

BANCO DE EXPERIÊNCIAS DE PLANOS DIRETORES PARTICIPATIVOS

Nome do Município:

Vinhedo

Unidade da Federação:

São Paulo

Tema de Destaque:

– Direito de Preempção inserido no Plano Diretor.

Número de Habitantes:

47.104

–Fonte: Censo Demográfico IBGE 2000

Categoria:

- Cidade com mais de 20.000 habitantes
- Integrantes de Região Metropolitana e Aglomerações Urbanas
- Integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- Inseridos nas áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- Não se inclui nas categorias citadas

Caracterização do Contexto Local:

O município de Vinhedo faz parte da Região Metropolitana de Campinas - RMC, situando-se às margens das principais rodovias que liga São Paulo ao Interior (Anhanguera e Bandeirantes), também é próximo à Rodovia D Pedro I e ao Aeroporto de Viracopos, sua proximidade com Campinas, Jundiaí e a Capital vem propiciando nos últimos anos uma expressiva expansão demográfica e econômica.

A RMC caracteriza-se pela ocupação diferenciada do município de Campinas sentido interior (Sumaré, Nova Odessa, Americana, Santa Bárbara d'Oeste), onde estão localizadas as populações pobres, enquanto que de Campinas em direção a Valinhos e Vinhedo, verifica-se uma ocupação de padrão médio e alto, predominando a forma de condomínios.

A ocupação ao longo da via Anhanguera se deu principalmente em função do padrão de instalação industrial do processo de interiorização do desenvolvimento, que privilegiou grandes eixos rodoviários regionais. Este movimento de periferização da região foi reforçado pela abertura do Aeroporto de Viracopos, pela implantação do Distrito Industrial de Campinas e pela construção de vários conjuntos habitacionais. Neste eixo quase não existe descontinuidade de ocupação, configurando uma mancha urbana praticamente contínua, que se estende de Vinhedo até Americana, articulando fortemente a economia, o mercado de trabalho e a vida urbana deste conjunto de

municípios.

A economia de Vinhedo está baseada originalmente na atividade agrícola, mas o município vem passando por contínuo processo de industrialização. Mais recentemente, começa a se destacar por seu potencial turístico, contando com a instalação de grandes equipamentos de lazer (parques temáticos) e outros serviços.

Estrutura Urbana de Vinhedo

Com 82Km² de extensão territorial, 78,1% urbano, essa área urbana conta com 100% de abastecimento de água, coleta de lixo e varrição das vias públicas, 80% atendida com esgoto sanitário e iluminação pública e aproximadamente 75% de vias públicas pavimentadas.

Quanto à ocupação, os principais aspectos a serem observados são:

- a existência de um grande número de condomínios e chácaras de recreio destinadas à população de média e alta renda, condomínios implantados desde a década de 70, atendendo em parte a uma demanda advinda de outros municípios (Região Metropolitana de São Paulo principalmente), que buscam chácaras de recreio e casas de veraneio; que em Vinhedo agrega-se a pequena distância da Capital com a qualidade de vida - a tranquilidade, a paz e o meio ambiente.
- com esse processo de loteamento e especulação imobiliária (anos 80) parcelas de baixa renda da população foram deslocadas para regiões periféricas ou expulsas do município, e embora o município não tenha favelas e ocupações, a população pobre estabeleceu-se à margem do município em antigas propriedades rurais e sofre com o elevado custo de vida, a falta de empregos qualificados e a falta de acesso a moradia relacionada ao alto preço da terra.
- o padrão de ocupação horizontal encareceu e inflacionou a cidade, não só para o poder público em relação à implementação e manutenção de equipamentos públicos, mas também para a sociedade em relação ao elevado preço da terra causado pelo grande número de vazios urbanos existentes. Assim, os bairros mais recentes de alto padrão socioeconômico, por seu isolamento e falta de planejamento, apontam problemas relacionados à infra-estrutura como coleta de esgoto, distribuição de água e acessibilidade.

–

Descrição da Experiência:

Dentre os instrumentos aprovados (Conferência do Plano Diretor 30/10/06) no texto que será contemplado no projeto de Lei do Plano Diretor de Vinhedo, chama atenção o Direito de Preempção, através deste instrumento foram gravadas 54 áreas com destinações diferentes como exposto a seguir.

Na leitura comunitária, realizada na primeira fase da revisão do Plano Diretor, foram levantados números relacionados à necessidade atual de equipamentos sociais e realizadas projeções sobre essas necessidades para os próximos dez anos. Para analisar a rede física de equipamentos de saúde e educação, os diversos loteamentos e bairros foram agrupados nas chamadas zonas homogêneas (ZH) a partir do padrão de urbanização e relação com o atendimento através dos equipamentos sociais.

Ao invés de trabalhar com os raios de atendimento, em que se determina a demanda por cada equipamento a partir do raio que ele abrange, optou-se por trabalhar com as zonas homogêneas identificadas a partir da estrutura urbana de Vinhedo e através das quais é possível caracterizar com mais acuidade as situações urbanas típicas de cada região e determinar, com isso, a demanda potencial dos equipamentos urbanos em geral.

Para a determinação das zonas homogêneas, alguns critérios foram seguidos, como: a continuidade urbana pelas ligações viárias comuns, a presença de barreiras físicas não transponíveis facilmente, como ferrovias e rodovias, a consolidação da ocupação; o padrão social existente; as principais características de uso do solo. A delimitação se fez também considerando os limites dos setores censitários do IBGE. Assim foram definidas 10 zonas homogêneas a serem trabalhadas, o primeiro passo foi levantar o crescimento populacional dessas zonas nos últimos anos, depois através de projeções proposta pela Estra Engenharia foram calculadas as taxas de crescimento para cada zona.

Para o cálculo dos equipamentos de saúde foram utilizados os índices em conformidade com a Portaria 1.101-GM, de 12/06/2002, do Ministério da Saúde:

1. Cirurgia: 0,44 leitos para cada 1.000 habitantes;
2. Clínica geral: 0,78 leitos para cada 1.000 habitantes;
3. UTI: 0,16 leitos para cada 1.000 habitantes;
4. Obstetrícia: 0,28 leitos para cada 1.000 habitantes;
5. Pediatria: 0,41 leitos para cada 1.000 habitantes;
6. reabilitação: 0,14 leitos para cada 1.000 habitantes;
7. Psiquiatria: 0,45 leitos para cada 1.000 habitantes;
8. Tisiologia: 0,01 leitos para cada 1.000 habitantes;
9. Psiquiatria hospitalar / dia: 0,08 leitos para cada 1.000 habitantes;
10. Fator de ajuste (variável que poderá ser utilizada em uma especialidade, dividida em algumas ou em todas, dependendo de fatores locais.): 0,17 leitos para cada 1.000 habitantes.

Levantado os equipamentos existentes a oferta e demanda atual, foram realizados os cálculos das necessidades para 2016 seguindo a projeção do crescimento populacional, foram sugeridos 10 novos equipamentos de saúde para atender a demanda nos próximos dez anos.

Na avaliação dos equipamentos de educação apurou-se que a principal demanda hoje (educação infantil e fundamental) representa aproximadamente 18% da população, um pouco mais de 10.000 crianças e adolescentes. Este número chegará a aproximadamente 14.500 pessoas em 2016, ainda que a tendência seja de diminuição desta faixa etária na cidade, ou seja, um aumento geométrico menor que a taxa geométrica total da população, que está, na verdade, se tornando mais idosa.

O bairro Capela (popular) apresentará o maior déficit no futuro, por ser um bairro onde há maior concentração de famílias chefiadas por mulher e também por recebe crianças de outras zonas em suas creches. Assim foi apontada a necessidade da instalação de 2 creches para os próximos 10 anos.

Na educação infantil apurou-se que o município apresenta número adequado de equipamentos. No entanto, em 2016, esses equipamentos terão capacidade para atender a população de renda inferior a 5 salários mínimos e a renda superior passará a fazer parte do déficit. O atendimento é realizado por quinze centros de educação infantil distribuídos em seis das dez zonas homogêneas estabelecidas. Para a análise do atendimento neste caso, trabalhou-se com uma separação entre atendimento por equipamentos públicos e atendimento através de equipamentos particulares. No primeiro caso, estabeleceu-se como critério, que a rede pública atende crianças de 4 a 6 anos oriundas de famílias cuja renda é inferior a 5 salários mínimos. No segundo caso, supõe-se que a rede particular atende às crianças oriundas de famílias com rendimento superior a 5 salários mínimos.

No ensino fundamental o município conta, hoje, com 12 escolas municipais e 3 estaduais. Já a rede particular conta com 6 escolas que oferecem o ensino fundamental. Há uma nova escola de ensino fundamental sendo construída, o que totalizará 13 escolas da rede pública. Da mesma forma como se trabalhou com a educação infantil, o atendimento pela rede pública e privada foi separada utilizando-se o critério da renda (crianças oriundas de famílias abaixo de 5 salários mínimos e acima de 5 salários mínimos). Em resumo, o que se tem em 2006 é também um pequeno saldo de vagas oferecidas pelo conjunto da rede pública, municipal e estadual e particular. Em 2007, a situação melhorará com a construção de uma nova escola no bairro - Vida Nova, que oferecerá 980 vagas para alunos de 1ª a 8ª séries e que trará um saldo de aproximadamente 1.000 vagas a partir deste ano. Porém, se o número de vagas permanecer o mesmo até 2016, haverá déficit considerável de 1.833 vagas, concentradas principalmente nas famílias com renda superior a 5 salários mínimos. Aqui também a utilização da rede pública por famílias com renda superior a 5 salários mínimos é visível. Em 2016, portanto, o problema se concentrará nestas famílias que dependerão do aumento de número de vagas nas escolas públicas e particulares.

Sugere-se que os equipamentos de educação sejam ampliados em 06 na próxima década.

Quanto ao ensino médio somando o total de vagas oferecidas em todas as redes, constata-se um déficit de 452 vagas, ou apenas 13% da população entre 15 e 17 anos. Trata-se, portanto de um déficit inexpressivo, ao se considerar que parte desta população estuda em outros municípios, como Campinas e São Paulo. Vinhedo possui, portanto, uma cobertura satisfatória na sua rede de escolas para a população que cursa o ensino médio, podendo facilmente alcançar as 1.907 vagas necessárias para 2016, já que a população desta faixa etária chegará a 4.931 habitantes.

Quanto aos equipamentos de cultura e lazer apurou-se através da leitura comunitária os bairros com deficiência desses equipamentos, e que estão distantes dos equipamentos em bairros vizinhos. Assim ficou apontado a necessidade de 03 equipamentos de lazer/cultura nesses bairros. Também foram gravadas 4 áreas como reserva para possíveis necessidades da prefeitura municipal.

Devido às dificuldades de saneamento e distribuição de água, no município há o abastecimento de água inadequado realizado através de poço ou nascente, principalmente nos condomínios, foram gravadas 10 áreas destinadas a implantação de reservatórios para o abastecimento de água.

As ZEIS também foram gravadas com aplicação do direito de preempção, são 19 áreas sendo 6 áreas para ZEIS 1 – de Regularização Fundiária, 11 áreas para ZEIS 2 – Vazios para nova produção e 2 áreas para ZEIS 3 destinada para habitação de mercado popular (população com renda de até 12 salários mínimos, mas que não consegue acessar o mercado).

Para definir o número de ZEIS foram levados em consideração o déficit habitacional e a inadequação habitacional, segundo a fundação João Pinheiro o déficit básico de Vinhedo totaliza 1135 unidades habitacionais, sendo que 94% desse total concentra-se na coabitação familiar, através do Estatcart foi levantada a localização dessas famílias no município.

Quanto aos domicílios inadequados encontram-se 0,93% dos domicílios com inadequação fundiária (famílias que possuem moradias próprias em terrenos que pertencem a outros), 7,04% dos domicílios com adensamento excessivo (3 ou mais pessoas por cômodo), 0,34% domicílios sem banheiro e 6,49% domicílios carentes de infra-estrutura.

Também foram trabalhadas as famílias que residem em imóveis cedidos pelo empregador, são 812 domicílios, localizados prioritariamente em áreas com características rurais. Na pesquisa junto aos caseiros desses imóveis apurou-se que a maioria desses caseiros (aproximadamente 90%) compraria casa para morar se tivessem condições financeiras.

Assim levantados esses dados foram projetados os déficits habitacionais para 2017 em cada zona homogênea, levando em consideração o déficit e a cota de terreno de 160m² por família, de 80m² por família e de 60m² por família.

região	Dados	projeção	cota de	cota de	cota de
---------------	--------------	-----------------	----------------	----------------	----------------

	2000 FJP	2017	terreno 160 m2	terreno 80 m2	terreno 60 m2
capela	271	437	69938	34969	26227
marambaia, são joaquim, vista alegre	9	14	2209	1104	828
nova vinhedo, santa claudina	83	133	21349	10675	8006
centro, santa rosa	242	391	62576	31288	23466
pinheirinho, buracão, paiol velho	40	64	10307	5153	3865
joão XXII, cachoeira	491	791	126624	63312	47484
total	1135	1831	293002	146501	109876

Ainda sobre as ZEIS, ficou definido no texto aprovado que só serão produzidos conjuntos habitacionais, e que continuarão gravadas como preempção mesmo depois de entregues à população. Assim, no caso da venda da unidade habitacional de interesse social, o município continuará tendo a preferência da compra, o mesmo servirá para as áreas regularizadas.

A escolha das áreas para preempção:

Através do cadastro da prefeitura os vazios urbanos foram levantados, para cada vazio foram constituídas fichas com as características: proprietário, condições físicas, dívida ativa, tamanho. Assim foram mapeados os vazios com mata nativa, os vazios em área de APP, os vazios em planície de inundação, os vazios com mais de 30% de declividade, os vazios com produção de vinho, uvas e outras frutas e os terrenos vazios em zona urbana consolidada que não apresenta impedimentos físicos e ambientais. Esses vazios foram estudados e através de sua localização em conformidade com as necessidades da zona homogênea, definiu-se os vazios que melhor atendem essas necessidades. São 54 vazios urbanos gravados com Direito de preempção, 19 ZEIS, 10 para SANEVABI (reservatórios de água) e 25 áreas para equipamentos públicos, que foram gravados de forma genérica, buscando não amarrar a área à definição do equipamento.

Devido ao método de escolha dessas áreas, que levou em consideração a consolidação da área na zona urbana, a subutilização e a dívida ativa dos proprietários, não houve grandes conflitos sobre o tema, o que também se deve à falta de interesse do mercado em participar ativamente das discussões sobre saúde, educação e habitação de interesse social. Por outro lado houve a ampla participação da comunidade, fortalecendo a proposta, que foi aprovada no texto final do Plano Diretor em Conferência Municipal, no dia 30 de outubro de 2006.

Recomendações, Alertas e Aprendizados:

Aprendizados:

- A leitura comunitária teve papel fundamental na definição das necessidades de equipamentos públicos de saúde, educação, lazer, cultura e para definir a demanda habitacional. Assim, juntamente aos dados de outras fontes (IBGE, Fundação João Pinheiro), foi possível discutir com a população a importância

de se projetar a demanda futura e de reservar terrenos para atender essa demanda.

- No caso do município de Vinhedo o Direito de Preempção se tornou instrumento valioso para o planejamento futuro, também a gravação das ZEIS antes e após a regularização e produção habitacional, auxiliará o poder público no controle ao atendimento de sua demanda por moradia, de forma que não proíbe a venda, garantindo o direito a mobilidade, ao mesmo tempo em que tem a possibilidade de comprar a unidade e continuar a atender sua demanda cadastrada.

Alertas e recomendações:

- A gravação de áreas com o Direito de Preempção pode ser dificultada pelos proprietários das áreas que discordam do uso desse instrumento, assim é importante a discussão de cada área junto à comunidade, para que uma vez definidas não corram o risco de serem trocadas, através de acordos entre os proprietários e o executivo, ou no processo de aprovação no legislativo.
- A negociação por temática mostrou que essa forma deve ser melhorada, pois as discussões acabaram direcionadas por segmentos interessados no tema, contribuindo para que cada segmento se mobilizasse para as discussões de seu interesse e não no processo como um todo.

Coordenação da sistematização:

Elisamara de Oliveira Emiliano

Colaborador(es) da sistematização:

Instituição dos sistematizadores:

Coordenação técnica e política do plano diretor:

Grupo Técnico

Coordenador Edson Ruiz - Secretaria de Governo
Secretaria de Administração – Reginaldo Donizeti da Silva
Secretaria de Negócios Jurídicos – Paulo Cabral
Secretaria da Fazenda – Cidinha, Barqué e Adriano
Secretaria da Educação – Cássia
Secretaria da Saúde – Claudia Gagliardi
Secretaria de Promoção Social – Iolanda
Secretaria de Esporte e Lazer – Iolanda
Secretaria de Comércio, Indústria e Turismo – Edílson e Irene
Secretaria de Serviços Municipais – Jeso Rampazo

Secretaria de Obras – Miquila, André e Pini
Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente – Cláudio Suiter
Secretaria de Transporte e Segurança – Flavio e Macena
Secretaria de Habitação – Milton Pinhata
SANEBAVI – Mayr e Adriana
Câmara Municipal – Vereador Cássio e Miguel

Grupo Político

Coordenador Edson Ruiz - Secretaria de Governo
Secretaria de Administração – Silvia Donato
Secretaria de Negócios Jurídicos – Celso Carbone
Secretaria da Fazenda – Aparecida Bagio Domingos
Secretaria da Educação – Silvia Pieri
Secretaria da Saúde – Selma Hohne
Secretaria de Promoção Social – Claudete Palaro
Secretaria de Esporte e Lazer – Milton Barbosa
Secretaria de Comércio, Indústria e Turismo – Edílson Caldeira
Secretaria de Serviços Municipais – João Batista Marcondes Ferraz
Secretaria de Obras – Rogério Pavan
Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente – Mario França
Secretaria de Transporte e Segurança – Elsio Álvaro Boccaletto
Secretaria de Habitação – Claudete Palaro
SANEBAVI – Eduardo Gelmi

Consultoria ou convênio contratado para o plano diretor:

DEMACAMP

Valor(es) do contrato de consultoria ou convênio:

R\$

Prazo de execução do contrato de consultoria ou do convênio:

Data de Início: novembro de 2005

Data de Término: em execução

Período de Elaboração do Plano Diretor Participativo:

Data de início: outubro de 2005

Data de envio à Câmara Municipal: Não enviado

Data de aprovação na Câmara Municipal:

Contatos para Obter Mais Informações:

Nome: Eleusina Lavor Freitas

Instituição: Demacamp Assessoria Técnica

DDD-Telefone: 19 32890357

DDD-Fax: 19 32890357

E-mail: demacamp@demacamp.com.br

Fontes das Informações:

Instituição(ões): Prefeitura Municipal de Vinhedo, Demacamp

Documento(s): Leitura Comunitária de Vinhedo, Pl Plano Diretor Participativo em Discussão.

Publicação(ões):

CANO, Wilson, BRANDÃO, Carlos A (coords.). **A Região Metropolitana de Campinas: urbanização, economia, finanças e meio ambiente.** Campinas, SP: Editora da Unicamp, 2002.

Artigo(s):

DEMARIO, Camila G., RIBEIRO, Cristian, EMILIANO, Elisamara de O. A implementação do Estatuto da Cidade na Região Metropolitana de Campinas. (Pesquisa apresentada na Oficina “*A cidade em ação, elaboração e aplicabilidade de Planos Diretores*”. 5 e 6 de maio de 2005.) PUC – Campinas.

Site(s):

www.jornaldefato.net

http://zopehost.01digital.com.br/site_vinhedo/vinhedo/plano_diretor/index

Pessoa(s) Entrevistada(s):

Eleusina Lavor Freitas – Coordenadora do Processo de Revisão pela Demacamp

demacamp@demacamp.com.br

Joaquim Caçula – Diretor da Associação de Moradores do bairro Capela