crise habitacional, novas situações já despontam levando os urbanistas e planejadores, a renovarem seus conceitos e metodologias de atuação até então.

Com o avanço da tecnologia de comunicação, surgimento das crises de saúde e pandemias, e a possibilidade do trabalho remoto, o futuro próximo da urbanização promete ser ainda mais desafiador, contrariando os adeptos das grandes aglomerações ou ainda da tese da “cidade compacta”, como única solução, sem se pensar na limitação da infraestrutura existente e do alto preço da terra dos vazios urbanos.

A visão para as cidades do futuro inclui a integração de tecnologias avançadas, como inteligência artificial e internet remota, criando novos ambientes urbanizáveis, mais eficientes e habitáveis. Também, o surgimento de novas tecnologias para os motores automotivos, deverão trazer novas soluções para o ordenamento territorial.

Assim, as áreas de expansão urbana e rurais, sofrerão novas conceituações afim de permitirem a convivência pacífica e sustentável entre o uso habitacional, de serviços, comércio, e a agricultura familiar ou de pequenas áreas.

A criação de infraestrutura, sustentabilidade e respeito ao meio ambiente nessas áreas, deverão ser os novos pilares centrais dos novos planos diretores de desenvolvimento integrado que deverão contar com investimentos de caráter público e privado para o atendimento mais rápido das obras assistenciais e de infraestrutura.

8. VAZIOS URBANOS: O valor de aquisição da terra como impedimento aos investimentos sociais

A questão dos vazios urbanos nas áreas centrais das cidades é um tema de grande relevância quando se discute a implementação de programas sociais. Esses "vazios urbanos" referem-se a terrenos que, paradoxalmente, estão localizados em áreas urbanas centrais.

O principal obstáculo enfrentado ao tentar transformar esses espaços em áreas úteis para a população de baixa renda, reside no alto valor da terra para aquisição. O valor elevado dos imóveis tornam difícil a aquisição dessas áreas pelos órgãos públicos para fins sociais.

Essa dinâmica cria um ciclo vicioso onde a não viabilização desses espaços e a limitação da Macrozona de Destinação Urbana, aumenta a escassez de terrenos disponíveis, o que, por sua vez, eleva ainda mais os preços. Isso impede que iniciativas como habitação popular, centros comunitários, e outras infraestruturas sociais sejam implementadas pela iniciativa pública ou mesmo privada.

9. MACROZONEAMENTO

O macrozoneamento é uma ferramenta de planejamento territorial utilizada principalmente em políticas públicas e urbanísticas. Ele consiste na divisão de uma área maior, como um município, uma região ou até mesmo um país, em zonas ou macrozonas, cada uma com características específicas e usos predominantes. O objetivo do macrozoneamento é promover a organização do espaço de forma a orientar o desenvolvimento sustentável, afim de melhorar a qualidade de vida da população.

10. CONSTITUIÇÃO FEDERAL

A Constituição Federal de 1988 estabelece princípios urbanísticos, como a Política de Desenvolvimento Urbano e a função social do solo urbano. Além disso, a União tem competências para legislar sobre normas gerais de direito urbanístico e para promover programas de construção de moradias.

Os princípios urbanísticos contidos na Constituição Federal são: Política de Desenvolvimento Urbano instituída nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que indicam o Plano Diretor como instrumento para o planejamento e expansão urbana; e a Função social do solo urbano conceituada na Constituição Federal, que define a ocupação devida do solo urbano.

11. OS PRINCÍPIOS DO ESTATUTO DA CIDADE (Lei Federal 10257/2001)

O Estatuto da Cidade, formalmente conhecido como Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, é um marco jurídico - urbanístico fundamental para o planejamento urbano no Brasil. Ele estabelece diretrizes para a política urbana com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Os principais princípios que regem o Estatuto da Cidade são: Função Social da Propriedade, Gestão Democrática da Cidade, Justa Distribuição dos Benefícios e Ônus, Direito à cidade sustentável, Planejamento Urbano Integrado, Regularização Fundiária e Urbanização de Áreas Irregulares, Prevenção e Mitigação de Desastres, e Direito à Moradia Digna.

12. SOBRE A AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE -ADIN: questionando as revisões anteriores do Plano Diretor (de 2007 a 2019).

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE DO ART. 147 E PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI COMPLEMENTAR Nº 49, 12 DE DEZEMBRO DE 2003, QUE INSTITUIU O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, LEIS COMPLEMENTARES Nº 62, DE 20 DE ABRIL DE 2007, Nº 76, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2012, E Nº 77, DE 20 DE MAIO DE 2013, QUE ALTERARAM A LEI COMPLEMENTAR Nº 49/2003, DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ. INOBSERVÂNCIA DAS RESTRIÇÕES E CAUTELAS AMBIENTAIS. AVANÇO DA EXPLORAÇÃO MINERÁRIA EM ÁREA NÃO DELIMITADA PARA TAL ATIVIDADE. ÁREA DE PRESERVAÇÃO DE VÁRZEA. POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DE LICENÇA PARA EXPLORAÇÃO DE ATIVIDADE MINERÁRIA ATÉ ESGOTAMENTO DO POTENCIAL MINERÁRIO. USURPAÇÃO DE COMPETÊNCIA COM VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO FEDERATIVO. PERMISSÃO PARA OCUPAÇÃO NO ENTORNO DAS ÁREAS DOS RESERVATÓRIOS DO JAGUARI E SANTA BRANCA.

Ao se examinar o teor da referida ADIN identifica-se a preocupação do Ministério Público do Estado de São Paulo especificamente com as seguintes questões:

- 1 - Invasão da Competência do Estado – Violação aos artigos. 1º e 144, da CE ;
- 2 - Possibilidade de ocupação nos entornos das Reservatórios do Jaguari e Santa Branca. Violação ao art. 196 e art. 210, caput, I, da CE - (alterações de macrozonas, inclusive MDU);
- 3 - Da violação ao Princípio da Proibição do Retrocesso Ambiental;

Assim, não houve , e nem poderia haver, qualquer manifestação do judiciário no sentido conceitual urbanístico, da necessidade de controle da expansão urbana da cidade, restringindo a urbanização a região central da cidade. As questões jurídicas apontadas, entendem-se terem sido sanadas pelo executivo.

Ao não ser identificado nenhuma restrição legal quanto a criação, pura e simples, de área para abrigar a urbanização natural da cidade, entende-se não haver restrição técnica para tanto.

Assim a restrição quanto a área de expansão urbana, no sentido norte/noroeste do município, contraria os vetores de crescimento identificados no Diagnóstico Técnico realizado, irá restringir (tanto a administração pública como a iniciativa privada), no sentido de desenvolver suas iniciativas, que passarão a ser condicionadas exclusivamente a utilização de áreas em condições de vazios urbanos, com valores do preço da terra impeditivos e inviáveis a sua aquisição, o que manteria tais espaços em modo contínuo de desocupação, ou ainda, serem ocupados por iniciativas espontâneas da sociedade.

Como a necessidade humana de moradia é mais forte que a limitação da legislação ou poder de polícia urbana, isso certamente resultará no aparecimento de ocupações clandestinas e o surgimento de assentamentos sem a necessária infraestrutura e sem a dignidade habitacional.

Também, as iniciativas privadas promovidas dentro do arcabouço da legislação federal, estadual e municipal de parcelamento e ocupação do solo, ficarão desencorajadas de se desenvolverem na cidade, deixando uma lacuna fatal aos objetivos do Plano Diretor que é a organização espacial promovendo o desenvolvimento integrado e a igualdade de oportunidades a todos.

13. O ESTATUTO DA METRÓPOLE e o Macrozoneamento Metropolitano - PDUI, ainda não foram considerados na revisão do Plano Diretor

Como instrumento que formaliza a ação coordenada dos municípios é fundamental para a concretização de uma gestão interfederativa em regiões metropolitanas e aglomerações urbanas. O Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) tem esse papel.

O PDUI reúne dados e direções para tomadas de decisões capazes de impactar positivamente não somente o município, mas a região administrativa a que pertence, fazendo com que os benefícios cheguem mais longe e a mais pessoas.

O PDUI dá as DIRETRIZES para o ORDENAMENTO TERRITORIAL e define as demandas comuns entre os municípios e seus habitantes, sempre com foco no desenvolvimento sustentável, na redução das desigualdades socioespaciais e no bem-estar das pessoas.

São de grande relevância os instrumentos de planejamento e gestão disponibilizados em 2015 pelo Estatuto da Metrópole, entre os quais o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI),

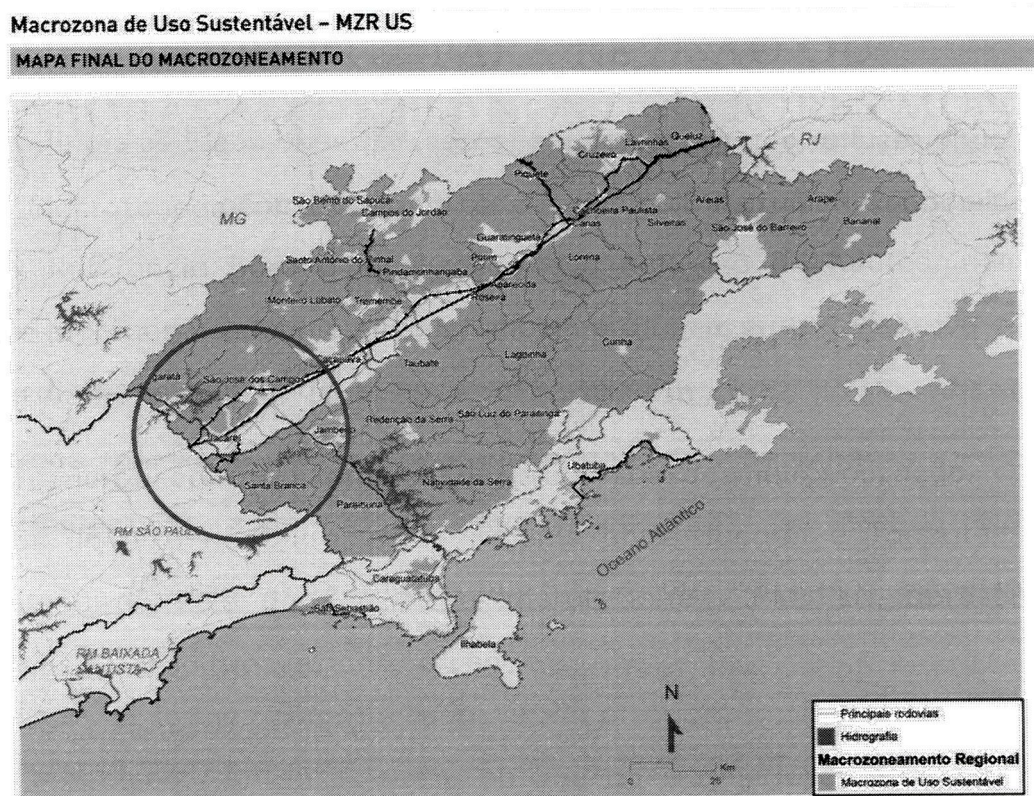
O PDUI é um instrumento de planejamento que coloca todos os municípios de uma unidade regional no mesmo patamar, conciliando interesses e demandas para que não prevaleçam abordagens específicas e exclusivas de um ou mais municípios.

Diante disso, a implementação das diretrizes de ordenamento territorial do PDUI deve permitir que as distintas políticas de âmbito territorial dialoguem entre si.

14. PDUI É A DIRETRIZ PARA REVISÃO OU ELABORAÇÃO DE PLANOS DIRETORES MUNICIPAIS.

O Macrozoneamento Regional é o principal instrumento do ordenamento territorial, Referência para a localização e a natureza de futuros investimentos públicos e privados nos municípios. É também a diretriz para revisão ou elaboração de planos diretores municipais.

A conurbação, característica de processos de metropolização, ocorre nos municípios do eixo da Dutra, especialmente entre Jacareí e Taubaté. A Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte - RMVPLN, apresentou uma expansão de 3,3% da área urbanizada entre 2013 e 2020,



MACROZONAS	Macrozona de uso sustentável – MZR US
FUNÇÃO	Conciliar a conservação do patrimônio socioambiental e seus serviços ecossistêmicos com o desenvolvimento de atividades urbanas e rurais.
DIRETRIZES GERAIS	► Adequar o ordenamento territorial, visando a construir zoneamentos municipais

Figura - Áreas de Uso Sustentável Fonte: PDUI

15. DA INEFICIÊNCIA DA PROPOSTA QUE LIMITA A EXPANSÃO URBANA DE JACAREÍ, RESTRITA A REGIÃO CENTRAL DO MUNICÍPIO

Revedo o material disponibilizado dos trabalhos de revisão do plano, não são evidentes as razões que embasaram a manutenção do perímetro da Macrozona de Destina Urbana - MDU criada em 2003, com o objetivo de limitar o crescimento da cidade a região central da cidade, podendo-se observar em tempo, que a possível lógica de se conter o espraiamento da urbanização se tornaram ultrapassadas e inviáveis frente a realidade atual, passados 21 anos.

Desconsiderar os vetores de crescimento da cidade na elaboração do Plano Diretor pode resultar em propostas ineficazes, trazendo desafios significativos para a sua aplicação no controle do ordenamento da urbanização.

Haja vista que a necessidade de moradia é muito mais forte que o poder fiscalizatório oficial, o que acarretará no surgimento de ocupações e construções clandestinas espontâneas, transformando-se em graves problemas sociais, onde o município poderá ser chamado a cumprir com ônus da regularização dos assentamentos, com a dotação de toda a infraestrutura necessária.

De outra forma, a proposta de designar a região central do município, como única área para receber a expansão da urbanização, desconsiderou, os fatores relativos ao valor da terra e a capacidade limitada da infraestrutura existente. Também um outro fator relevante, qual seja, é o percentual disponível de áreas, obtidos após a proteção dos vazios urbanos disponíveis com restrições ambientais, de acessibilidade, mobilidade, ou vulneráveis, entre outros.

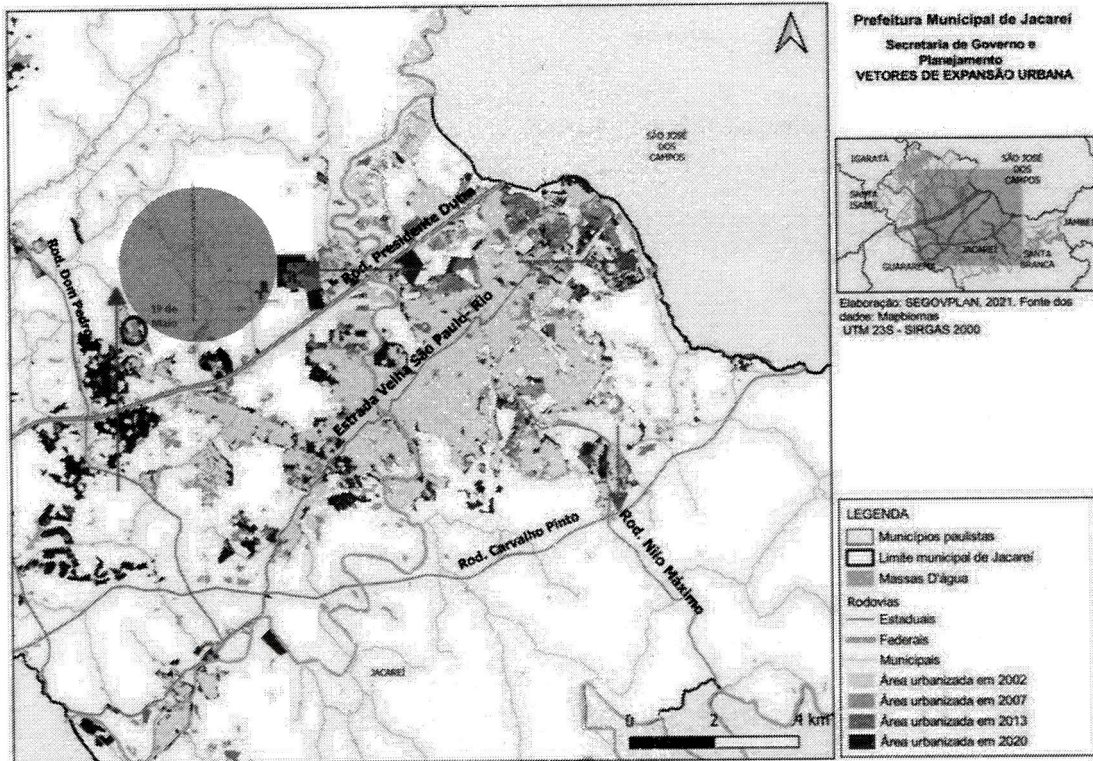
16. READEQUAÇÃO NECESSÁRIA:

Em tempo de direcionar o desenvolvimento de Jacareí

Desconsiderar os vetores de crescimento de uma cidade (ver Mapa 17 - Vetores da Expansão Urbana) e do alto potencial de urbanização no município, destacado na elaboração do Plano Diretor, (ver Mapa do Potencial de Urbanização), limitando por lei a expansão urbana espontânea, poderá resultar em vários problemas urbanísticos e desafios significativos para a administração municipal.

O Plano Diretor é um documento essencial para o planejamento urbanístico, pois define diretrizes e estratégias para o desenvolvimento sustentável e ordenado do município. Para evitar problemas, é fundamental que o Plano Diretor considere os vetores de crescimento da cidade, e a indisponibilidade dos vazios urbanos para implantação de programas habitacionais oficiais em razão do alto custo de aquisição do solo.

Isso inclui estudar a possibilidade de desenvolvimento na área periurbana, a capacidade de suporte da infraestrutura existente e sua continuidade, e as necessidades futuras da população. Um planejamento urbano eficiente promove um crescimento equilibrado, sustentável e inclusivo, garantindo que todos os moradores tenham acesso a uma qualidade de vida adequada, sem restringir a atuação de atores públicos ou privados.



Mapa 17 – Vetores de expansão urbana
 Elaboração: Secretaria de Governo e Planejamento.

região proposta

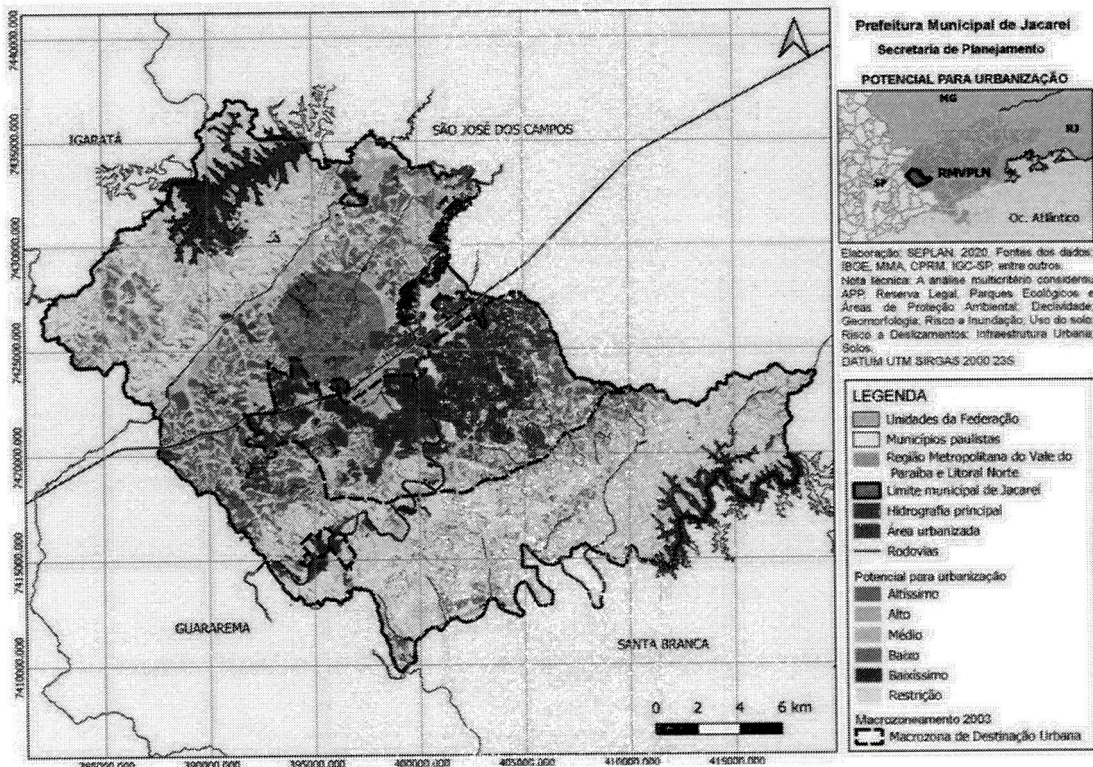


Figura - Áreas potenciais para urbanização Fonte: PM Jacareí

17. PROPOSTA DE EMENDA:

Expansão Urbana através da Criação de Macrozona de Uso Sustentável - MUS

Considerando a importância do embasamento técnico para as tomadas de decisões, esta abordagem tem como objetivo reunir, como parte da Proposta de Emenda, as principais informações que caracterizam e influenciam a região onde se propõe receber o futuro desenvolvimento de Jacareí, através da criação da Macrozona de Uso Sustentável - MUS, em consonância ao macrozoneamento metropolitano, buscando atender, inclusive, as definições previstas no Art. 42-B do Estatuto da Cidade, para a ampliação do perímetro urbanizável do Município de Jacareí - SP.

A delimitação proposta utiliza a mesma delimitação traçada e apresentada pela Prefeitura Municipal de Jacareí, em passado recente, quando entendeu naquela oportunidade da necessidade de se contemplar a expansão urbana natural da cidade.

A presente ideia não esgota todas as informações e levantamentos a respeito do tema, tendo o intuito de permitir que os técnicos municipais possam complementar e aperfeiçoar, no que entenderem ser significativo para a consecução da proposta apresentada.

Embora o artigo 42-B do Estatuto da Cidade, atribui ao município a elaboração de projeto específico de ampliação do perímetro urbano, aproveita-se o ensejo dessa proposta, para abordar alguns itens de relevância, exigidos no referido artigo.

Assim descreve o artigo 42-B do Estatuto da Cidade:

Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

- I - demarcação do novo perímetro urbano;
 - II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;
 - III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;
 - IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;
 - 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;
 - VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e
 - VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.
 - VIII - planejamento integrado de transporte urbano, inclusive por meio de veículos não motorizados, com vistas a melhorar a mobilidade.
- § 1º) O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.
- § 2º) Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.
- § 3º) A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições.

Todavia, segundo o parágrafo 2º do item VIII do artigo 42-B do Estatuto da Cidade: “Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo. “.

18. DELIMITAÇÃO DO PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANA CRIAÇÃO DA MACROZONA DE USO SUSTENTÁVEL - MUS

Para fins de demarcação da região de ampliação do novo perímetro urbano municipal, conforme polígono a ser classificado e definido pela municipalidade, apresentamos na Figura 1, a disposição da região pretendida.

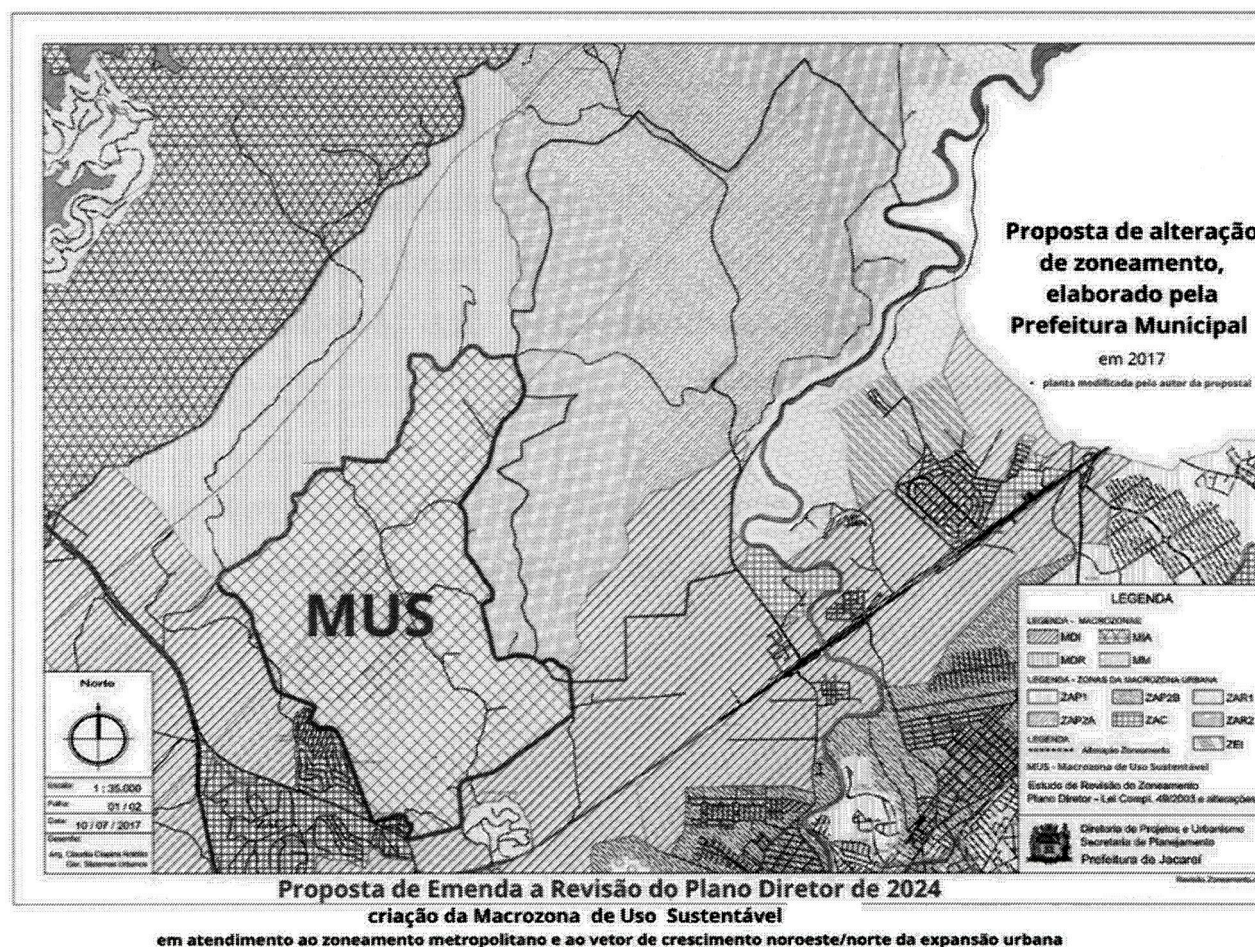


Figura 1 - perímetro da MUS

19. RESTRIÇÕES À URBANIZAÇÃO E TRECHOS SUJEITOS A CONTROLE ESPECIAL EM FUNÇÃO DE DESASTRES NATURAIS

No processo de urbanização, as relações entre sociedade e natureza podem produzir impactos ambientais que demandam a adaptação dos modos de ocupação humana.

Os processos, principalmente antrópicos no uso e ocupação do solo urbano, através da expansão e crescimento urbano desordenado, têm desenvolvido fortes consequências sociais e ambientais, principalmente em relação ao meio ambiente.

Neste âmbito, identificam-se as áreas de risco e vulnerabilidade, tanto social quanto ambiental.

As áreas de risco são aquelas sujeitas a controle especial, em função de indícios de desastres naturais, o que implica na necessidade de avaliá-las, e conseqüentemente, prevenir para que não haja pressão de expansão ou intensificação da ocupação humana.

No município de Jacareí, segundo o Plano de Contingência de Proteção e Defesa Civil da Secretaria de Segurança e Defesa do Cidadão - Defesa Civil, os locais de possíveis desastres naturais são:

19.1. Áreas de Risco

No levantamento de dados e identificação das áreas de risco, constante do Plano Municipal de Redução de Risco, elaborado pela Secretaria municipal do Meio Ambiente, foram constatadas as seguintes localidades:

19.1.1. Locais de Fragilidade Ambiental

As cartas de suscetibilidade são documentos cartográficos que representam a possibilidade de ocorrência de um determinado evento, no caso, relacionado à ocorrência de movimentos gravitacionais de massa e inundações. Este produto consiste em modelagem matemática com cruzamento de dados de diversas variáveis de entrada como: declividade, geologia, pedologia, relevo, isoietas, etc.

As áreas são classificadas em alta, média e baixa suscetibilidade a movimentos de massa e inundações.

A região onde se pretende permitir a expansão urbana é considerada de baixa vulnerabilidade.

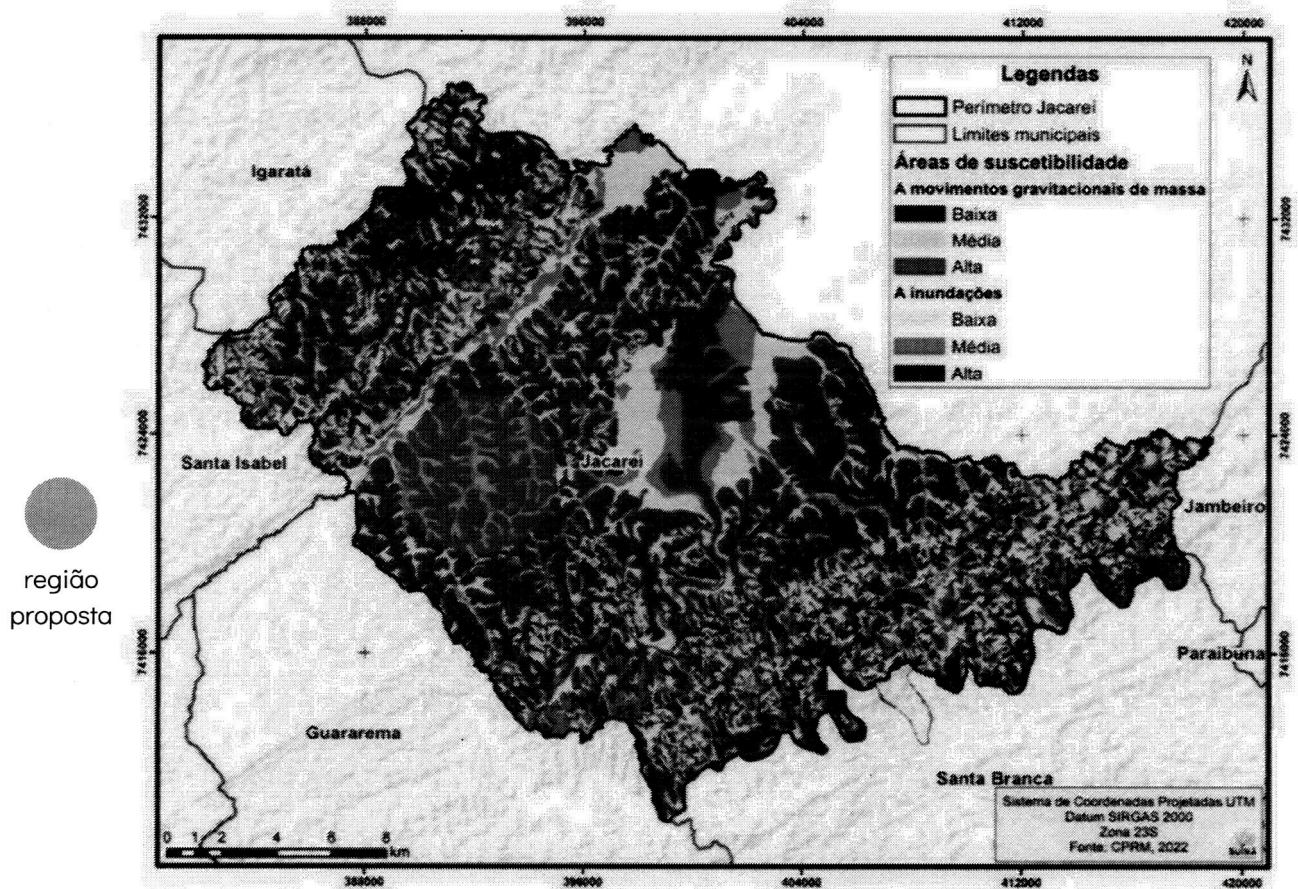


Figura - Áreas suscetíveis a riscos ambientais Fonte: PMMA - Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica do Município de Jacareí

19.1.2. Locais de Alagamento e Inundação:

Balneário Paraíba - R. Helgoland (fundo das ruas do bairro) – Alagamento. Jd Paulistano – fundo do bairro Vila Pinheiro – rua Santa Catarina, rua Ceará, Jardim Esper – rua Regina, rua Mariana, rua Minas Gerais, rua Santa Cecília Pq Califórnia - Av. Dr. João Lamana (próximo a EMEI), R. Sebastião C. da Silva Jd Pitoresco – R. Exp. José dos Santos, R. Exp. José Maria Ferreira Jd Primavera – R. das Primulas, R. das Eulálias Centro - R. João Américo da Silva, R. Dr. Lúcio Malta com R. Carlos Porto, Av. Nove de Julho, Av. Siqueira Campos com R. Santa Catarina, R. Alan Kardec, R. José de Barros, R. Gal. Carneiro, rua Carlos Porto com rua Ramira Cabral Rio Comprido - R. Bahia, R. São Pedro, Viela Volta Redonda, Viela Nova Iguaçu (parte baixa do bairro) rua Rio Grande do Sul Vila Zezé – Rua Francisca Julia – ao lado do piscinão. Jd das Indústrias – rua Atenas Paulista com rua Emídio Pereira Mesquita Rodovia Nilo Máximo entre os bairros Jardim Paraíso e Sto Antonio Boa Vista Jd do Vale – rua Suzana de Castro Ramos Rua Salvador Preto próximo Padaria Dois Irmãos Jd Emília - Ruas próximas ao SENAI Jd Flórida - Av. Mississipi (área de APP) Jd São José - R. São Mateus, Av. Amazonas, Av. Mj Acácio Ferreira Vila Formosa – rua Vitória Jd São Luis - atrás da UBS do bairro Santa Cruz dos Lázarus Av Getúlio Vargas - próximo ao 41 BPM-I (Polícia Militar) Jd Guarani - R. Francisco de Lima Sobrinho, R. Minas Gerais e entorno Vila Ita - praticamente todas as ruas Jd Jacinto - R. Rodrigues Alves, R. Hermes da Fonseca, R. Auro de Moura Andrade (parte baixa) Rua João Américo – centro da cidade. Jd Luiza – rua Guaporé, rua Irajá, rua Iracema Av. Nove de Julho próximo biblioteca; Jd Paraíba Pq Meia Lua – rua Arthur Casarino Jd Olimpia – rua Amancio Dias Veraneio Ijal – rua Silvío Romeiro, rua Augusto dos Anjos, rua Osvaldo de Andrade. Igarapés – rua Eng^o Flavio de Freitas Nova Jacareí – Rua Diogo Fontes

19.1.3. Locais de deslizamento de terra - Risco muito alto:

Bela Vista 2: rua Carajás, rua Seis, R. Quatro, rua 7, rua Tupari, rua 5. Jd Pitoresco: R. Expedicionário Leoni Fortunato Jd do Portal: R. João Pereira de Freitas, R. Santo Onofre, R. Dom João Bosco, R. Santa Mônica Jd São Gabriel: Av. São Gabriel e R. Delfim Sacadura F. Cabral (no Subdistrito de São Silvestre) Jd Vista Verde: R. Ignácio Pinheiro Vila Zezé: R. Raimundo Corrêa, R. Alvares de Azevedo, R. Manoel de Souza, R. Francisca Júlia

19.1.4. Locais de deslizamento de terra - Risco alto:

Bela Vista 1: R. Quatro, R. Urupá, R. Dois. Jd Maria Amélia: R. Julião Steur Brison, Av. Adelaide da Silva Bissoli, R. Alfredo Blóis, Av. Ciro de Siqueira Armani. Jd Boa Vista: R. Salvador Preto. Nova Jacareí: R. Manoel Fernandes Agostinho, R. Gaspar Gomes da Costa, R. Manoel Chaves Pereira, Av. Lucas Nogueira Garcez, R. Antonio de Oliveira Filho, R. Francisco Maciel, R. Arthur Verdelli. Pg dos Príncipes: R. Príncipe Gaston D'Eu (38), R. Dona Maria | (44), R. Dom João V (45, R. dom Felipe | (46), R. Dom Antonio (42). Jd Esperança: Av. Geraldo Vicente Rosa. Pq Imperial: R. José Alves de Miranda (01), R. João Batista dos Santos (02), R. Adão Vitorino dos Santos (03), R. João A. de Oliveira (04), R. Antonio Carlos B. Ramos (05), R. Darcy José de Faria (06), R. Waldomiro de Paula (07), R. Milton Alves de Souza (08), R. Nove, R. Dez, R. Onze, R. Doze, R. Treze, Av. Quatro. Jd Pitoresco: R. Exp. Manoel Vitorino, R. Exp. Leoni Fortunato, R. Exp. Nazareno de Xavier. Pq Santo Antonio: R. dos Ibiscos, Av. Vale do Paraíba, R. das Dálias. Jd Vista Verde: R. Bela Vista, Estrada do Porto Velho. Veraneio Ijal – rua José Martiniano de Alencar

Ordenação	Área	Local de referência
1	Vila Zezé	Rua Raimundo Correa
2	Parque dos Príncipes	Rua Dom Antonio. Rua Dom Felipe
3	Jardim Pitoresco	Rua Exp. Leone Fortunato
4	Jardim São Luiz	Av. Geraldo Vicente Rosa
5	Parque Santo Antonio	Av. Vale do Paraíba
6	Jardim Maria Amélia	Av. Ciro de Siqueira Armani
7	Jardim Vista Verde	Rua Ignácio Pinheiro
8	Panorama	Estrada Velha do Porto
9	Jardim Boa Vista	Rua Salvador Preto
10	Jardim do Portal	Rua Zengi Yamaguchi
11	Cidade Nova Jacareí	Av. Lucas Nogueira Garces
12	Parque Imperial	Av. Quatro
13	Nova Esperança	Rua João Pereira de Freitas
14	Chac. Rurais Bela Vista I	Rua Quatro
15	Chac. Rurais Bela Vista II	Rua Seis

Tabela - Áreas suscetíveis a riscos ambientais Fonte: PM Jacareí

região
 proposta



Fonte: Secretaria de Meio Ambiente de Jacareí, 2006.

Figura - Áreas suscetíveis a riscos ambientais Fonte: PM Jacareí

Conseqüentemente, estudos acerca das condicionantes de ocupação se tornam essenciais para a compreensão do ambiente, principalmente nas áreas em que é proposta a ampliação do perímetro urbano. Neste âmbito, o Poder Público tem o dever específico de adotar políticas públicas visando à proteção do patrimônio natural e das populações humanas, o que exige a fiscalização da atuação de particulares sobre o solo municipal.

Dito isso, com o propósito de compreender e analisar as áreas com restrições à urbanização e trechos sujeitos a controle especial em função de desastres naturais em Jacareí, desenvolveram-se levantamentos acerca de áreas com restrições à urbanização através do conceito de áreas com restrições ocupacionais.

Essas áreas incorporam tanto aquelas que apresentam limitações para o parcelamento do solo em função da declividade ou em função de regimes de proteção federais, quanto aquelas que possuem riscos para a ocupação. Em Jacareí, estes riscos ficam evidentes nas construções realizadas nas encostas, frutos de ocupações sem observância das legislações urbanísticas, frequentemente representadas por edificações antigas e precárias.

O principal objetivo das áreas com restrições ocupacionais, constituídas pelas Áreas de Riscos Geológico e Hidrológico, Áreas com Restrições de Declividade e Áreas de Preservação Permanente – APP, é a busca por áreas adequadas para novas ocupações que estejam próximas à infraestrutura já existente. É notável que a topografia acidentada de Jacareí é a principal fonte segregadora da malha urbana, e isso faz com que o tecido urbano tenha dificuldade em se desenvolver para as regiões que possuam topografia favorável à novos parcelamentos.

19.1.5. Locais de Riscos Geológicos

Conforme dados do Serviço Geológico do Brasil – SGB/CPRM, na região de Jacareí, não há potenciais restrições para a ocupação urbana. Nessas áreas, tanto o parcelamento quanto a ocupação devem ser condicionados à estudos técnicos e intervenções específicas que garantam a segurança dos moradores.

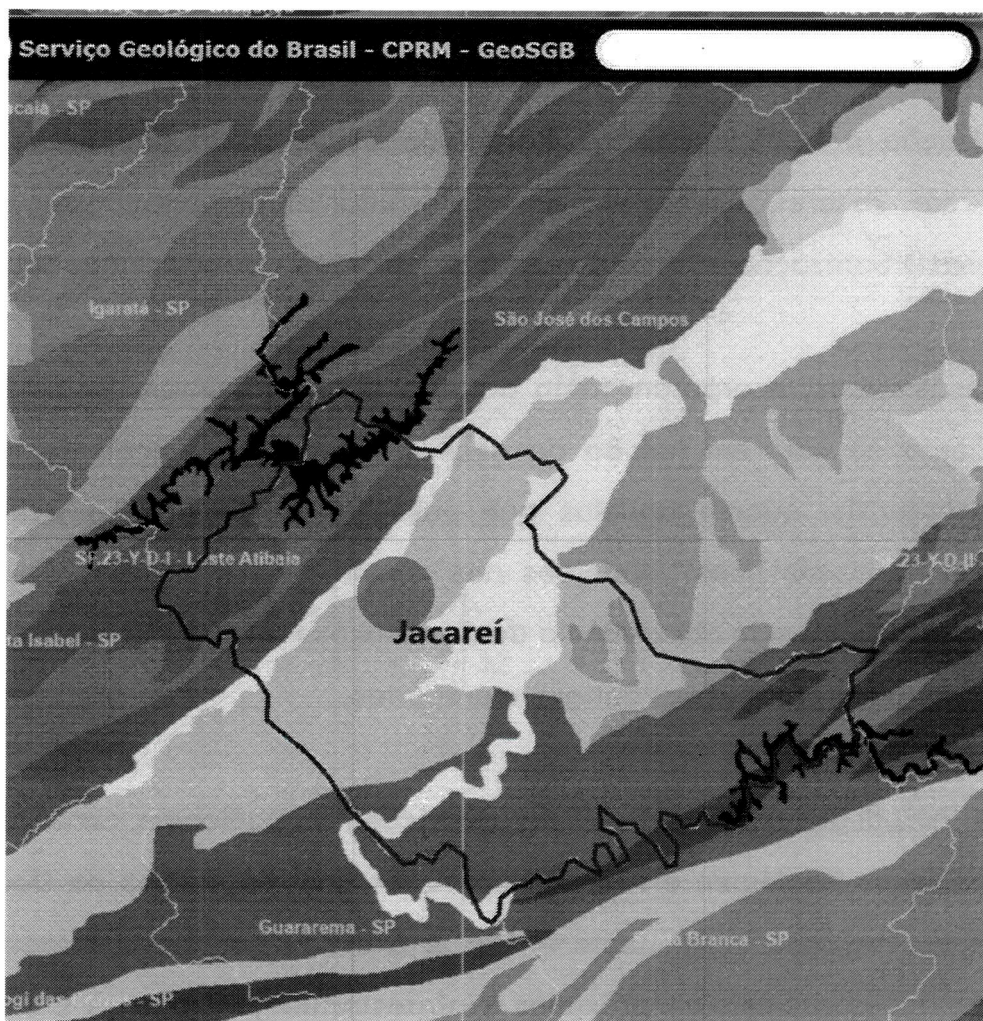


Figura - Mapa Geológico da região de Jacareí/SP Serviço Geológico do Brasil - CPRM/GeoSGB

19.2. Vulnerabilidades

Jacareí possui relevo irregular, formado por morros e várzeas, e é banhado pelos rios Comprido, Paraíba do Sul, Turi e Parateí, além de diversos córregos. Portanto, apresenta diversas áreas sujeitas a desastres provocados por eventos naturais, associados a problemas de infraestrutura municipal e à ocupação de áreas com risco inerente à sua localização (várzea, encostas de morros, entre outras).

No figura __ o mapa reúne as localidades sujeitas a algum risco e a classificação de vulnerabilidade em que se inserem, segundo o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (calculado pela Fundação Seade a partir de variáveis do Censo Demográfico de 2010).

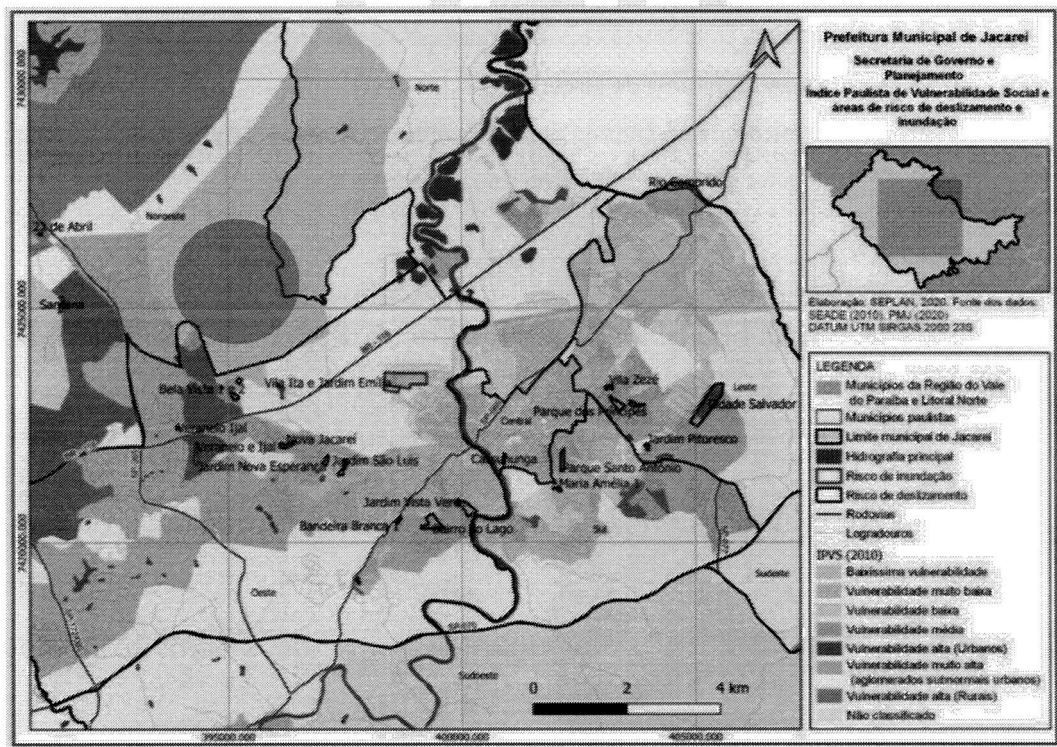


Figura - Áreas suscetíveis a riscos ambientais Fonte: PMMA - Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica do Município de Jacareí

19.4. Áreas com Restrições de Declividade

A indicação de Áreas com Restrições de Declividade estabelecem os trechos que apresentam restrições ao parcelamento ou a ocupação devido ao aumento da declividade natural do terreno, fator que pode prejudicar não só a construção e a estabilidade das edificações, como a circulação de pessoas e o acesso às propriedades.

Esta ideia de restrição baseia-se na proibição da ocupação em áreas com igual ou superior declividade de 45%. Sendo que as áreas com declividade entre 30 e 45%, podem ser ocupadas, desde que promovam as obras de contenção adequadas.

A primeira classe, que contempla áreas com até 30%, são as mais propícias a ocupações e parcelamento do solo, e conseqüentemente, recebimento de adensamento urbano e construtivo

A segunda classe já contempla declividades acima de 30%, que implicam em restrições ao parcelamento do solo para fins urbanos conforme legislação federal e estadual. A Lei Federal nº 6.766 de 1979 e Lei Estadual nº 17.492 de 2018 dispõem sobre proibição de parcelamento do solo urbano em áreas com declividade maior ou igual a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes,

Ainda, através das áreas com restrições de declividade podem ser identificadas algumas Áreas de Preservação Permanentes – APP, definidas pelo Código Florestal como os casos em que a declividade for igual ou maior que 45%, impossibilitando a utilização do solo para fins urbanos.

19.5. Áreas com Restrições Ocupacionais

As áreas com restrições ocupacionais, no sentido da urbanização, consistem na superposição do mapeamento de todas as restrições analisadas classificadas como:

- I. áreas objeto de proteção ambiental;
- II. áreas com condições físicas adversas à ocupação;

As áreas objeto de proteção ambiental são aquelas constituídas por unidades de conservação da natureza ou áreas de preservação permanente, zonas de conservação ambiental, sítios de relevante interesse ambiental, bem como as demais áreas passíveis de proteção.

As áreas com condições físicas adversas à ocupação são as áreas frágeis de:

- I - encostas, sujeitas a deslizamentos, desmoronamentos e outros processos geológicos ou geotécnicos que comprometam ou possam comprometer a sua estabilidade;
- II - baixada, sujeitas a alagamento, inundação ou rebaixamento e /ou recalques decorrente de sua composição morfológica.

Assim, as áreas de restrição à ocupação urbana na região em estudo, deverão ser identificadas através da realização de análise e cruzamento das citadas informações.

Com base nos estudos já elaborados e disponibilizados para o município de Jacareí, pode-se de forma geral ser representado, através do mapa a seguir:

20. DIRETRIZES ESPECÍFICAS E DE ÁREAS QUE SERÃO UTILIZADAS PARA INFRAESTRUTURA, SISTEMA VIÁRIO, EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES PÚBLICAS

No inciso III do Art. 42-B, o Estatuto da Cidade estabelece que a proposta de criação da área urbanizável defina diretrizes específicas que serão utilizadas para criação de equipamentos urbanos e comunitários dentro da área de ampliação do perímetro urbano

Considerando a região apresentada, propõe-se a adoção das seguintes diretrizes específicas para o planejamento dessas áreas

1. Promoção de usos residenciais, comerciais e de serviços, que promovam o desenvolvimento econômico e social, com sustentabilidade ambiental.
2. Estimule à ocupação residencial predominante de caráter social

Quanto às áreas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais, pressupõe-se a definição pelo órgão público municipal, conforme projetos específicos.

Considerando a capacidade financeira limitada do Município e o atual cenário de ocupação e uso do solo, entende-se que a melhor forma de garantir o surgimento e a existência de áreas institucionais, infraestrutura e sistema viário na urbanização futura é através dos novos parcelamentos do solo, possibilitando a fiscalização das ocupações irregulares e a garantia dos requisitos urbanísticos e ambientais.

O parcelamento do solo para fins urbanos configura o espaço e amplifica a possibilidade de ocupação regular da área parcelada, provocando novos fluxos e demandas, bem como o aumento de espaços e serviços públicos.

Nesse sentido, a doação de áreas de uso público, como parte dos requisitos urbanísticos para o parcelamento, é um processo importante na evolução urbano , sendo adequado ao desenvolvimento do direito à cidade.

Segundo a Lei Federal 6766/79 e suas alterações, as áreas destinadas a uso público são concedidas à implantação de “sistema viário, [...] equipamentos comunitários, praças, espaços livres de uso público, áreas verdes. Esta legislação, prevê que novos loteamentos devem observar alguns requisitos para a doação de áreas destinadas à uso público além das contrapartidas em obras de infraestrutura.

Ainda conforme a legislação, o interessado em promover um loteamento deverá solicitar à municipalidade a viabilidade do empreendimento e as diretrizes para uso do solo urbano e sistema viário, através de procedimento específico.

Dessa forma, caberá ao Município definir, através da emissão das diretrizes urbanísticas, as áreas para equipamentos urbanos e comunitários, seguindo as diretrizes do Plano Diretor, da lei de parcelamento do solo, as restrições ocupacionais e as análises técnicas pertinentes para cada caso.

Em média, cerca de 40% (quarenta por cento) do total da propriedade será destinada a áreas públicas, além do patrocínio de toda infraestrutura, inclusive com as devidas extensões e complementações. Desta forma, estará sendo cumprido a função social da propriedade instituído pela Constituição Federal e Estatuto da Cidade.

21. PARÂMETROS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Este item, previsto no inciso IV do Art. 42-B do Estatuto da Cidade, foi desenvolvido com o objetivo de evitar que as novas áreas de expansão sejam implantadas sem definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação.

Todavia, as classes de zoneamentos para a área de expansão urbana criada através da Macrozona de Uso Sustentável - MUS, serão melhor definidas através da classificação do zoneamento a ser proposta pela municipalidade, propondo-se aqui que contemple a ocupação residencial, comercial e de serviços.

Importante se focar na ocupação residencial para habitação social.

Dentro dessa ótica, a classificação de zoneamento mais indicado é a Zona de Adensamento Preferencial - ZAP 2A,

Na Zona de Adensamento Preferencial 2A poderão ser permitidos os seguintes usos: , Residencial, Comercial e Serviços, tendo os seguintes parâmetros específicos:

- a) A Taxa de Permeabilidade exigida será de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área do terreno.
- b) O lote mínimo terá a área de 175 m²
- c) A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 70% (setenta por cento) da área do terreno.
- d) A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 300 (trezentos) habitantes por hectares.

22. ÁREAS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Os efeitos das desigualdades socioespaciais e da pobreza existentes nos centros urbanos são sentidos, principalmente, através dos problemas relacionados às necessidades habitacionais.

A principal alternativa para enfrentamento destes problemas é o desenvolvimento de políticas públicas que incentivem a produção e a aquisição de novas unidades habitacionais ou a regularização de imóveis urbanos irregulares.

O inciso V do Art. 42-B prevê que o estudo da proposta de expansão da área urbanizável estabeleça a delimitação de áreas para Habitação de Interesse Social – HIS, visando o combate à desigualdade social e o direito à cidade a população de baixa renda.

Propõe-se que toda a região apresentada para receber a ocupação urbana, possa ser contemplada com a produção de habitações de interesse social, tanto na forma de lotes de interesse social como na de conjuntos habitacionais de interesse social.

Em ambos os casos, recomenda-se que as famílias atendidas sejam aquelas cadastradas no Cadastro Único do Município.

23. DIRETRIZES E INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS PARA PROTEÇÃO AMBIENTAL E DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Quanto as diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental, propõe-se a não utilização das áreas com restrições ocupacionais já previstas na legislação ambiental pertinente, além daquelas constantes em estudos específicos a serem produzidos, conforme solicitação do poder público, quando da análise e aprovação de empreendimentos imobiliários.

As Áreas de Preservação Permanente (APP) de cursos d'água e de nascentes, na forma como estão descritas no Código Florestal, deverão servir como instrumentos de proteção ao patrimônio ambiental.

Em relação à proteção do patrimônio histórico-cultural na Área de Expansão Urbana, o poder executivo deverá indicar as respectivas áreas de preservação, as quais deverão ser protegidas através de parâmetros mais restritivos de uso e ocupação, quando da análise e aprovação de iniciativas privadas.

Para proteger o meio ambiente em um bairro ou município, é essencial adotar diretrizes e instrumentos que garantam o desenvolvimento sustentável e a preservação dos recursos naturais. Algumas das principais diretrizes e instrumentos incluem:

- **Zoneamento Ambiental:** Este instrumento é crucial para definir áreas de proteção ambiental, estabelecendo limites para o uso do solo de forma a preservar ecossistemas sensíveis. O zoneamento pode incluir a delimitação de áreas de preservação permanente, zonas de amortecimento e corredores ecológicos.

- Criação de Unidades de Conservação: A implementação de parques, reservas naturais e outras unidades de conservação é fundamental para proteger a biodiversidade e manter ecossistemas intactos. Estas áreas são reguladas por legislação específica que restringe atividades que possam causar danos ambientais.
- Política de Gestão de Resíduos: Desenvolver programas de gestão de resíduos sólidos que incentivem a reciclagem, compostagem e a redução de resíduos é essencial para minimizar o impacto ambiental. A educação ambiental e campanhas de conscientização também desempenham um papel importante.
- Incentivo à Energia Renovável: Promover o uso de fontes de energia renovável, como solar e eólica, pode reduzir a dependência de combustíveis fósseis e diminuir a pegada de carbono do município. Incentivos fiscais e subsídios podem ser utilizados para fomentar essa transição.
- Proteção de Áreas Verdes Urbanas: Manter e aumentar as áreas verdes urbanas, como parques e jardins, contribui para a melhoria da qualidade do ar, bem-estar da população e preservação da fauna local. Áreas verdes também atuam como reguladores naturais do clima urbano.
- Educação e Participação Comunitária: Engajar a comunidade em práticas de conservação e educação ambiental é vital. Programas educativos e a participação ativa dos cidadãos em conselhos ambientais ajudam a promover uma cultura de sustentabilidade.
- Essas diretrizes e instrumentos, quando implementados de forma integrada, podem contribuir significativamente para a proteção ambiental e a promoção de um desenvolvimento urbano sustentável.

Em relação à proteção do patrimônio histórico-cultural na Área de Expansão Urbana, o poder executivo deverá indicar as respectivas áreas de preservação, as quais deverão ser protegidas através de parâmetros mais restritivos de uso e ocupação, quando da análise e aprovação de empreendimentos da iniciativa privada.

Implementar as seguintes diretrizes e instrumentos poderão ajudar a garantir que o patrimônio histórico e cultural de toda a área estudada seja preservado e valorizado, como:

- **Inventariar e Catalogar o Patrimônio:** O primeiro passo para proteger o patrimônio histórico e cultural será realizar um inventário detalhado. Isso envolve identificar, documentar e catalogar todos os bens culturais e históricos, como edifícios, monumentos, sítios arqueológicos e tradições culturais. Este inventário serve como base para o reconhecimento e a proteção legal desses bens.
- **Educar e Sensibilizar:** Promover a educação patrimonial é vital para conscientizar a comunidade sobre a importância de preservar seu patrimônio. Isso pode ser feito através de programas educacionais nas escolas, workshops, exposições e campanhas de conscientização que envolvam a população local e visitantes.
- **Dar Incentivos Fiscais e Subsídios:** Oferecer incentivos fiscais para proprietários que preservam e mantêm suas propriedades históricas pode estimular a conservação. Subsídios para a restauração e manutenção de edifícios históricos também são uma maneira eficaz de apoiar a preservação do patrimônio.
- **Parcerias e Colaborações:** Estabelecer parcerias com organizações culturais, universidades, e entidades governamentais poderá fornecer recursos e expertise necessários para a preservação do patrimônio. Essas colaborações podem resultar em projetos de restauração, pesquisas arqueológicas ou eventos culturais que promovam o bairro.

24. DIRETRIZES E INSTRUMENTOS ESPECÍFICOS PARA GARANTIR A JUSTA DISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS E BENEFÍCIOS DECORRENTES DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

As diretrizes contidas aqui propostas objetivam, principalmente, a recuperação da valorização imobiliária oriunda dos investimentos públicos, que poderá ser estabelecido a partir do detalhamento da legislação urbanística.

Nesse sentido, recomenda-se, entre outros, a utilização da contribuição de melhoria para o caso de investimentos públicos que tenham de ser feitos futuramente nas áreas urbanizadas.

- Contribuição de Melhoria

A contribuição de melhoria é uma “modalidade tributária que possibilita ao poder público recuperar a expressão financeira da valorização imobiliária, auferida por imóveis de particulares em decorrência de obras públicas”. Está prevista na Constituição Federal de 1988 através do inciso II do Art. 145, no Código Tributário Nacional – CTN e no Decreto-Lei nº 195/196

Considerando a demanda por novas obras viárias nas áreas de ampliação da área urbanizável de Jacareí, recomenda-se principalmente a exigência de contrapartidas financeiras ou em obras estruturais para possíveis iniciativas privadas, além da utilização do instrumento da contribuição de melhoria, como forma de subsidiar o custo da infraestrutura urbana que tenha que ser implantada pelo executivo municipal.

- Cota de Solidariedade

Já considerada pelo município, esta cota deverá ser implementada as futuras iniciativas privadas na região a ser urbanizada, aumentando a contribuição para os investimentos em obras sociais do município.

25. ADEQUAÇÃO DA AMPLIAÇÃO DA ÁREA PARA RECEBER A URBANIZAÇÃO ÀS DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR DE JACAREÍ

No §1º do Art. 42-B, o Estatuto da Cidade estabelece que a Proposta para expansão do perímetro urbano deve atender às diretrizes do Plano Diretor.

Nas diretrizes urbanísticas gerais do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, previstas no Art. 3º, as seguintes diretrizes vão ao encontro das áreas estabelecidas para ampliação, a saber:

- 1 - ordena parte do território através do controle da ocupação;
- 2 - cria novas condições de mobilidade urbana, financiado pelo setor privado
- 3 - possibilita a criação de zonas especiais de interesse social;
- 4 - promove o desenvolvimento econômico;
- 5 - possibilita melhor controle da proteção e qualidade ambiental;
- 6 - possibilita o surgimento de novos equipamentos e serviços públicos;
- 7 - entre outros.

Ademais, as restrições à urbanização, a proteção das áreas de risco e instrumentos de proteção ao patrimônio ambiental poderão ser incorporadas como prerrogativas da região pretendida, indo ao encontro das diretrizes previstas na legislação, garantindo a proteção do meio ambiente, impedindo a ocupação de locais inadequados e dotando o Município de instrumentos técnicos e administrativos capazes de coibir os problemas da ocupação do território de forma clandestina.

Nesse sentido, considera-se a adoção da área para receber a expansão urbana natural, adequada ao que prevê o atual Plano Diretor do Município de Jacareí

26. RESULTADOS ESPERADOS DECORRENTES DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NA REGIÃO PROPOSTA

Com fulcro no interesse público, e buscando atender à demanda de novas áreas para suportar o crescimento natural do Município de Jacareí, foram identificados os principais resultados esperados com a ampliação do perímetro urbanizável com a criação da Macrozona de Uso Sustentável:

1. Controle da gestão urbana sobre o ordenamento territorial, em área identificada como vetor de crescimento natural da urbanização, com maior controle a clandestinidade;
2. Surgimento de novas áreas públicas através do controle e aprovação de novas iniciativas privadas de uso, parcelamento e ocupação do solo;
3. Maior proteção aos recursos naturais e incentivos a criação de novas áreas verdes e praças de lazer para a comunidade;
4. Produção de novos lotes e unidades residenciais destinados a suprir o déficit habitacional para moradia popular;
- 5 - Produção de novas extensões da infraestrutura através da iniciativa privada, sem custo ao erário público;
- 6 - Exigibilidade de cotas de solidariedade para iniciativas empresariais;
- 7 - Oferecimento a população local de trabalho e prestação de serviços, atenuando o deslocamento bairro-centro.

27. CONCLUSÃO

A presente propositura de viabilização do Desenvolvimento de Jacareí, através da criação de uma Macrozona de Uso Sustentável - MUS, se dedicou a apresentar por meio de algumas reflexões, uma breve análise dos impactos das restrições propostas à urbanização na atual revisão do Plano Diretor, restringindo-a a área central do município. Também, procurou-se apresentar os elementos mínimos exigidos pelo Art. 42-B do Estatuto da Cidade, para a ampliação da ocupação urbana, que deverá ainda ser analisada, melhorada e incorporada pelo executivo municipal, através da Secretaria Municipal de Planejamento e do Conselho Gestor da Revisão do Plano Diretor.

Em tempo, espera-se que o poder executivo elabore e incorpore a referida ideia às propostas a serem aprovadas na Conferência da Cidade a ser realizada, buscando orientar melhor o crescimento espontâneo da cidade, acrescentando a regulamentação necessária das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como dos instrumentos urbanísticos aplicáveis para o caso.

Recomenda-se, por fim, que seja permitido a urbanização das áreas contíguas ao perímetro urbano vigente desde 2003, evitando-se a clandestinidade advinda da imposição da restrição a urbanização e a fuga de investimentos privados do município. Investimentos esses tão necessários para o surgimento de novas áreas públicas para o atendimento da população.

O crescimento da população, suas necessidades e conseqüentes atividades, são inevitáveis e representam uma força natural de sobrevivência que nenhuma legislação poderá conter. Assim, é preferível permitir a urbanização de forma ordenada e controlável pela gestão pública, do que simplesmente proibi-la.

Limitar o Desenvolvimento natural à região central do município de Jacareí é um grande erro conceitual, que ainda poderá ser corrigido.

BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 9284: Equipamento Urbano. Rio de Janeiro, 1986

BRASIL. Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF, dez. 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 23 set. 2024

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF, jul. 2001. Disponível em: <https://bit.ly/2L9IeGe>. Acesso em: 09 set. 2024

BRASIL. Lei nº 12.608, de 10 de abril de 2012. Institui a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil – PNPDEC; dispõe sobre o Sistema Nacional de Proteção e Defesa Civil – SINPDEC e o Conselho Nacional de Proteção e Defesa Civil – CONPDEC; autoriza a criação de sistema de informações e monitoramento de desastres; altera as Leis nºs 12.340, de 1º de dezembro de 2010, 10.257, de 10 de julho de 2001, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 8.239, de 4 de outubro de 1991, e 9.394, de 20 de dezembro de 1996; e dá outras providências. Brasília, DF, abr. 2012. Disponível em: <https://bit.ly/1KPyb2a>. Acesso em: 19 set. 2024

BRASIL. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, DF, mai. 2012. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm. Acesso em: 19 set. 2024

BRASIL. O que é o déficit habitacional. Ministério do Desenvolvimento Regional, 2022. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/o-que-e-o-deficit-habitacional>. Acessado em: 02 set. 2024

CARDOSO, Fernanda Simon; LOPES, João Marcos de Almeida. Assessoria e assistência técnica para Habitação de Interesse Social: do discurso à construção da prática profissional. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 24, 2022. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/QgFhsJ5rB8v6xy4Xddjf8sG/abstract/?lang=pt>. Acessado em: 21 set. 2024

COELHO, Rodrigo. O espaço público como suporte da expansão da cidade: desígnios, antecedentes, experiências recentes. Optimistic Suburbia: Large housing complexes for the Middle-class beyond Europe. Lisboa, Portugal: p. 510-530, 2015

FURTADO, Bernardo Alves; NETO, Vicente Correia Lima; KRAUSE, Cleandro. Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010). Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA: 20 p., 2013. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5809/1/NT_n01_Estimativas-deficit-brasileiro-2007-2011-municipios-2010_Dirur_2013-maio.pdf. Acessado em: 14 set. 2024

PEREIRA, Gislene; FERNANDES, Cintia Estefania e Chulipa Möller, Luiz Fernando. Contribuição de Melhoria: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. Brasília: Ministério das Cidades, 2018

LEONELLI, Gisela Cunha Viana; MOCCI, Maria Angélica. Expansão urbana na legislação urbana brasileira: uma revisão temporal. Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU, Belo Horizonte: Fórum, v. 7, n. 13, p. 61-80, 2021. Disponível em: <http://biblioteca.ibdu.org.br/index.php/direitourbanistico/article/view/732>. Acesso em: 23 set. 2024

TOMANIK, Raquel. ST 3 Rural versus urbano: quais são as regras da disputa? Uma discussão a partir da aplicação do artigo 42-B do Estatuto da Cidade em Betim/MG. Anais ENANPUR, v. 17, n. 1, 2017. Disponível em: <http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenanpur/article/view/1612>. Acesso em: 23 set. 2024