



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

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

### ATA DA 2ª REUNIÃO TÉCNICA INTEGRADA DA COPUMA E CIMU PARA ANÁLISE DO PLANO DIRETOR DE JUNDIAÍ – PL 12042/2016

Plenarinho da Câmara, dia 06 de junho de 2016, às 09:00 horas

A reunião contou com a presença dos vereadores integrantes da COPUMA e CIMU: Leandro Palmarini, Valdeci Vilar Matheus, Rafael Antonucci e José Carlos Ferreira Dias, e da **presidente da COPUMA Marilena Perdiz Negro**; o vereador Paulo Malerba, presidente da CIMU, justificou sua ausência, e foi representado pela Sra. Danielle Tega – assessora parlamentar. Também 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 demais participantes conforme lista de presença anexa. A vereadora **Marilena Negro** iniciou a reunião informando a existência de quórum para a realização da reunião, agradeceu a presença de todos para mais uma reunião técnica da COPUMA e CIMU sobre o Projeto de Lei 12.042 – Plano Diretor de Jundiaí, em seguida fez um breve relato sobre a reunião anterior quando a discussão foi a partir da Serra do Japi, Zonas de Desenvolvimento Periurbanos 1 e 2 e os impactos nas regiões, entre elas o Bairro do Medeiros e Bairro do Caxambu; disse que a pauta proposta para a presente reunião é tratar das ZERFIEs, que estão consolidadas dentro de áreas de mananciais e se necessário retornar e tirar possíveis dúvidas daquilo que já foi apresentado na reunião anterior. Com a palavra a secretária **Daniela da Câmara**, disse que está a disposição para retomar dúvidas ainda existentes mas que é importante reforçar sobre os avanços deste Plano Diretor como o de incorporar um capítulo sobre a Regularização Fundiária, que hoje é tratado na Lei Complementar 358/2002; explicou que o marco regulatório passou de 2002 para o ano de 2009; em seguida falou sobre a criação de tabela, que pode ser acompanhada no Quadro 6 – Regularização de Interesse Específico, anexo ao Plano Diretor, que trata das compensações ambientais, diferenciando os tipos de parcelamentos, e explicou que conforme a LC 358 os parcelamentos na Serra do Japi são tratados como parcelamentos na zona urbana e com os mesmos critérios de compensação ambiental, reforçou que a compensação ambiental na Serra do Japi é distinta da mancha urbana, e que tal preocupação foi apontada pelo Ministério Público; em seguida apontou no MAPA 8, as distintas ZERFIEs: ZERFIE 1 - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, ZERFIE 2 - Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e Desenvolvimento Rural e ZERFIE 3 - Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais; destacou que a compensação ambiental segue esse nível de problemática do território onde está inserida, e que essa é uma outra mudança proposta. Ainda com a



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

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

palavra a **secretária**, esclareceu a respeito da tabela de Regularização de Interesse Específico (Quadro 6) onde constam os fatores de compensação e que no mapa de ZERFIEs podem ser verificados os avanços, pois foram identificados muitos processos irregulares, com processos na Prefeitura e exemplificou citando que a mancha demarcada de parcelamento irregular na zona rural e *in loco* eram distintas, pois enquanto no mapa a mancha de ocupação era um terreno gigantesco, a ocupação correspondia a dez (10) lotes, num potencial de cem (100) lotes e que os perímetros foram corrigidos e suas áreas identificadas mantendo os lotes vendidos, comercializados ou ocupados e reforçou que os não comercializados e nem ocupados foram retirados da mancha inicial, completou com a informação sobre a criação de um corpo de fiscalização para coibir novos parcelamentos, e que essa é uma mudança importantíssima. A **vereadora** falou sobre os problemas hoje existentes devido a ausência de fiscalização e as queixas dos moradores. O vereador **Leandro** questionou sobre qual Secretaria estará subordinada esse corpo de fiscalização, solicitou mais esclarecimentos sobre essa figura da autoridade ambiental e ressaltou que é fundamental a fiscalização, e a proposta dessa figura torna-se interessante pois é frequente a discussão sobre loteamento irregular e se houver uma fiscalização, com uma divulgação ampla no município com poder de polícia realmente, é uma forma de “estancar” isso. A **Secretária** informou que estará vinculada à Secretaria de Meio Ambiente, na questão da autoridade ambiental, também concordou sobre a dificuldade de fiscalização hoje existente especialmente quanto aos crimes ambientais e que havendo esse corpo de fiscalização a partir do momento que se verifica o início de uma construção irregular, já se bloqueia a construção e imediatamente tem de demolir. **Décio Pradela**, Coordenador de Projetos Urbanos, esclareceu sobre a figura da autoridade ambiental, que além da secretaria de planejamento e meio ambiente, pode estender esse processo de poder de polícia para a Secretaria de Agricultura e possivelmente para o DAE, que quanto ao aspecto legal pode ser feito por meio de decreto. Ainda sobre o assunto da autoridade ambiental a **vereadora** lembrou que a guarda municipal conta com a divisão florestal. O **coordenador** concordou com a vereadora, disse entender que essa divisão florestal poderá atuar também sobre as Bacias. Em seguida a **vereadora** questionou sobre a concentração de ZERFIEs, onde podem ser encontradas no mapa e as maiores concentrações ali identificadas. A diretora **Daniela Colagrossi**, informou que no Quadro 9 estão identificados os loteamentos em processo de regularização, com as três categorias: “*em análise*”, “*aprovado*” e “*registrado*”, e que mesmo aqueles loteamentos que já individualizaram suas matrículas constam dessa lista, pois estão sob o benefício da LC nº 358, quanto a maior concentração de loteamento irregular, apontou no mapa e citou



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

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

exemplos desses loteamentos; também falou a respeito da existência de alguns parcelamentos que estavam na lista e não se interessaram em buscar a regularização, mas tem de entrar com o processo, tem de se manifestar, pois não será automático. A técnica **Alessandra** enfatizou que a regularização é do parcelamento e não da edificação e portanto a proposta é primeiro buscar a regularização do parcelamento conforme a ZERFIE e num segundo momento a regularização da edificação, diferentemente do existente na LC nº 358, que hoje regulariza de qualquer jeito, sem área permeável, e justifica com isso a proposta de se ter critérios mínimos e a permeabilidade, pois as ZERFIEs estão nas áreas ambientalmente frágeis. O vereador **Leandro** questionou a respeito da permeabilidade nesses loteamentos, caso não atendam o critério mínimo estabelecido. **Alessandra** reforçou que primeiramente a regularização deve ser do parcelamento do solo, haverá critérios para compensar caso não tenha área verde, e o lote depois de identificado deverá ter uma ocupação máxima, com aproveitamento definido e além da permeabilidade estabelecida, como em qualquer lugar do município. A técnica **Marília** completa dizendo que há um quadro com as informações sobre as diferenças por área, até 250m<sup>2</sup>, outro até 1.000m<sup>2</sup>, e mais um acima de 1.000 m<sup>2</sup>, com as respectivas indicações dos parâmetros que é para diferenciar e possibilitar esse enquadramento nas taxas. A **vereadora** disse que alguns loteamentos irregulares não estão em área potencial de manancial, e continuam irregulares por não haver fiscalização, mas que a partir das matrículas serão regularizados, mesmo porque a LC nº 358 juntou todos os tipos de irregularidade. **Alessandra** concordou e disse que, se previsto na LC nº 358, basta entrar com o processo da regularização da edificação. A técnica **Ana** falou sobre o trâmite do processo de regularização do parcelamento, a aprovação urbanística, entre outros. A **secretária** falou sobre um questionamento do Dr. Batallini, Promotor de Justiça, a respeito do licenciamento ambiental no município de Jundiaí; explicou que era executada pela CETESB, e que em 2013 a CETESB treinou a equipe de licenciamento ambiental de meio ambiente da prefeitura quando então iniciaram o licenciamento ambiental de parcelamento irregulares o que deu bastante velocidade as aprovações pelo fato de ter tirado do Governo Estadual esses licenciamentos, justificando à promotoria o procedimento e qualificando essas regularizações. O vereador **Leandro** questionou a respeito da permeabilidade que não sendo mais possível no lote como deve ser feita a compensação. **Ana** respondeu que a partir da discussão com dr. Batalini o que ficou definido é que na área de Bacia do Rio Capivari, Bacia do Rio Jundiaí Mirim e no Território de Gestão iria ser atendido o Decreto da APA, porque tem de se usar a temporalidade, e sobre a permeabilidade o Dr. Batalini orientou que independente da data de consolidação que seja aplicado o



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

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

Decreto da APA que é mais restritivo, e disse que há termo de compromisso, com a Prefeitura, de adequação ambiental com tempo de dois anos de execução para recuperar, e em caso de não cumprimento haverá multa além da necessidade do plantio já estabelecido. A **secretária** disse que com esse termo “destravou” muito as pendências e que se trata de um documento que pode penalizar, e reforçou que nenhum processo de parcelamento irregular em tramite, em análise ou em processo de regularização será transformado em rural, serão mantidos urbanos e ninguém vai perder esse direito, e que se tornarão rurais as áreas não urbanizadas, mata, horta, área não consolidada. A **vereadora** disse que não havendo mais questionamento sobre esse assunto, passariam a outras questões sobre o uso para essas áreas em especial, os núcleos urbanos, o que pode ou não pode. O assessor para assuntos fundiários **Sérgio Dutra** se colocou a disposição para esclarecer as dúvidas dos vereadores e corroborou com as falas anteriores sobre os parcelamentos previstos na LC nº 358. A técnica **Alessandra** esclareceu sobre a regularização, que será emitido um Decreto afirmando que a área em questão é zona urbana, periurbana 1 ou periurbana 2, dependendo da localização no território. A **vereadora** solicitou algum exemplo de ZERFIE 1. A técnica **Marília** citou o cadastro 565, Jardim São Pedro, Vila Marlene e explicou que inserido na Macrozona Urbana se utiliza do conceito da zona de qualificação do bairro, indicando no mapa e no quadro o exemplo citado, dizendo o que pode e ou não pode, ou seja que na zona de qualificação do bairro pode quase todos os usos exceto os industriais e os que tem mais incômodos de maior porte, que pode ter usos industriais, mas de menor porte e de menor incômodo, citou como exemplo uma padaria é um uso industrial mas também um incômodo muito menor que uma metalúrgica. A secretária deu outro exemplo e citou um mercadinho que não gera incômodo, diferente do Supermercado que gera incômodo, com impacto muito maior, reforçando que assim está considerado que nas zona de qualificação dos bairros pode haver atividades de acordo com as funções urbanas das vias, ou seja se são vias de acesso ao lote tem-se menos incômodo, com atividades vinculadas às residências; e se são vias de circulação de bairro, permite-se um pouco mais, como uma pequena mercearia, uma farmácia de pequeno porte, limitando a atividade do incômodo à função da via e ao porte do uso, pois quanto maior o porte da via, maior a função urbanística da via, maior o porte e maior o incômodo daquela atividade que pode se utilizar, protegendo sempre o miolo de bairro porque são ruas sem saída ou mesmo estreitas e então fica uma atividade mais vinculada às residências. A **vereadora** falou que há bairros que tiveram permissão de maneira desproporcional a verticalização e não há infraestrutura para atender a demanda, mas tem a restrição para pequenas coisas, porque ficou qualificado como ZERFIE 1 e em seguida questionou



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

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

sobre qual a saída para esses casos, e se haverá alguma transição prevista. A **secretária** respondeu que a ZERFIE 1 será sempre enquadrada como zona urbana em seguida indicou no Mapa 8 as ZERFIEs: ZERFIE 1 é zona urbana (identificado na cor marrom), ZERFIE 2 é zona rural (cor azul), e ZERFIE 3 é Serra do Japi (em verde) e citou exemplos do Bairro do Medeiros que há ruas de terra, não tem escola, UBS, infraestrutura, ônibus ou conexão, ou seja não tem infraestrutura básica, em seguida indicou no mapa a Região do Medeiros e do Caxambu, mostrando suas ZERFIEs. O diretor **Marcelo Pilon** disse ser necessário ressaltar sempre uma fala do Aray, técnico da DAE, sobre o estudo de reservatório de água para a Região do Medeiros, de responsabilidade da DAE, inclusive aproveitando a água da antiga Fazenda Rio das Pedras. **Sérgio Dutra** falou sobre atividades já existentes nesses locais. O coordenador **Décio** esclareceu que num loteamento irregular em análise, em processo de licenciamento, que no momento da regularização não será pedido o encerramento da atividade, se estiver incompatível, mas torna-se tolerado, ou seja a atividade permanece, mas não será permitida a ampliação da construção nem da atividade e quando a atividade for encerrada assumirá o zoneamento proposto. A técnica **Ana** completou dizendo que dentro do licenciamento ambiental, que foi uma exigência do COMDEMA, e que no início do processo de construção do Plano, houve alinhamento no que era importante para a aprovação do loteamento, disse que o COMDEMA pede diversas informações. A secretária **Daniela** destacou que é o COMDEMA que aprova o licenciamento ambiental, e que a partir de 2013 todos os licenciamentos ambientais passam pelo Conselho que aprova. A técnica **Ana** explicou como é o trâmite desde o início do protocolo do processo até a emissão da certidão ambiental. Sobre o COMDEMA a **vereadora** lembrou aos vereadores das duas comissões que foi deliberado na última 1ª reunião técnica sobre a necessidade da manifestação da Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, que é um órgão técnico, em relação aos questionamentos que estão chegando e há conflitos do COMDEMA, que estava representado no processo de construção do Plano Diretor, e que a manifestação da Secretaria contribuirá para fechar o relatório das comissões. Marcelo Pilon disse que ser esta a primeira vez na história que o COMDEMA tem uma preocupação tão grande assim. A **vereadora** disse que diante de possíveis questionamentos é provável que apresentem emendas por comissão, por isso da importância de subsídios técnicos aos questionamentos; enfatizou a necessidade da análise jurídica, e lembrou que houve processo participativo, e que este não pode ser desconsiderado, lembrando que foi solicitada informação sobre a participação dos delegados para que fique registrado o processo de construção. Ainda com a palavra a **vereadora** propôs que fossem feitos os esclarecimentos sobre as ZEIS e em seguida já



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

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

questionou sobre quais foram os maiores conflitos. A **secretária** disse que a proposta é que as ZEIS estivessem perto da infraestrutura urbana, dos serviços públicos e uma ZEIS longe obriga o gestor público a levar toda a infraestrutura onde está localizada, dessa forma buscou-se trabalhar com ZEIS mais próxima à zona urbana, explicou que a infraestrutura é cara, que é caro manter rua, UBS, transporte público; também esclareceu que a FUMAS sugeriu a localização de algumas ZEIS, como a do Bairro do Poste que hoje tem uma questão de demanda de habitação; enfatizou que houve grande discussão entre os delegados para a questão das ZEIS, e que muitos segmentos se posicionaram; em seguida identificou as ZEIS no mapa; ressaltou que são áreas que não podem ser impermeabilizadas, pois são áreas de recarga e que é necessário esclarecer que para a região do Poste, Água Doce, primeiramente propusemos área rural, porque essa área foi muito degradada nos últimos anos. Décio completou, muitas delas foram elevadas a condição de área industrial numa situação que exigia mais reflexão, por isso o conflito entre os delegados. A **secretária**, retomando a palavra disse que após muito debate foi construído um conceito de um plano urbanístico para reverter todos esses parcelamentos irregulares e a demanda da região e também na área do Santa Gertrudes e que ao final foi consensuado com todos os segmentos e que também houve votação, pois haviam quatro propostas, diferentemente do que o governo tinha apresentado. A **veradora** questionou a respeito de outras ZEIS, como Jardim Sorocabana e Vila Palma. A **secretária** fez uma explanação sobre a lógica da habitação de interesse social, e falou sobre o programa do Governo Federal, Minha Casa Minha Vida; e falou sobre o Jardim Sorocabana, a Vila Palma, Vila Cidadania e a questão de reassentados também em núcleos menores e mais centralizados. O coordenador **Décio** falou que se trata de um plano com toda uma estratégia de implantação, construído com critérios, e que a política habitacional nunca ocorreu dessa forma em Jundiaí, de ter essa possibilidade de implantação tão próxima, considerando a uma nova maneira de gestão dos licenciamentos e empreendimentos, de fundos, a questão da ortoga onerosa, e até a possibilidade da FUMAS ter esse recurso para de fato implementar a política habitacional, da maneira correta; falou também sobre outra proposta discutida, os projetos de arquitetura para essas zonas de interesse social, que não podem ser desconsiderados. **Marcelo Pilon** falou que tudo isso é muito importante porque discute a possibilidades de um centro comercial, num conjuntinho habitacional juntamente a um centrinho comercial que gera aquela autonomia, gera aquela economia. O vereador Rafael Antonucci completou: então não vai faltar serviço no lugar. O vereador **Zé Dias** concordou e completou dizendo que falava exatamente sobre isso com a secretária. A **veradora** disse que todos sentem essa necessidade, e lembrou do Bairro Vista Alegre, onde foi



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

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

contrato do CDHU em regime de mutirão e eles empreitaram, que houve a criação da associação, que acompanhou todo o processo, e que ocorreriam diversos problemas e que ainda faltam serviços, como UBS e escolas. **Ana** concordou com a vereadora e completou que na verdade você ganha a casa, mas o seu dia a dia é muito mais do que a casa. A vereadora ainda citou os Bairros Mezzalira, no Novo Horizonte, e falou que a quantidade de pessoas com deficiência que foram para lá é muito grande e que no Bairro do Videiras não tem o transporte adaptado para toda aquela demanda e como não tem escola também. **Décio** defendeu que houve um avanço grande, que não houve rompimento, houve avanço. A vereadora falou sobre a importância das mudanças do programa Minha Casa Minha Vida, na fase 2. A **secretária** falou sobre o plano de habitação, um mapeamento, um diagnóstico elaborado pela FUMAS que foi aproveitado e subsidiou, e reforçou que as ZEIS do Plano Diretor está muito mais à frente do Plano de Habitação. O vereador **Zé Dias** disse que durante todo o processo buscou conversar com as técnicas Alessandra e Marília o que ajudou bastante a compreender melhor várias questões, como os núcleos de submoradias porque não tem a área de comércio. Marília completou dizendo que a mão de obra da comunidade é o desenvolvimento local. A **secretária** disse que esse já é assunto de outra pauta que o plano contempla que é a questão da Economia Solidária. Marcelo Pilon disse que tem também o desenvolvimento agrícola no Plano, e a possibilidade da agricultura familiar fazer um *link* com as submoradias estimulando assim a economia solidária, com soberania alimentar, e podendo comer comida direto do campo. O **vereador** Zé Dias questionou sobre a regularização de área, principalmente no São Camilo e da reurbanização. Décio esclareceu o vereador, falou do auto de demarcação, da matrícula individualizada em cartório e que há um piloto em andamento. Marília disse que algumas questões devem ser esclarecidas pela FUMAS. A **vereadora** falou que no bairro Eloy Chaves também tem problemas de matrícula porque a escritura é coletiva e disse que é necessário uma pauta exclusiva com a FUMAS. O vereador **Zé Dias** concordou com a proposta. A **vereadora** disse que as discussões sobre o Plano Diretor, tem sido mantido na pauta dessas duas comissões, que fizeram reuniões conjuntas, mas também individuais, que tiveram uma série de momentos para entender o processo e que a reunião integrada, de hoje, com os vereadores que são das duas reuniões, vai subsidiar relatórios distintos e que tanto ela (vereadora Marilena) quanto o vereador Paulo Malerba irão dialogar sobre os aspectos que irão focar em seus pareceres, pois a COPUMA tratará mais sobre a questão ambiental que acredita ser essencial; e que acredita que o que realmente norteia todas as comissões tem muito do que é nossa cidade em relação ao recurso hídrico, disse ainda que a audiência pública poderá tirar possíveis dúvidas. Para finalizar a



# Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

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

secretária entregou um impresso onde está ilustrada a cidade de Jundiaí, corte vertical, desde a serra do Japi até a Zona Rural, indicando as diferentes zonas e territórios com suas características principais, objetivos urbanísticos e construtivos, usos dos solos, parâmetros urbanísticos e gabarito. A **vereadora** perguntou se haveria mais questionamentos e diante da negativa agradeceu a todos e encerrou a reunião, às onze horas e vinte minutos. 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 Leandro Palmarini

Vereador Valdeci Vilar Matheus

Vereador José Carlos Ferreira Dias

Vereador Rafael Antonucci

Cientes:

Vereador Eliezer Barbosa da Silva

Vereador Paulo Eduardo Silva Malerba  
Presidente da CIMU

Vereador José Adair de Sousa

Vereador Marcio Pentecostes de Sousa