



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

**Ata da Reunião da Comissão Especial para Análise do Projeto de Lei de Revisão do Plano Diretor de Jundiaí, constituída conforme Reqto. nº 441 aprovado em 17 de maio de 2016.**

30/05/2016.

Aos trinta dias do mês de Maio, de 2016, reuniram-se no Plenarinho da Câmara Municipal de Jundiaí, situado à Rua Barão de Jundiaí, 128 – Centro – Jundiaí/SP, os membros da Comissão Especial para Análise do Projeto de Lei de Revisão do Plano Diretor, constituída conforme requerimento nº 441 aprovado em 17 de maio de 2016, para a **3ª (terceira) reunião da comissão**. Estiveram presentes os edis Rafael Turrini Purgato (presidente), José Galvão Braga Campos (relator) e demais membros: Gerson Henrique Sartori, Leandro Palmarini, Márcio Petencostes de Sousa, Rogério Ricardo da Silva e Valdeci Vilar Matheus, conforme lista de presença, além do presidente desta Casa de Leis, vereador Marcelo Roberto Gastaldo. O presidente da comissão, vereador Rafael Purgato, abriu os trabalhos agradecendo a presença dos vereadores e expondo a importância desta comissão para que se possa construir um melhor entendimento do Projeto do Plano Diretor, bem como, ouvir os interessados na matéria e contribuir para a construção de uma cidade melhor para as futuras gerações, o relator também se manifestou sobre a importância em se ouvir o **COMDEMA** para que possam ter a base necessária para se realizar intervenções justas em termos de emendas ao projeto de lei, assim, passou-se a palavra aos representantes do **CONDEMA** que iniciam suas explanações (Sr. Silvio Eduardo Drezza) no onde esclarece que o principal item apontado pelo Conselho e de grande preocupação é o macrozoneamento, pois na opinião dos conselheiros expandir a área rural sem fiscalização é um equívoco, já que a medida não aumentará a preservação ambiental. Na opinião do CONDEMA é necessário que haja algum mecanismo de fiscalização de âmbito municipal para regrar esses lotes irregulares que possivelmente irão crescer nessas áreas rurais, para eles a área do Caxambu sofrerá com essa mudança no plano e ficará atreita às invasões e irregularidades. Ao comentarem o artigo 408 os conselheiros reiteraram essa urgência da fiscalização. A presidente do Comdema Sílvia Merlo apontou a preocupação com a falta de fiscalização, segundo ela desde 2002 nada foi feito com relação a fiscalização, medidas para barrar os loteamentos irregulares, frisou que não se trata de áreas de interesse social que serão utilizadas pela Fumas, os problemas são com loteamentos irregulares de médio e alto padrão. O relator adianta que existe a proposta de que as questões pertinentes do bairro Caxambu possam voltar a ser debatidas daqui há 1 ano e meio na discussão do Plano Diretor do Aglomerado Urbano para pensar em um planejamento regional de preservação. Rose do DAE argumentou que o DAE trabalha na fiscalização de áreas, porém não tem o poder de polícia, falou que as áreas tem amparo na legislação, porém a lei precisa de modernização, explicou que os loteamentos com mancha urbana vão permanecer, não serão alterados, neste momento o relator observa que faltam loteamentos no mapa apresentado no Plano Diretor. E no que diz respeito ao item ZONEAMENTO, Sílvia Drezza falou sobre a necessidade do polígono que compreende a porção Norte do território destacando as áreas de manancial (Zona de Conservação Hídrica) a central; a central, a área urbana (Zona de Restrição Moderada) e a poção Sul contemplando a Serra do Japi e dos Cristais (Zona de Conservação da Vida Silvestre) no Mapa 6 (que trata do zoneamento), segundo eles com a medida ficaria mais evidente que esta região deve ter um tratamento diferenciado, visto que a Prefeitura fez acordo com o Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais DPRN, para garantir a preservação dessa área, pois a bacia do Moisés necessita de uma análise mais apurada já que não está claro as subdivisões do Periurbano, os conselheiros recomendam apuração detalhada da bacia para identificar se as áreas grafadas como Periurbano 1 estão dentro da bacia, deixando como Periurbano 2 as que não estiverem além desses limites, na sequencia os conselheiros deixam claro que discordam do Artigo 85 que trata das modificações na Zepan que poderão ser realizadas com parecer emitido pelo órgão ambiental municipal competente. Segundo eles, com essa medida o plano pode ser alterado a qualquer momento, a indicação deles é que qualquer alteração precisa passar por audiências públicas e pareceres do Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT) e o CONDEMA; e a mesma medida se aplica ao artigo 374, os conselheiros pedem para retirar a frase “atualização do mapa” do

Câmara Municipal de Jundiaí- Rua: Barão de Jundiaí, 128 - tel: 45234500/ ramal: 4503/4534  
e-mail: rafaelpurgato@camarajundiai.sp.gov.br



## Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

(página 02 – Ata da reunião da Comissão **Comissão Especial** para Análise do Projeto de Lei de Revisão do Plano Diretor de Jundiaí, constituída conforme Reqto. nº 441 aprovado em 17 de maio de 2016.)

texto, pois atualizar o mapa muda o Plano Diretor aprovado, para mudar é necessário ter critério técnicos e aprovação dos órgãos responsáveis, neste ponto o relator argumentou que toda a mudança precisa ser submetida à Câmara, não dá para tirar o poder da Câmara; já em assunto controverso conselheiros comentaram sobre a área do IAC que no plano atual está como periurbano 1, segundo Sílvio está mais protegido como está do que com as mudanças que querem fazer, entretanto Rose do DAE discordou da colocação, porém, Pedro Pontes funcionário do IAC comentou que com o plano vigente também existem problemas, O Vereador Gerson Sartori comentou a necessidade de encontrar mecanismos no Plano Diretor para proteger a área do IAC, o patrimônio ambiental existente naquela área, assim, os Conselheiros apontaram a necessidade da criação de uma ferramenta para operar no âmbito das aprovações de empreendimentos da cidade, articulada com a DAE, de modo que a disponibilidade de água para abastecimento seja considerada como um saldo disponível e o consumo já estabelecido seja debitado, bem como a criação de uma ferramenta de controle dos gastos e reserva de água da represa da cidade, Rose da DAE comentou que a empresa avalia localmente cada empreendimento, segundo ela com a formulação do Plano será possível estabelecer critérios para esse controle geral do volume de água da cidade e os gastos, a DAE-S/A já está fazendo os estudos. No Artigo 271 – Os Conselheiros discordam das mudanças nos parâmetros de ocupação e aproveitamento nas ruas Pitangueiras, Messina, Cica e Odil Campos Saes. Segundo eles, tais ruas não comportam o novo parâmetro 3,5 eles indicam para permanecer em 2,0, neste momento o relator comenta que as mudanças na Av. Antonio Frederico Ozanam serão prejudiciais pois a via não comportará as mudanças permitidas, sufocando ainda mais o Rio Jundiaí. Os técnicos da DAE esclarecem que o Rio Jundiaí não contribui em nada com o abastecimento de água da cidade, o relator retoma a fala da necessidade de se pensar a longo prazo em ter o Rio Jundiaí como fonte de água para a cidade, como está no plano isso não será viável futuramente. NO que diz respeito ao Artigo 283, os Conselheiros querem entender de onde saíram os números estipulados no Plano Diretor sobre a permeabilidade. Se foi realizado estudos? Como se chegou aos valores? Pois para eles as Zerfies 1, 2 e 3 não deveriam ter as mesmas taxas, já que são áreas com tipologias diferentes, devido a suas relevâncias ambientais; também sobre as Zerfies comentaram sobre ao artigo 415. A Zerfie 3 é destinada para parcelamentos que estão dentro do Território de Gestão da Serra do Japi, segundo eles o valor da terra é muito baixa, porém a área precisa ser preservada, eles indicam que na Zerfie 3 seja utilizado o como indicador a UFM – Unidade Fiscal do Município. Sobre a Preempção – Artigo 111, como explicou Sílvio, o Condema indica no caso de ZERFIES excluir o inciso II (regularização fundiária) porque entende que esse direito premiará o loteador irregular, além de incentivar o surgimento de novos parcelamentos irregulares, já no Artigo 175 – Com relação a esse artigo, o Condema indica a extensão do programa de pagamento por serviços ambientais para áreas urbanas com características ambientais (ZEPAMs), as áreas seriam definidas pelo órgão municipal com pareceres do Condema e CMDR; e nos Artigos 177, 182 e 183 – Condema indica revisão de texto e no que diz respeito a Infraestrutura, sobre o Artigo 192 – Os Conselheiros comentaram sobre a SMAAT disponibilizar máquinas e implementos agrícolas para atender aos agricultores, para o Condema existem os outros processos entre plantio e colheita, eles recomendam o custeio por parte da SMAAT de todo o processo da agricultura. Artigo 196 e 197 – Segundo os conselheiros, nesse artigo está a obrigatoriedade de instalar unidades de abastecimento descentralizadas nos bairros, para eles nem todos os locais será possível, então recomendam mudar o texto, para “poderão ser criadas...”; já no Artigo 272 – os Conselheiros falaram sobre a preocupação de ter no Plano Diretor apenas indicadores urbanísticos para limitar e avaliar a atividade pretendida para o local, para eles é necessário ter parâmetros ambientais. Terminada essa parte da reunião, o Presidente e o relator agradeceram a presença dos representantes do CONDEMA e passam a Palavra para os representantes da PROEMPI que relataram o descontentamento na condução das audiências e reuniões do Plano Diretor, eles participaram de todo o processo e colocaram o ponto de vista da entidade, mas não conseguiram nenhuma aprovação. Segundo eles, existia uma resistência dos demais

Câmara Municipal de Jundiaí- Rua: Barão de Jundiaí, 128 - tel: 45234500/ ramal: 4503/4534  
e-mail: rafaelpurgato@camarajundiai.sp.gov.br



## Câmara Municipal de Jundiaí

São Paulo

(página 03 – Ata da reunião da Comissão **Comissão Especial** para Análise do Projeto de Lei de Revisão do Plano Diretor de Jundiaí, constituída conforme Reqto. nº 441 aprovado em 17 de maio de 2016.)

delegados com a Proempi e as outras entidades, eles foram taxados como os responsáveis pelos problemas da cidade trânsito, crescimento verticalizado da cidade, especulação imobiliária, pois como a maioria das empresas nasceram na cidade, eles também querem o bem da cidade, para eles não houve consenso nas discussões e sim votação, segundo eles isso prejudicou os debates pois não se discutiu as consequências de cada votação, como aquilo poderia impactar negativamente o crescimento da cidade, houve muitas perdas importantes, argumentaram também que todo o processo foi muito bem controlado desde a escolha dos delegados. Segundo eles, os 100 delegados eleitos não representam a sociedade, não tem eco na sociedade, admitiram, portanto que existem propostas boas no Plano, mas há uma “mão muito pesada” do governo com relação as novas construções, há muita burocracia, o que impedirá a aprovação de novos empreendimentos e a morosidade no crescimento da cidade; preocupam-se também se os funcionários da Prefeitura conseguirão lidar com os muitos empreendedores e a população em geral ansiosos na aprovação dos projetos, para eles é preciso equipe treinada senão o processo burocrático que já está complicado se agravará, argumentam que já há morosidade hoje na Prefeitura e com o novo Plano isso tende a se agravar e falaram não só pelas empresas, mas os proprietários de pequenos lotes, segundo eles, demorará um ano para o corpo técnico da Prefeitura se adequar ao novo Plano, pois tudo será analisado pelo Executivo, assim, apontaram a necessidade de ter prazos para análise na Prefeitura de novos empreendimentos. O relator neste momento esclareceu que a Câmara poderá apresentar emenda com prazos de retornos dos processos por parte da Prefeitura. Retornando às explicações dos membros do PROEMPI, o ponto mais crítico é a proibição de condomínios fechados em Jundiaí, eles argumentam que é uma tendência do mercado e as pessoas procuram muito os condomínios fechados, não é aceitável tirar esse direito das pessoas de escolherem como morar, os vereadores concordaram com os apontamentos da Proempi, pois alegaram que é uma tendência do mercado e uma vontade das pessoas, caso isso seja proibido em Jundiaí, as pessoas procurarão outras cidades e o município perderá muito com isso, ainda no mesmo assunto, os representantes relataram que a justificativa da Prefeitura para proibição dos condomínios é não permitir que a cidade fique murada, porém citaram os demais imóveis murados como a Festa da Uva, as indústrias. Outro apontamento feito pelos presentes é com relação as mudanças de zoneamento em áreas urbanizadas, como por exemplo no Jardim Samambaia, pelo novo plano o supermercado Covabra não poderia existir, poderá ficar no local mas não poderá ter nenhuma mudança, como por exemplo ampliação de suas instalações, o que é preocupante para eles, pois em muitos locais acontecerá o mesmo, o pequeno comerciante, por exemplo de uma mercearia localizada em algumas dessas áreas nem sabe que não poderá fazer alteração alguma no seu estabelecimento, colocar toldo, ampliar um pouco, deverá ficar como está, isso denota claramente uma forma de frear o crescimento do pequeno empresário e da cidade. Os representantes reconheceram o trabalho dos técnicos da Secretaria de Planejamento na elaboração do plano, mas a opinião é que o tempo estipulado foi muito curto para projetar toda a cidade. Sobre o Caxambu também não concordam em voltar a ser área rural, pois já há infraestrutura no local, e como ficarão os proprietários, os herdeiros? Sem contar as invasões que serão constantes, uma vez que nunca houve fiscalização e a Prefeitura não conseguirá segurar as irregularidades. Os representantes comentaram que a mudança para urbana em muitas áreas da cidade, como o Caxambu por exemplo, feitas por Governos anteriores foi justamente para conter as irregularidades em áreas de mananciais. Eles apontaram a lei 6766 da doação de loteamentos, como a Lagoa dos Patos no Santa Gertrudes, para a Prefeitura de Jundiaí, para esses técnicos não tem sentido que voltem a ser área rural, já que foi imóvel doado ao município e no local não dá para produzir nada, também apontaram a área do Rio Acima que é classificada como urbana desde 1993, assim sendo, houve melhorias e instalação de condomínios e construção de casa, as pessoas investiram e migraram para o referido bairro, que nesta nova versão do Plano Diretor, volta a ser área, com a justificativa de garantir o abastecimento de água na cidade, não te base tal afirmativa, pois a ocupação desta região, não interfere na preservação de mananciais, ainda assim, pediram os estudos técnicos para a Prefeitura da mencionada mudança, pois em face aos seus entendimentos não se realizaram os estudos

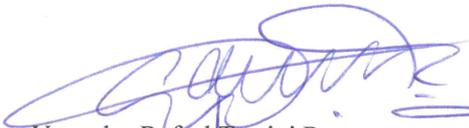
Câmara Municipal de Jundiaí- Rua: Barão de Jundiaí, 128 - tel: 45234500/ ramal: 4503/4534  
e-mail: rafaelpurgato@camarajundiai.sp.gov.br



**Câmara Municipal de Jundiaí**  
São Paulo

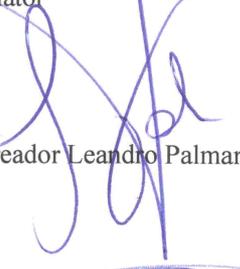
(página 04 – Ata da reunião da Comissão **Comissão Especial** para Análise do Projeto de Lei de Revisão do Plano Diretor de Jundiaí, constituída conforme Reqto. nº 441 aprovado em 17 de maio de 2016.)

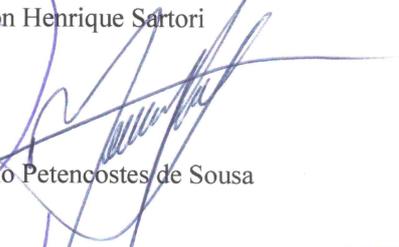
adequados; e portanto, em suas opiniões técnicas (PROEMPI), só as áreas de mananciais deveriam ser periurbano 1, isso foi realizado em várias áreas como forma de segurar a expansão da cidade, porém é um zoneamento muito restrito, isso interfere no direito de propriedade das pessoas, como por exemplo, a questão do Medeiros com a construção de um único imóvel em área de 1 mil metros quadrados, defenderam também a verticalização da cidade desde que feita com coerência, pois é uma alternativa para o crescimento da cidade, a verticalização não pode ser taxada como a vilã, já que Jundiaí está em ritmo acelerado de crescimento e é preciso construir moradias para essas pessoas que querem viver na cidade ou mesmo comprar uma nova casa, em seguida apontaram alguns erros no projeto do Plano Diretor e neste momento, para encerrar a reunião, os vereadores sugeriram que os representantes protocolassem os apontamentos da entidade para a Comissão analisar, sugestão que foi aceita, com o compromisso de que elencassem alguns apontamentos feitos durante o processo de discussão do Plano Diretor para apresentar à Comissão. Assim, ouvidos todos os pleitos apresentados, o Presidente da Comissão agradeceu a participação de todos e deu por encerrada a reunião. ----- (30/05/2016).

  
Vereador Rafael Turrini Purgato  
Presidente

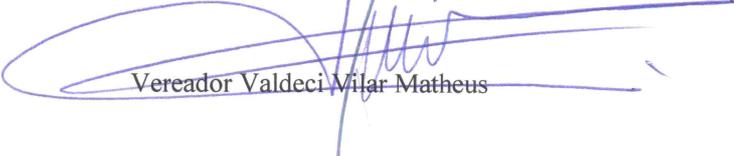
  
Vereador José Galvão Braga Campos  
Relator

  
Vereador Gerson Henrique Sartori

  
Vereador Leandro Palmarini

  
Vereador Márcio Petencostes de Sousa

  
Vereador Rogério Ricardo da Silva

  
Vereador Valdeci Wilar Matheus