

OFÍCIO UGPUMA/GG nº 080/2019

Junte-se aos autos do projeto.

Jundiaí, 17 de setembro de 2019

Ilustríssimo Senhor

GABRIEL MLESI
Diretor Legislativo

Em atenção ao Ofício PR/GA 77/2019 vimos encaminhar as nossas considerações em relação aos documentos e manifestações havidas durante a audiência pública realizada no ultimo dia 11 no Plenário dessa Câmara Municipal.

1. Ofício/Documento do Presidente da Associação de Moradores do Loteamento Terras de Santa Cruz e Ofício Fiori e Zorzan Advogados

As disposições previstas na proposta de revisão do Plano Diretor guardam coerência com o histórico das ações da Administração Municipal relativas ao apoio às famílias de baixa renda para regularizar ou adquirir moradias e ao combate aos loteamentos clandestinos, que nem sempre são resultantes de condições sociais. Além da atuação da FUMAS a Administração Pública mantém o Departamento de Assuntos Fundiários, que auxilia na regularização dos loteamentos clandestinos e atua, principalmente, para evitar o surgimento dos novos.

Finalmente, a proposta procura distinguir a Regularização Fundiária de Interesse Social – REURB-S, que compreende os assentamentos urbanos informais de população de baixa renda e deve ser integralmente promovida pela Prefeitura, inclusive as obras de infraestrutura, da Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB-E, que conta com a orientação e apoio do Departamento de Assuntos Fundiários, mas deve ser provocada pelos moradores interessados.

Portanto, neste momento, entendemos que não cabe qualquer modificação na proposta do projeto de revisão em relação a esse tema.

2. Ofício AEJ.164/2019 – Associação dos Engenheiros de Jundiaí

As considerações feitas pela AEJ, assim como as demais apresentadas por outras entidades e munícipes, foram todas ponderadas e o resultado final nunca é determinado por apenas uma vontade. Assim, embora concordemos com algumas das propostas não acatadas da Associação, como por exemplo a da Vila Rural, entendemos que não é o momento de se promover essas alterações em um texto que é produto do processo desenvolvido.

[Handwritten signature]

3. Ofício do SINDAREIA – Sindicato das Indústrias de Extração de Areia do Estado de São Paulo

As condições de permissibilidade para extração mineral no município, definidas no projeto de lei, consideram as restrições definidas pelos órgãos técnicos competentes e, conforme exposto pelo próprio sindicato, procura ofertar as oportunidades possíveis para o exercício dessa atividade.

4. Ofício do COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente

As considerações em relação às propostas do COMDEMA são as seguintes:

- IPTU Verde: não há como reduzir o prazo de 12 meses para a regulamentação do IPTU verde em virtude da necessidade de avaliação de todas as implicações dessa medida;
- As ações de proteção das áreas verdes deverão ser, obrigatoriamente, coerentes com a preservação da Mata Atlântica e do Cerrado;
- No projeto de lei o EIV/RIV abrangem parcelamento do solo na forma de loteamento em áreas com mais de 500.000 m²;
- As obras públicas devem, por princípio, ser orientadas para o atendimento às demandas da sociedade e, não há sentido em se exigir contrapartidas ou ações mitigadoras do poder público, cujas iniciativas devem, necessariamente, serem coerentes com o interesse público;
- Entendemos que um plano de mineração pode ser desenvolvido sempre que for conveniente, sem a necessidade de previsão no plano diretor;
- O uso tolerado, tal como definido no projeto de lei, responde à situação vigente e às inúmeras situações de tolerância da ilegalidade;
- Todas as demais situações não acolhidas não o foram em virtude da necessidade de estudos mais aprofundados que escapam ao escopo de "diretrizes" do plano diretor.

5. Ofício do CMPT – Conselho Municipal de Política Territorial

Concordamos com o Conselho quanto à solicitação dos prazos previstos no artigo 247c da Lei Orgânica do Município e sugerimos que votação do plano não ocorra antes de 12 de outubro e que, na próxima audiência, os presidentes ou representantes do COMDEMA e, sobretudo, do CMPT tenham um tempo maior, no mínimo igual ao dobro do concedido aos demais manifestantes, para suas exposições.

6. Manifestação da PROEMPI -Sr. Eduardo Della Mana e Sr. João Pestana

- Lote mínimo de 250 m² da ZCA, sem aumento do número total de lotes: o projeto já prevê a redução de 1.000 m² para 500 m², ampliando as áreas verdes, medida adequada às outras condições de uso das áreas desta zona, que já inclui permeabilidade mínima de 50 %;
- Na Zona de Preservação de Bairros, em virtude da sua localização, considera-se inadequada a verticalização além de 8 pavimentos;
- Nas vias de indução da ZDU o gabarito de 12 pavimentos não nos parece inadequado.



- As regras para a elaboração dos EIVs foram exaustivamente discutidas com a orientação de que o instrumento não deve significar uma despesa automática, atrelada aos 5% do valor do empreendimento. Dispositivos no sentido de estabelecer a necessária relação entre as medidas de contrapartida e os impactos do empreendimento foram introduzidos no texto da lei.
- Da mesma forma a questão da verticalização foi amplamente discutida e a ampliação da altura com a redução da taxa de ocupação já está implicitamente prevista no projeto de lei quando se considera, também, o coeficiente de aproveitamento. De fato, com os coeficientes de aproveitamento propostos a altura máxima definida na lei somente será possível com taxas de ocupação em torno de 20%. Um eventual acréscimo da altura máxima com a redução da taxa de ocupação para menos de 20% poderia ser tolerado na Zona de Reabilitação Central, exceto o polígono do patrimônio, Zona de Qualificação de Bairros e Zona de Desenvolvimento Urbano, sempre em vias estruturais ou de concentração, observado o limite de 24 pavimentos. Nestes casos, uma área equivalente à não ocupada, situada preferencialmente na frente do terreno, deveria ser mantida permeável e com tratamento paisagístico.

7. Manifestação dos moradores e proprietários do Jardim Brasil

A audiência pública expôs o conflito existente no Jardim Brasil, envolvendo moradores e proprietários e caracterizando a formação de dois grupos com propósitos divergentes: um grupo deseja que o Jardim Brasil permaneça como está, tanto no que se refere à forma de circulação, como no que diz respeito à possibilidade de uso do solo estritamente residencial. O outro grupo deseja alterações na forma de circulação e a possibilidade de instalação de estabelecimentos de comércio e serviço no bairro. A proposta contida no projeto de lei é uma tentativa de estabelecimento de um acordo entre os dois grupos, objetivo que, infelizmente não foi alcançado conforme explicitado na audiência pública.

A discussão e as reclamações apresentadas evidenciaram um equívoco no Quadro I do Anexo II – Zona de Preservação de Bairros – ZPB, que precisa ser corrigido independentemente da questão do Jardim Brasil, isto é, o referido Quadro I do Anexo II, para a ZPB deve ser substituído por outro onde não conste a possibilidade de construção de habitação vertical multifamiliar nas vias classificadas como circulação.

No que se refere especificamente ao Jardim Brasil, além da substituição do quadro da ZPB, a solução preferível é a de consenso, ou negociada entre os dois grupos. Contudo, na impossibilidade de um consenso resta a alternativa de escolher de acordo com a vontade da maioria. Em qualquer caso, as ruas João Canela e João Batista Figueiredo, em virtude das suas condições em relação às demais vias da região, devem permanecer classificadas como vias de circulação.

8. Manifestação dos representantes dos moradores do Jardim das Samambaias

Na medida em que as manifestações em relação à classificação das vias parecem refletir a vontade dos moradores do bairro, entendemos que as reivindicações que não interferem com os interesses maiores do município devam ser atendidas.



Concluindo, entendemos que o prazo de até 12 de outubro para a avaliação do projeto de lei pelo legislativo ainda pode ser aproveitado para um diálogo com o Conselho Municipal de Política Territorial e, eventualmente, com outros municípios, para a identificação de outros dispositivos que podem ser aprimorados.

Na oportunidade renovamos os protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente



Engº Sinésio Scarabello Filho
Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

Ilmo Sr.
Vereador Faouz Taha
M.D. Presidente da Câmara Municipal de Jundiá
Em mãos.