



Prefeitura de **Jundiaí**
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas

**Secretaria de Planejamento
e Meio Ambiente**

Ofício SMPMA/GS nº 54/2016

Jundiaí, 31 de maio de 2016.

À Câmara Municipal de Jundiaí
Gabinete do Excelentíssimo Presidente
Senhor Marcelo Roberto Gastaldo

CC: Comissão de Infra-estrutura e Mobilidade Urbana

CC: Comissão de Políticas Urbanas

CC: Comissão Especial (Plano Diretor)

Ref.: Reforça a disponibilização de Assessoria Técnica da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente na elucidação de Dúvidas e aprofundamento dos temas relacionados ao PL Plano Diretor - Jundiaí

Vimos respeitosamente por meio deste, reforçar a disponibilização imediata dos préstimos desta **SMPMA – Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente**, através de sua diretoria e de seu corpo técnico efetivo, na elucidação de dúvidas, questionamentos ou aprofundamento necessários à esta Casa de Leis, no que diz respeito aos temas afetos ao **PL PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**.

Esperamos, desta forma, disponibilizar aos nobres vereadores, todo e qualquer levantamento técnicos e demais informações necessárias e que possam contribuir direta ou indiretamente com esta Casa.

Sem mais para o momento, nos despedimos com votos de elevada estima e distinta consideração.

Respeitosamente,

DANIELA DA CAMARA SUTTI

Secretária de Planejamento e Meio Ambiente



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

ATA DA 1ª REUNIÃO TÉCNICA INTEGRADA DA COPUMA E CIMU PARA ANÁLISE DO PLANO DIRETOR DE JUNDIAÍ – PL 12042/2016

Plenário da Câmara, dia 02 de junho de 2016, às 09:00 horas

A reunião contou com a presença dos vereadores integrantes da COPUMA e CIMU: **Eliezer Barbosa da Silva, José Adair de Souza, Leandro Palmarini, Rafael Antonucci, José Carlos Ferreira Dias e dos respectivos presidentes Marilena Perdiz Negro e Paulo Eduardo Silva Malerba.** Presentes a equipe técnica da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, diretores e a Secretária Sra. Daniela da Câmara, diretores e técnicos da Secretaria Municipal de Obras e da DAE S.A. O convite foi extensivo a todos os vereadores e demais comissões. Os vereadores Gerson Sartori, Rogério Ricardo da Silva, José Galvão Braga Campos e o presidente Marcelo Gastaldo passaram pelo plenário para saudar os convidados. A lista de presença anexa integra o presente registro. A vereadora Marilena Negro coordenou a reunião que teve início às 9:30 horas, após a preparação do ambiente do plenário para o formato pretendido, de interação com os técnicos, tendo sido filmada para assegurar as informações ora registradas. Informou que a pauta, deliberada na última reunião da COPUMA, indicou a realização de duas reuniões técnicas para um maior detalhamento do Plano Diretor e **esta primeira teria atenção especial às áreas com restrições ambientais no sentido de entender o impacto em relação a situação atual e melhor compreensão dos mapas e tabelas constantes no Projeto de Lei.** Lembrou aos presentes que documentações apensadas ao PL estão disponíveis no site da Câmara e que o parecer jurídico indicou o trâmite do processo nas comissões de Justiça e Redação, que deverá analisar a legalidade, na qual não discute o mérito, Comissão de Finanças que tem de avaliar o parecer sobre o impacto financeiro e as duas comissões constituídas pelo regimento interno, a COPUMA e a CIMU, que regimentalmente devem analisar o mérito do projeto de lei, além da Comissão Especial. Informou que os presidentes dessas comissões receberam da secretaria de planejamento um caderno com mapas das regiões do Medeiros, Rio das Pedras, Caxambu e Ivoturucaia para melhor subsidiar a análise desta Comissão e que hoje também são entregues aos demais vereadores, material que contribuirá para a análise do Plano e dos pedidos que tem chegado à Câmara. **A seguir convidou a Secretária Daniela da Câmara e sua equipe técnica para que iniciasse as explicações.** A Secretária cumprimentou o presidente da Câmara, vereador Marcelo Gastado, a vereadora Marilena Negro e os vereadores presentes, agradeceu o convite

Rua Barão de Jundiaí, 128 – CEP 13201-010 – Jundiaí – SP - Caixa Postal 183 – CEP 13201-970

Fone: (11) 4523-4505 / 4523-4517 – FAX (11) 4586-2406



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

dizendo que colocou-se à disposição de todas as comissões que analisarão o Plano. Disse que não apresentaria slides, mas trabalharia com os mapas para uma apresentação mais próxima, a partir da explicação do novo zoneamento, cruzando com as tabelas relativas ao adensamento e uso do solo de forma a tirar as dúvidas gerais e individualmente. A vereadora recordou a todos que para a análise do Plano, a COPUMA deverá focar atenção para a questão ambiental e pediu para que começassem pela área de amortecimento da Serra do Japi seguindo para a região do Eloy Chaves e todas as demais em regiões ambientalmente importantes. A **Secretária** esclareceu que a Serra do Japi não está sendo tratada no projeto porque a Lei Complementar nº 417/08²⁰⁰⁴ regulamenta todas as questões relacionadas ao uso do solo e as regras de ocupação do território de gestão da Serra do Japi e pediu para que os vereadores se aproximassem para acompanhar no mapa a área da Serra. A **técnica Alessandra Bernardini de Oliveira**, da Secretaria Municipal de Obras, apontou a região da Serra do Japi em direção ao Bairro Eloy Chaves e explicou que a preocupação principal na proposição do zoneamento é assegurar uma zona de transição entre as áreas ambientalmente frágeis e as áreas consolidadas; por isso na área rural há uma transição até a zona urbana que são os periurbanos 1 e 2. Portanto é no periurbano que ocorre o amortecimento para chegar às áreas ambientalmente frágeis. A **diretora Daniela Colagrossi** disse que a decisão do novo zoneamento precedeu um estudo importante, porque o zoneamento existente é fragmentado e acaba promovendo injustiças na cidade. O corpo técnico começou estudando as famílias, nos bairros, como elas se comportavam, e reafirmou que são desses dados, os estudos feitos bastante profundos, sobre a cidade, sobre cada bairro, como ele se comporta, suas características com relação a lotes, comércio e por fim incorporadas nesse zoneamento, com as características da cidade, dos diversos bairros, portanto justificando o zoneamento apresentado. **O vereador Eliezer questionou se o periurbano, próximo a área de proteção e recuperação, já existia ou está sendo proposto.** A **diretora Daniela Colagrossi** identificou no mapa a região do Reserva da Serra, disse que era uma zona de reserva ambiental e a **técnica Alessandra** acrescentou que é uma zona urbana no zoneamento atual e não está sendo alterado agora para urbano, entendemos que se trata de uma área urbana, mas dentro de uma área ambientalmente frágil e consolidada, como está na lei vigente. A **Secretária** completou dizendo ser importante lembrar que esse ponto do mapa se aproxima do zoneamento da APA e só ficou esse recorte urbano porque hoje esta consolidado. **O vereador Eliezer** agradeceu o esclarecimento e completou dizendo que o importante é ter claro que se trata de área de APA. A **diretora Daniela Colagrossi**



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

apresentou foto aérea que mostra a urbanização na área onde está localizada a importante Bacia do Ribeirão Caxambu, por isso a aproximação da APA e que é uma Zona de Conservação Hídrica. **O vereador Eliezer questionou se a área sendo periurbano 1 poderia se expandir. A técnica Alessandra** informou que não haverá expansão e já estão definidos os limites, e que essa proposta se aplica de forma geral. Os técnicos apresentaram o mapa de recarga hídrica, as áreas potenciais de bacias e de represa, conforme estudos da DAE que tratam da importância hídrica do Ribeirão Cachoeira Caxambu. **O técnico Aray** disse que é a última reserva de lençol freático, pois são 30% de possibilidade de aumentarmos nossa capacidade de produção de água e terminado esses 30% não temos mais nada, e que essa é uma área produtora de água, porque tem a capacidade de infiltrar e reter água, é uma área com um conjunto de nascentes que abastece o sistema Caxambu, que por sinal abastece Itupeva e vai permitir que tenhamos três represas grandes que assegurará ao município um passo a mais de 30% e que representarão um investimento em torno de 300 milhões de reais; por isso temos de reservar a área e essa seria uma reserva hídrica da cidade, caso haja algum dano à área que hoje é responsável por 95% do abastecimento da água de Jundiaí, esse seria um sistema com custo muito elevado e com prazo para implantação de no mínimo de 5 a 10 anos. **A secretária Daniela destacou a importância do questionamento sobre a questão da água**, pois não apenas o Caxambu, mas a área do Medeiros que está numa zona de desenvolvimento periurbano, com sua importância hídrica, hoje está toda fragmentada como ZR-1, ZR-2 e ZR-3, e comparou com o Jardim Bonfiglioli que é ZR-3 e também similar aos bairros mais adensados como o Eloy Chaves. **A técnica Alessandra** falou que no ZR-3 podem ser construídos prédios, muitas casas juntas e lançou uma questão aos vereadores: “como pode considerar uma urbanização super adensada e ao mesmo tempo, do lado, uma ZR-1, e considerando também a questão ambiental”, por isso a consolidação do Medeiros como uma zona de transição, que é o periurbano. **O vereador José Adair falou que o maior problema hoje naquela região que é a questão do comércio que tem três zoneamentos no mesmo bairro, onde o comércio pode ser instalado de um lado da rua enquanto do outro lado não pode.** Com o que os técnicos concordaram ser uma confusão. **A técnica Alessandra** reafirmou que isso é o periurbano, que é uma zona urbana, não uma zona rural, e que o periurbano está dentro das zonas qualificadas como urbanas, com adensamento menor, mas que possibilite o comércio e todos os serviços necessários para o meio urbano. **A vereadora Marilena propôs a visualização das zonas de desenvolvimento periurbano 1 e 2, nas tabelas e mapas. A secretária**



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

Daniela apontou nos mapas as zonas periurbano 1, lembrando que o periurbano 1 é o mais restrito porque tem relação com a bacia, mas que é uma zona urbana, mas com lotes de mil metros quadrados (1000m²), exceto as áreas consolidadas como o Bairro Jundiaí Mirim que tem lotes de 200m², 250m², isso está mantido, e que o olhar, bastante criterioso com a realidade do território, mas usos futuros, áreas futuras, áreas abertas sem ocupação, sejam lotes de 1000m² e com permeabilidade de cinquenta por cento (50%) porque tem relação direta com a bacia, direta com as áreas de recarga hídrica, por isso o Caxambu é urbano, está mantido urbano, mas com lotes de mil metros (1000m²), exceto as áreas já consolidadas. O vereador **Leandro** reafirmou com área de no mínimo 1000m². O técnico **Aray** lembrou a pequena dimensão do Rio Jundiaí Mirim, um riacho que passa por dentro de um comércio e que se for contaminado a cidade está inviabilizada. A secretária **Daniela** explicou que o periurbano 2 são áreas ambientalmente frágeis, com locais consolidados e lotes menores, como o Bairro Eloy Chaves, com lotes menores de 1000m², e sim de 500m², que o periurbano 2 é também uma área de amortecimento para a Serra do Japi, para a Serra dos Cristais, para Bacias e áreas rurais; que o periurbano 1 é relação direta com a Bacia, é um zoneamento urbano mais restrito porque é o menos adensado e o mais permeável e o periurbano 2 é mais permissivo, que pode ser mais adensado porque não tem a relação direta com a bacia, mas com o impacto ambiental. A técnica **Alessandra** indicou na tabela o lote mínimo para o periurbano 1, com lotes de 1000m² e que o periurbano 2 é de transição com lotes mínimos de 250m² e reafirma que isso está bem colado com o que existe no território e que poderia ser um periurbano 1 se não estivesse consolidado, pois é uma área ambientalmente importante, por isso não se pode desconsiderar o que já existe, tem regras específicas de permeabilidade, porque tem uma outra importância no território quando se olha a cidade como um todo. O vereador **José Adair** questionou sobre os terrenos existentes com 10 metros de frente, com casas construídas e pertencentes a irmãos que querem desmembrar e não conseguem e qual seria a orientação. A técnica **Alessandra** explicou que se cumprem regras existentes e recomendadas num planejamento urbano e não apenas em Jundiaí, mas no Brasil todo para o planejamento urbano e depois que se divide o lote é quase que irreversível que ele volte ao desejável que é de 250m², que é um lote onde se pode fazer uma edificação com insolação, ventilação, uma boa construção, com permeabilidade, mas que isso não significa restrição de uma construção em cada lote de 250m², mesmo porque sabemos que o lote custa muito caro em Jundiaí e por isso há a permissão legal de mais de uma construção no mesmo lote, com aprovação da casa da frente e do fundo, que é uma realidade



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

em Jundiaí, e que mesmo uma edícula será possível ser aprovada como uma nova residência, mas com a qualidade necessária para uso como um dormitório, por exemplo. Disse que um lote de 250m², por exemplo, 10 metros por 25 metros, há a possibilidade de um projeto de casa muito melhor do que um terreno estreito; e sobre a questão do desdobro disse que em alguns artigos há referência sobre a permissão até mesmo sem nenhum critério como ocorre com lotes de até mesmo dois metros, e que isso é irreversível porque depois de desdobrado ele não retorna a ser o que era, é diferente do que se ter duas ou três construções num lote que continua com a mesma matrícula; que o desdobro é possível conforme parâmetros de lotes apresentados, que tem possibilidade de aprovação de duas residências no mesmo imóvel, mas tem de atender aos parâmetros desejáveis até mesmo por uma questão de qualidade da residência e de saúde pública. **O vereador José Adair** lembrou das aprovações de desdobro no passado e citou o exemplo de duas casas no mesmo terreno e com uma única matrícula, uma família quer vender e a outra precisa concordar. **A técnica Alessandra** explicou que a compra de um terreno em sociedade não significa que ele deva ser dividido e que esse desdobro é prejudicial à cidade e até para quem tem a construção e que o desdobro obedecerá aos parâmetros estabelecidos. **O vereador Leandro solicitou esclarecimento, pois uma vez que o periurbano 1 será de lote de no mínimo 1000m², qual o tamanho mínimo do periurbano 2 e questionou sobre o adensamento nas zonas de periurbano 1 e 2** Os técnicos reafirmaram que no periurbano 2 o tamanho mínimo é de 250m². **A técnica Alessandra disse** que é preciso ver o quadro das cotas e a área no mapa, e depois na tabela e fazer uma conta. **A vereadora Marilena enfatizou a necessidade de se fazer esse exercício**, de acompanhar as explicações diretamente nos mapas e tabelas, para se entender melhor. **A técnica Alessandra** respondeu ao questionamento do vereador Leandro dizendo que para o periurbano 1 a cota mínima por unidade habitacional, tem a cota horizontal e a cota vertical, hoje tem também um parâmetro para calcular que seria a densidade e esse parâmetro é mais fácil; por exemplo cota vertical no periurbano 1 não há indicação, ou seja não pode construir prédio no periurbano 1 e a cota horizontal indica uma casa a cada 1.000m² de terreno; e que a taxa de permeabilidade é de 50% e ocupação máxima de 40%, assim num lote de 1.000m² poderia ter uma sombra de construção de 400m², sendo similar a ZCM (Zona de Conservação de Manancial) hoje. **A secretária Daniela** lembrou aos presentes que a zona periurbano 1 não é para adensar, pois é a área mais restrita do zoneamento urbano, é a transição. Sobre o periurbano 2, Alessandra respondeu que o lote mínimo é de 250m², pode ter prédios, mas não na via de acesso aos



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

lotes e que, esse é um dos pontos chave da reorganização, pois dentro do bairro naquelas vias de acesso ao lote, que pode ser entendido como “miolo do bairro”, estavam sendo permitidas construções de prédios altos e isso causa muito incômodo, além de todos os problemas de acesso e até de sobreamento. Prosseguiu esclarecendo que no periurbano 2, nas vias de contorno de bairro, a via que liga um bairro a outro, nas vias mais importantes, são as vias largas, vai poder construir prédios com até 4 pavimentos e com ocupação de 60%, nesse caso aumenta porque tem outra característica, tem a permeabilidade diminuída para 30%, mas que é uma permeabilidade alta, e no caso há uma cota vertical de 35, que significa que são necessários 35 m² de terreno para construir cada unidade vertical, assim divide-se a área total do terreno por 35 resultando o total de apartamentos permitidos e no caso de residência, horizontal, é uma residência para cada 250m², essa é a regra geral; e dentro do plano existem os conjuntos, que no caso de construção conjunta pode-se utilizar a densidade fica um pouco menor para permitir as duas residências além de algumas condições, mas é permitido. A secretária Daniela explicou que o material entregue hoje para os vereadores tem a finalidade de tornar mais fácil a visualização das informações, pois está compilado, trata do zoneamento vigente e que foi proposto com base na simples leitura do fluxo de veículos. Conforme a Alessandra já explicou é possível visualizar cada tipo de via e do número de pavimentos que podem ser colocados. A Alessandra pôde explicar onde pode até três pavimentos, circulação de bairros, até quatro; de indução que faz essa ligação, até quatro; de concentração pode até oito; estruturais tem vários tipos. Assim percebam que pode até três pavimentos, que pode ser uma casa ou um “predinho” e tem exemplos com foto aqui de até vinte pavimentos. Por isso é importante esclarecer que não é verdade que o Plano apresentado não permite a verticalização e que provocará o encarecimento da terra. O que poderá acontecer, e parece que é essa a preocupação, do mercado possuir áreas para verticalização em vias de acesso ao lote e terão que adequar-se aos novos parâmetros. Fizemos leitura dos territórios embasados na manifestação da população por uma qualidade urbana e não estamos restringindo a verticalização, mas corrigindo um rumo que permitiu especulação imobiliária, alvo de críticas do Ministério Público e dos próprios vereadores. Estamos até mais permissivos com a verticalização como os senhores viram podemos aprovar até vinte (pavimentos), sendo que hoje pode até doze (pavimentos), porém nas vias de bairros com infraestrutura que comportem o impacto de maior ou menor verticalização. Foi entregue aos vereadores material ilustrativo preparado pelo técnico Marco Bedin com um resumo sobre o que caracteriza os tipos de vias, qual o conceito de cada uma



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

delas, que a definição dessas vias foi feita a partir do material das fichas das famílias, dos bairros, das características locais, um cadastro da Secretaria de Finanças que indica onde tem comércio, serviço, somente residência. Então na leitura do território a partir dessa ficha da Secretaria de Finanças, bate com a função urbana da via, de que vias de acesso ao lote tem essa proteção, as vias de circulação e indução, tem comércio e serviços, então estamos trazendo mais perto comércio e serviço para se poder até fazer o trajeto à pé, mas não estamos colocando no miolo de bairro, numa leitura real do território. **A técnica Marília** enfatizou que o importante do Plano é que trata do planejamento e ordenamento territorial, que se tratam das áreas ambientalmente frágeis, da área externa para dentro, e também trata de dentro para fora, porque quando se ordena as vias de acesso ao lote que é mais preservacionista, que pode usos mais restritos, mas não evita ou coíbe a utilização de usos não residenciais familiares, esses usos serão permitidos nas vias de acesso ao lote, mas não poderão ser utilizados usos de incômodo alto, porque isso vai incomodar a vizinhança, vai ser ruim para a saúde, com a poluição. **O vereador Leandro afirmou ter entendido sobre as zonas de desenvolvimento periurbano 1 e 2 e solicitou esclarecimentos sobre os processos e projetos que estão aprovados ou que já protocolados, se estariam prejudicados ou não.** **A técnica Alessandra** disse que não há prejuízo nenhum, se já possuem processo protocolado e eles acompanharem todas as regras, mesmo porque o processo na Prefeitura tem várias fases; tem a fase de diretriz, no caso de parcelamento tem pré-análise, vai para a secretaria de obras, onde tem a pré-aprovação, vai para o Estado, enfim tem todo esse rito, e se o interessado respeitar todo esse rito, com as validades, tem todo o direito garantido. Mas o que não pode acontecer é ter um processo protocolado há cinco anos e ter seu direito adquirido, porque nesse caso haverá um banco de projetos, que perdeu prazos, que não atende mais à cidade, nem mesmo hoje deveriam estar validados, e para deixar mais claro há no final do Plano Diretor, nas "Disposições Finais e Transitórias" trata de quem tem direito e quem não tem. **O diretor Marcelo Pilon** esclareceu também sobre essa questão lembrando que tratou-se de um pedido consensuado com PROEMPI, IAB e todos eles, num processo extremamente democrático pois estavam envolvidos no processo. Muitos membros do FORCIS integraram esse processo de consenso e a Prefeitura abriu muito espaço para diálogo que ocorreu de forma transparente. **A técnica Alessandra retornou ao questionamento do vereador Leandro e disse que houve negociação e que foi consensuado sobre em qual fase deveria estar o processo para que fosse garantido ao interessado a validade, a continuidade do processo, que a prefeitura negociou, abriu mão também da proposta inicial, que não foi**

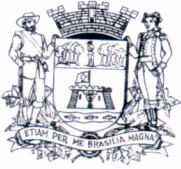


Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

impositiva, até mesmo porque verificando na tabela consta-se que não é a proposta do governo e sim a proposta consensuada que está aí e é esse consenso que é importante, que está sendo defendido. O vereador Leandro disse que faz parte da Comissão Especial, representando o PV – Partido Verde, e que os grupos que estão vindo têm questionado sobre esses direitos, que a questão frequente é sobre a área rural do Caxambu e perguntou aos técnicos sobre a proteção da Bacia do Rio Jundiaí Mirim, se essa área for rural protege mais ou se há uma outra equivalente, como o periurbano 1, porque havendo uma mata nativa que é derrubada para fazer alguma plantação e que posteriormente não ocorra acaba piorando se tiver uma vegetação já existente, se a área rural é mantida como não deixar que a mata natural não seja derrubada e se há outra alternativa. A **Secretária Daniela** disse ser necessário retomar um pouco a questão anterior quando se fala do processo participativo e porque se tem esse nome e porque se insiste nisso concordando com a Alessandra que disse que não se consegue dar essas respostas sem olhar as tabelas, sem consultar os textos, porque o que ficou no final não é o que estava antes, pois é um produto de uma série de reuniões, de construção de consenso e negociação de conflitos, é produto de uma série de reuniões com todos os atores que participaram e, como o diretor Marcelo Pilon já falou, o FORCIS estava lá através de diversas entidades, como PROEMPI, IAB, AEJ e do mercado imobiliário. O Plano foi construído com o segmento que retorna nesta fase com questões consensuadas no processo participativo. Por exemplo a PROEMPI indicou para delegado o senhor Marcio Vioti que também é presidente da entidade. Outro exemplo, na questão da outorga, foi consensuado com proposta da PROEMPI e não a proposta do Governo e isso ocorreu depois de diversas simulações e temos tudo registrado e disponível no site da PMJ. Por isso temos de valorizar a riqueza da construção que foi feita, onde todos tiveram espaço para falar e propor e se consensuou um pouco mais ou pouco menos como alguns gostariam. A **vereadora Marilena** apresentou uma proposta de encaminhamento aos integrantes da COPUMA dizendo que diversos pleitos começaram a chegar e estão disponíveis para consulta, parece uma demanda nova mas pode ter sido tratada, ou parcialmente tratada no Plano encaminhado à Câmara. A COPUMA realizou reuniões sobre o Plano antes mesmo desse Projeto de Lei chegar à Câmara porque muitos vereadores acompanharam o processo, estiveram pessoalmente e com a comissão para dialogar sobre dúvidas. Mas para subsidiar a comissão na elaboração de parecer do projeto de lei, por este motivo gostaria de receber informações sobre o que representam esses pedidos: se são pedidos novos, se estão contemplados ou não, se já foi objeto de consenso no processo ou ainda se foi proposta retirada da



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

discussão. Assim teremos ciência sobre em que momento isso aconteceu, porque além dos consensos de grupo haviam as reuniões diretas chamadas de bilaterais, as quais sabemos que ocorreram, mas não temos documentado o processo participativo na Câmara e sobre o qual também manifestará opinião. . Por isso solicitará na forma impressa ou em mídia, a íntegra de todo o processo participativo e pedido de manifestação à Secretaria de Planejamento sobre todas as solicitações que já estão disponíveis, justificando que essas informações serão subsídios para o parecer da comissão. Os integrantes da COPUMA concordaram com as propostas da vereadora. **O vereador José Adair** corroborou com a proposta da vereadora informando que recentemente, num debate foi dito que os vereadores não tinham competência para estudar o plano em sessenta (60) minutos e reafirma que esteve acompanhando nos últimos 2 (dois) anos e quatro (4) meses o processo de construção do Plano Diretor acompanhando vários encontros e os fóruns como outros vereadores. E que é importante tirar todas as dúvidas, pois para quem não participou fica realmente difícil de entender, e a vereadora Marilena tinha razão, em sua fala que, quanto mais transparência, mais informação, mais base teremos para defender o Plano. **Na sequência respondendo ao Vereador Leandro a questão de qual medida preserva mais: a condição urbana ou rural. O técnico Aray falou sobre a decisão de definir área rural.** Ao definir que determinada área é rural implica em haver uma reserva legal, portanto para preservar você se submete à preservação das APPs, áreas de preservação permanente e se estabelece uma condição tal, que aquela área acabe tendo um uso adequado àquela região. Teoricamente parece simples mas na prática é preciso ajudar a viabilizar aquele proprietário a ficar naquele local e esse é o maior desafio. Refere-se ao Sr. Losqui que fez uma afirmação recente de que a "área agrícola produz água para a área urbana" e isso tem que ser valorizado. Ao ouvir pareceres de que "Jundiaí não precisa de área rural" isso pra mim é dizer "eu não preciso de água para viver". Então o Plano Diretor é uma primeira etapa de um trabalho maior. Uma outra visão que eu acho não correta é que "se eu aumentar a fiscalização, resolve o problema". Pode colocar um fiscal por metro quadrado, se aquilo não for interessante para o proprietário ele não vai fazer, ele vai burlar. **O Vereador Leandro acrescentou um dado sobre o PIB 0,3% do PIB é de produção rural e esse é um argumento forte.** **O técnico Aray** respondeu propondo 'pegar' Jundiaí há algum tempo, como era Jundiaí nos anos 60? Será que a produção agrícola era só 0,3%? Só que nós tínhamos o IAC atuante, tínhamos uma Casa da Lavoura atuante e tudo foi degradando. E dizer que a área agrícola consome água de fato consome. Deixou então algumas questões para reflexão. Aquele senhor que está fixado lá será

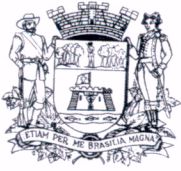


Câmara Municipal de Jundiá

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

que esse agricultor está usando o sistema de irrigação adequado? Porque ele não está usando os sistema de irrigação adequado? Será que ele tem atrás dele, por exemplo, um plano, por exemplo, de turismo agrícola? O que viabilizaria as atividades dele? Porque em Jundiá, como se sabe, são terrenos rasos, a gente nunca vai ter soja aqui em Jundiá, nunca vai ter cana-de-açúcar porque são terras que são pobres. Então qual seria a vocação agrícola de Jundiá? E como fazer para essa vocação se adequar? Economicamente, se ela não tiver uma composição de atores fica complicado. Também questiona se Jundiá fosse caracterizada hoje como estritamente industrial e todos os reflexos de uma cidade extremamente urbanizada e com problema de seca., por exemplo, entre outros tantos. Afirma que certamente não teríamos financiamento agrícola. Uma cidade se faz viável e sustentável quando todos esse esses atores se compuserem e se interpenetrarem. Quando há entendimento de que a a economia é produção industrial ou produção de edifícios e etc, etc ela está com uma visão totalmente míope. **O diretor Marcelo Pilon** reforçou dizendo que em Jundiá não temos agronegócio, temos agricultura familiar e tivemos uma opressão à agricultura e ao agricultor por décadas. Estimular a urbanização sem levar em conta os riscos da impermeabilização do solo é um risco. Disse que fica extremamente preocupado ao ver defesa de que seria mais adequado não ter o conceito de área rural em Jundiá. Daí se esquece que na lei 417 que se regula o território de gestão a Serra do Japi é uma macra zona rural e lá não há produção rural e nem por isso vamos permitir a urbanização da Serra do Japi. Enfatiza que o Plano Diretor é um primeiro passo e que virão programas, projetos, planos que decorrem de um processo gradativo. Com relação à fiscalização das áreas rurais afirma que no plano há muitas menções para uma integração entre as fiscalizações dos poderes públicos. Retomou a importância do IAC enquanto campo de pesquisa e apoio ao agricultor, destacando que esse órgão corre risco de ser transferido. No projeto a área do IAC estará numa ZEPAN pela importância ambiental. Ainda na questão da valorização da área rural para a cidade a **Secretária Daniela** referiu-se ao documentário do Globo Repórter de sexta-feira que mostrou como a Itália que está em crise também, está buscando alternativas e é através do pequeno agricultor, da agricultura familiar. Lembra que a região do Traviú e de todo potencial turístico que ela oferece e pode ser explorado. Também contesta o parecer apresentado pelo FORCIS à Câmara, também entregue ao Prefeito, pela abordagem exclusivamente econômica, sem qualquer menção às características ambientais da cidade e para a sua formulação dialogou apenas com alguns os setores do meio empresarial. Quando se trata de Plano Diretor você trata de 10, 15, 20 camadas de problemas que



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

Você compõem, vai somando, dividindo, subtraindo para tirar a melhor cidade para o futuro que garanta o desenvolvimento econômico, que tenha água. Não é só a camada de desenvolvimento econômico. Ressalta os diálogos permanentes com esses segmentos, com CIESP, FORCIS e que a área industrial do município está aumentando de 8% para 9%. Só que para a área que tem relação com a produção rural, diz que o plano vigente não oferta respaldo, condições de manter e proteger esse setor, mas que nesta proposta existem diversas ferramentas como já foi dito. Referiu o artigo 69 do projeto de lei, programas que fazem parte do desenvolvimento ambiental e que considera uma caixa de ferramentas.. Apenas muito rapidamente, a gente está instituindo, que é exatamente o que o Aray falou, o agricultor tem que querer o benefício, programa de pagamento por prestação de serviços ambientais, programa de apoio à agricultura de Jundiaí, programa de saneamento rural, Campo Limpo que é o nome do programa isso foi construído com a Secretaria de Agricultura e com os produtores delegados do Plano, pois não não existia. Destacou a promoção da agricultura inclusive nas regiões periurbanas, de amortecimento e do Programa Municipal de Alimentação Escolar, com potencial de aumento na oferta da produção agrícola local que hoje é muito pequena. Ainda, tem os instrumentos IPTU verde, avaliação, subsídio, infraestrutura, convênios, apoio, assistência técnica, capacitação dos agricultores. **O técnico Aray** pediu para complementar lembrando que Jundiaí está há 60km de 10 milhões de consumidores e pergunta: Alguém se interessaria por isso? **A técnica Daniela Colagrossi** reforçou que o Plano não muda só o zoneamento, não é uma escolha de zoneamento, ele propõe uma política, programas, projetos e fiscalização. **A secretária Daniela** destacou que foi criado um Fundo e 20% desse fundo é para o desenvolvimento rural criando meios para subsidiar o produtor agrícola, a capacitação, a mecanização e inovação. Exemplifica que na Itália se produz tomate em 5 metros quadrados, então dizer que não há agricultura em Jundiaí e do seu potencial é inadmissível. A secretária propôs uma visita, um circuito pelas regiões rurais plantações do Champirra, Traviú, Fernandes, Mato Dentro, pode ser numa manhã ou numa tarde e será muito agradável. Afirma que na relação com os produtores rurais durante a elaboração do Plano surtiu esse apelo deles para continuar produzindo e percebeu o quanto o poder público foi omissos até hoje. Com a gente pode ser ajudado? essa era a pergunta deles. Deixo outras questões: Quanto custa o metro quadrado do agricultor? E se reverter em prédio custa quanto? Se eu comprar do agricultor pelo valor rural? O agricultor ganha um apartamento na construção de um prédio? Lembrou de uma fala do agricultor Losqui "nunca vi produtor que vendeu o sítio feliz". Hoje tem faculdade de inovação em produção agrícola, é um mercado que se abre e pode se



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

desenvolver muito mais. **A vereadora Marilena** pediu para esclarecer a situação do Caxambu, o que impacta em relação ao IPTU e o seu potencial de turismo rural, já explorado fortemente pelo programa regional Circuito das Frutas através de consorcio entre diversas cidades. O vereador **Rafael Antonucci** também acrescentou a respeito do IPTU na região do Caxambu se ela pode ser fracionada em mil metros quadrados a áreas que eram rurais e passaram para o setor 'zona 01'. Acrescentou que uma das dúvidas é de quem tem chácara lá e paga IPTU, que é o seu caso por coincidência e há cinco anos fizeram a divisão e passaram a pagar IPTU e sabendo que estas áreas estão foras do rezoneamento no caso, isto está bem claro? Pessoas do bairro dizendo o seguinte "a minha área que eu poderia ter fracionado e não fracionei ainda... eles não pagam IPTU, pagam? E se pagam, devem pagar um valor um valor pequeno. **Ainda, informou que há muitas duvidas em relação ao Fundo e acha que nas exposições com os agricultores esse aspecto também não está muito claro. A técnica Alessandra** iniciou a resposta pelo IPTU e diz que a partir do momento que virou urbana a área, todas essas áreas poderiam estar pagando IPTU, todas, porque virou urbana. Quando se fala urbana e rural, tem que prestar atenção no que isso quer dizer: o foco quando eu tenho uma macrozona urbana é servir ao urbano. O foco quando eu tenho uma macrozona rural é a produção, produção de alimento, produção de água. Às vezes uma palavra simples muda o foco de como e para o que aquela área vai servir? Então muda toda uma lógica de ocupação. Toda essa área do Ivturucaia poderia estar pagando IPTU a partir do zoneamento da lei vigente. E explica qual a forma de não pagar o IPTU até mesmo no centro da cidade, que é se houver comprovação de uma atividade rural no terreno. Então todas essas áreas que 'viraram urbana mas existe uma atividade rural, é possível entrar com o pedido, terá uma fiscalização e se confirmada passará a pagar o INCRA. **O vereador Leandro questionou se essa área que vai ser transformada em rural, com essa proposta, eles continuariam pagando IPTU? Quem não planta, por exemplo? A técnica Alessandra disse que** perde o carácter de urbano, o município não está falando que ele tem que servir ao urbano, ele agora está falando 'agora essa é uma área de produção'. Logo a Prefeitura terá que fazer um ajuste para que haja cobrança proporcional, pelos serviços públicos prestados como a taxa de lixo, iluminação. Isso vai ter que ter uma reorganização e no Caxambu não é toda área que paga IPTU, mesmo sendo urbana. Porque? O critério é esse mesmo, se existe uma atividade rural, mesmo sendo urbana, será pago o INCRA. **O vereador Rafael Antonucci deu um exemplo de agricultor do Caxambu, o Marquesini que montou agora com finalidade turística e que estão reclamando do IPTU**



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

já pago. Disse que ele mesmo tem uma chácara no Caxambu de 5 mil metros e pago 400 reais por mês de IPTU. O critério é esse mesmo, se eu tenho uma atividade rural, mesmo sendo urbana, eu pago INCRA - O Vereador Leandro complementa dizendo que não ficou claro ainda, o que vai se passar a ser rural e a pessoa não tem uma plantação, ela vai pagar, por exemplo, uma taxa do lixo e INCRA? A técnica Alessandra responde que provavelmente sim, porque é o justo se ela está numa área rural. Diz que se a lá nunca virou urbano, ela está numa área rural e precisa ter um ajuste para essas pessoas que pagaram por um tempo o IPTU e assim passem a pagar o INCRA. Talvez ela pague um IPTU bem baixo, referente à infraestrutura que está instalada lá. Esses ajustes serão feitos pela Secretaria de Finanças e pode ser apresentado numa outra oportunidade um relatório de como será realizado, se vai ter um uma notificação e provavelmente para as pessoas irem até lá comprovar se tem atividade rural ou não e ajustar. **O vereador Leandro** comentou que esse é um ponto que gera conflito pois não acha justo voltar a área para rural e continuar pagando o IPTU, com o que Alessandra concordou e disse que não é esse o objetivo. **Na sequência a técnica Alessandra** convidou os vereadores a verem no mapa o que não vai mudar para rural e do porque do rural. Explica mais uma vez que o parcelamento do rural, não é para fins urbanos e portanto não pode acontecer loteamentos na área rural. Loteamento, pela Lei Federal, é parcelamento do solo para fins urbanos. Macrozona rural não tem fins urbanos, macrozona rural tem fins de produção, água, alimento. Por isso que, na prática, muda muito essa lógica, porque um loteamento que é para atender ao urbano, nunca vai atender a produção, a conservação necessária que tem o caráter da área de manancial, da área rural. **O diretor Marcelo Pilon** pediu para esclarecer uma informação equivocada, que deve ter chegado aos vereadores por um documento que acredita ser do CRECI, no qual citam dez bairros de uma forma que causa mal entendido. Informa que os bairros regulares: Vista Verde, Residencial Santa Esmeralda, Estância Suíça, Estância Alpina, Jardim Marajoara, Condomínio Parque dos Manacás, Terra do Caxambu, Fazenda Santa Isabel, Fazenda Campo Verde, Jardim Vera Cruz e Vila Moraes não haverá reversão de urbano para rural, eles se mantem urbanos, não haverá reversão aí. Explica que na audiência pública tinham pessoas desses núcleos com quem eu conversei, eles estavam desinformados ou mal orientados. é importante que os senhores tenham consciência disso. Também uma pessoa chegou e falou que na Roseira vai ser urbanizado e nada foi alterado nem na Roseira nem na Toca e é bom que os **vereadores saibam dar essa informação e desfazer mal entendidos.** **A técnica Marília** destacou que o argumento de algumas pessoas é de que na Roseira e Toca por serem rurais tiveram um numero maior de



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

loteamentos irregulares. Marcelo Pilon reforça aos vereadores de que não haverá mudanças na Roseira, Toca, Fazenda Santa Conceição. Do rio pra cima haverá uma pequena mudança que é lindeira ao Jundiaí Mirim. A Secretária Daniela diz que já está muito claro, do rio pra cima hoje já é rural, está mantido e sem alteração. E com relação aos loteamentos irregulares, nada muda, eles são garantidos por lei como núcleos urbanos em processo de regularização e continuam. Não há prejuízo, não há paralisação, não há qualquer alteração nesse sentido, eles tem essa garantia, inclusive jurídica. **O vereador José Dias** perguntou até que ponto da Avenida Giustiniano Borin, se considera Caxambu, pois se o bairro todo passara de urbano para rural. **O vereador Rafael Antonucci** reforçou que entre a Vila Aparecida e Caxambú, Giustiniano Borin, ali tem uma grande área que é um manancial e quer saber como ela vai ficar no Plano Diretor. **O vereador Zé Dias pediu para mostrar no mapa.** O técnico Aray apontou no mapa a área e esclareceu que o limite do zoneamento entre o periurbano 1, reforçou que é zona de transição relacionada a bacia e a zona de qualificação de bairro, e que é exatamente o limite da Bacia do Rio Jundiaí Mirim, e sempre respeitando as urbanizações já existentes. Que a Avenida Giustiniano Borin, até próximo ao Jardim Caçula, Jardim do Lírio, é zona de qualificação de bairro, como é hoje, completou. Disse ainda que onde já tem o limite da bacia, continua como urbano até chegar na Avenida Humberto Cereser, no limite do Rio Jundiaí Mirim, mas como periurbano 1, e que continua como urbano, mas com as restrições da periurbano 1, ou seja: maior permeabilidade, lotes de mil metros. E que a avenida Giustiniano Borin está localizada na macrozona urbana e que o limite da qualificação de bairro é a Bacia do Rio Jundiaí-Mirim. Em seguida a **técnica Alessandra** disse sobre o que é permitido na zona rural e citou: hotel fazenda, comércio e serviço rural, recreação e turismo rural, fabricação de alimentos e bebidas como o vinho e aguardente, reforçou que o comércio é voltado para o turismo e para o rural. A **secretária** deu outros exemplos: alambiques, cervejaria artesanal, produção de vinho, e esclareceu que são atividades industriais, mas com vocação rural, como também: hotel fazenda, pousada, hotel de turismo. A **vereadora** disse que é necessário definir com os vereadores os encaminhamentos desta reunião técnica, em seguida apresentou na tela a relação dos documentos já protocolados ao Projeto de Lei, que são manifestações do SINDIAREIA, Associação dos Engenheiros, PROEMPI, do Conselho Municipal do Plano Diretor, do IAB, dos servidores técnicos e dos moradores da Rua França, que trata da questão do COMPAC de Vila Operária, e citou o documento entregue, pela secretária, durante a reunião, que trata da frequência dos delegados nas diversas reuniões, e deixou o documento a disposição dos vereadores. Em seguida propôs



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

aos vereadores que a Comissão formalizasse um pedido de manifestação da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente sobre as solicitações e declarações contidas nesses documentos que já estão anexados ao Projeto de Lei, esclarecendo-nos se foram discutidas, contempladas ou não contempladas ou se são propostas novas; e também que esclarecessem a respeito do Conselho Municipal do Plano Diretor e sua participação no processo, pois eram delegados natos e agora apresentam uma manifestação apartada do próprio conselho. Os vereadores concordaram e aprovaram proposta de encaminhamento apresentada pela vereadora. A **secretária** esclareceu que as regras do processo participativo foram definidas pelo Conselho do Plano Diretor, e não a secretaria municipal, atendendo orientações do Conselho Nacional das Cidades, sempre discutidas em plenária do Conselho e ali deliberadas e, que ao final do processo, o parecer a seria validação do processo participativo, pois eram delegados natos. Em seguida entregou documentos à Comissão com as frequências de todos os delegados, pediu que dessem atenção aos registros de frequências dos delegados, e entregou também documentos sobre as vias e verticalizações, tabelas e mapas. A **diretora Daniela Colagrossi** falou que as propostas encaminhadas naqueles documentos são bastantes preocupantes porque tratam de alterações no Plano, do que que já foi discutido, que são irrelevantes, e que tem modificações que podem trazer prejuízos grandes e que estão a disposição para esses esclarecimentos. A **vereadora** falou sobre a necessidade de, na próxima reunião, discutir a respeito dos parcelamentos, dos processos de regularização e suas fases: análise, aprovado e registrado e sobre as áreas mais impactantes que são as áreas de bacias e também sobre a questão das vias, nas novas conformações, mas que isso é mais afeto à CIMU. O vereador **Paulo Malerba** falou que as reuniões conjuntas tem a intenção de aprimorar a discussão e não repetir temas; que está agendada outra Audiência Pública para o dia quinze de junho (15/06) e que não sabe se as emendas já estarão disponibilizadas até então, que entende que uma nova audiência pública seja realizada após a apresentação das emendas. Informou que na próxima segunda-feira, dia seis de junho (06/06) haverá uma nova reunião técnica conjunta, COPUMA e CIMU, e que pretende realizar mais uma no dia quatorze de junho (14/06) uma terça-feira, uma data que a CIMU costuma se reunir. Disse ter dúvidas, por ser um ano eleitoral, com relação aos prazos, e se pode ser extraordinária ou não. Falou sobre a importância e disputas dentro do processo participativo e agradeceu as informações sobre as frequências, e enfatizou que do todo apresentado, quinhentos artigos, as pendências são bastante pontuais. A **secretária** agradeceu a atenção com que é sempre recebida, juntamente com sua equipe, nas diversas reuniões com os vereadores, que



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

COMISSÃO DE POLÍTICAS URBANAS E MEIO AMBIENTE COMISSÃO DE INFRAESTRUTURA E MOBILIDADE URBANA

as reuniões são sempre muito produtivas e que estão sempre a disposição para qualquer questão que possa surgir. A **vereadora** agradeceu a todos, lembrou-os da reunião agendada para a segunda-feira, dia 06/06, às nove (9) horas. E não havendo mais perguntas ou propostas, a reunião foi encerrada às onze horas e quarenta e quatro minutos pela vereadora Marilena Negro. E para registro, eu Marcia Roseli Henrique lavrei esta ata, que, após lida e aprovada, segue assinada pelos vereadores da Comissão de Políticas Urbanas e Meio Ambiente da 16ª Legislatura da Câmara Municipal de Jundiaí (2015/2016) presentes a esta reunião e ciência do ausente.

Vereadora Marilena Perdiz Negro
presidente da COPUMA

Vereador Paulo Malerba
presidente da CIMU

Vereador Eliezer Barbosa da Silva

Vereador José Adair de Souza

Vereador José Carlos Ferreira Dias

Vereador Leandro Palmarini

Vereador Rafael Antonucci

Cientes:

Vereador Marcio Pentecostes de Sousa

Vereador Valdeci Vilar Matheus