

Conselho Municipal de Política Territorial

C M P T

ATA DA 21ª REUNIAO EXTRAORDINÁRIA

Data: 27 de janeiro de 2.022.
Horário: 17h45min (1ª convocação)
Local: Reunião Virtual Plataforma Google meets

Aos vinte e sete (27) dias, do mês de janeiro (1), do ano de dois mil e vinte e dois (2.022), no formato de reunião virtual utilizando a plataforma Google meets no endereço <http://meet.google.com/nzz-dihz-zvf> por conta do isolamento social provocado pela pandemia da COVID 19, às 17h45min, horário da primeira convocação, foi verificado o quórum pelo Sr. Presidente André Luiz de Oliveira Ferrazzo e constatada a presença de 3 conselheiros titulares, que é insuficiente para início dos trabalhos na forma regimental deste Conselho, aguardou-se até as 18h15min e então com a presença de 19 conselheiros titulares, 2 suplentes e 1 convidado, o servidor municipal Henrique Freires Pereira, da Divisão de Uso e Ocupação do Solo da UGPUMA, os trabalhos foram iniciados com o sr. Presidente informando que a reunião está sendo gravada com a finalidade específica de facilitar a elaboração da ata pelo conselheiro e 1º secretário Silvio Drezza. Também informou que o servidor público responsável pelo encaminhamento das publicações no diário oficial do município encontra-se em férias. A conselheira Sylvia, como é rotina, encaminhou a convocação da plenária para esse servidor, porém, pelo fato acima exposto, a convocação não foi publicada. Dessa forma, sugeriu que a pauta fosse cumprida, sendo discutida pelos presentes, com a ressalva que caso exista alguma deliberação a ser feita, deverá ocorrer na reunião seguinte. A conselheira Sylvia pediu desculpas aos presentes, informando que em função de estar trabalhando em home office, não teve como perceber que o responsável pela publicação não estava acessando os emails. Os presentes concordaram com a proposta do sr. Presidente, que deu sequência aos trabalhos. Como primeiro item da pauta: Parecer da Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística – CTALU sobre aprovação de projetos residenciais multifamiliar em glebas, passou a palavra ao conselheiro Nivaldo que fez a ponderação sobre o texto do Artigo 229 da Lei 9.321/19 (Plano Diretor) cuja redação usa o termo “poderá, e que no §5º do Artigo 258 dispõe que as glebas poderão ser ocupadas, prevendo 70% da taxa de ocupação prevista para os lotes, concluindo que a seu ver, existe um conflito ou omissão no texto da lei no que se refere ao uso residencial multifamiliar em glebas, pois se é permitido escritórios, shopping centers e outros usos similares em glebas, por que não pode ser a mesma regra para uso residencial multifamiliar? A conselheira Sylvia expôs que o uso residencial multifamiliar traz um aumento na densidade de pessoas no local, quando comparado aos usos comerciais e industriais realizados em glebas. Por esse motivo, é fundamental manter a destinação de áreas públicas para atender a futura demanda. A proposta de permitir a realização de projetos habitacionais em glebas, com a incorporação das áreas verdes para gestão dos próprios moradores da gleba, somente seria viável se o acesso a essas áreas verdes permanecesse aberto à toda a população. A conselheira Cláudia falou que numa análise preliminar, entende que não pode ocorrer aprovação desse tipo de uso em glebas, carecendo de uma análise mais aprofundada. O conselheiro Luiz falou que o parecer da CTALU está criando um novo dispositivo legal na lei, o que não é competência do conselho. O conselheiro Rafael fez uma simulação de aproveitamento de gleba, que a seu ver é possível de ocorrer e a seu ver, o fato do Artigo 229 citar “poderá”, permite a aprovação de uso multifamiliar em gleba. O conselheiro Silvio Drezza expos que acha importante para o município a possibilidade de proporcionar alternativas de uso para o empreendedor, pois a possibilidade de aprovar uso residencial multifamiliar em gleba, não exclui o lote. Lembrou que os planos diretores anteriores à lei 8683/16 permitia esse uso e cabia ao empreendedor fazer as simulações de qual era o melhor aproveitamento e que a maioria

**Avenida da Liberdade, s/nº - 5º andar – Ala Sul – Paço Municipal – Jardim Botânico
13.214-900 - Jundiaí/SP - e-mail:cmpt@jundiai.sp.gov.br**

Conselho Municipal de Política Territorial

C M P T

dos empreendimentos habitacionais que teve conhecimento, o empreendedor preferiu parcelar o solo, para ter uma melhor taxa de ocupação no lote. Portanto, acha importante a manutenção dessa possibilidade, principalmente pelo momento que estamos vivendo, onde podemos perceber uma tendência nos projetos para contemplarem mais espaços comuns dentro do empreendimento. Com relação às colocações que o atual Plano Diretor não prevê expressamente a possibilidade de uso multifamiliar em glebas, leu para os presentes o §4º do Artigo 222 do Plano Diretor: nos casos de aprovação de projetos de parcelamento do solo, mediante loteamento ou desmembramento, e nos empreendimentos de utilização de glebas para conjunto de edificações, as áreas atingidas pelas diretrizes viárias deverão ser doadas ao Município. Finalizou sua fala, sugerindo que nos próximos pareceres da CTALU, ocorra uma revisão de como o tema abordado estava previsto na Lei 7.858/12 e na Lei 8.683/16 e como está previsto no Plano Diretor atual, para que o conselho possa enxergar essas alterações e concluir se houve avanço ou retrocesso. O convidado Henrique ponderou que a Divisão de Uso do Solo é contrária ao parecer da CTALU, pois o próprio Decreto da APA exige a previsão de 20% de áreas verdes públicas para empreendimentos habitacionais e que a seu ver, o Plano Diretor prevê que a aprovação de conjunto de edificações para uso residencial deve ocorrer em lotes. O conselheiro Clóvis lembrou que o Manual do Grapohab prevê que no item 1.3 – Condomínios, a aprovação de condomínios residenciais só pode ser feito em lotes, citando o Parecer da Consultoria Jurídica da Secretaria da Habitação CJSH 58/2.015. O conselheiro Vinícius iniciou sua fala que entende que pelas exigências da Lei 6.766/79, a aprovação de condomínios só poderá ocorrer em lotes. Também ponderou que o projeto de uso para glebas de alguma forma já prevê o parcelamento do solo e que o citado artigo 222 pelo conselheiro Silvio Drezza, prevê a doação de áreas públicas e que então já está ocorrendo um parcelamento do solo. Entende que deveria ocorrer o parcelamento do solo e que as áreas públicas geradas, mediante uma PPP – Parceria Público Privada fossem repassadas para o empreendimento. Também ponderou que as áreas verdes, aquelas recobertas por vegetação nativa, não requerem recursos financeiros para serem mantidas. Também ponderou que se o processo de parcelamento do solo encarece o produto final, é uma situação que no desenvolvimento de um município. Finalizou que, no seu entendimento, o conjunto das legislações, a saber. 6.766/79, Decreto da APA e o Plano Diretor não permitem o uso residencial multifamiliar em glebas. O sr. Presidente disse que quando iniciou essa discussão na CTALU, como arquiteto urbanística, entende da necessidade de ter áreas públicas disponíveis em toda cidade, mas que ao longo do tempo, essas áreas são abandonadas e ficam suscetíveis a invasão. Citou que a Prefeitura não tem condições de tomar conta da praça que tem no terminal central, a qual foi totalmente confinada com grades. O que imaginar nas áreas públicas, por exemplo, do Varjão ou Santa Gertrudes. Também citou uma praça próximo ao Tenis Clube que também está confinada com grades. O conselheiro Nivaldo sugeriu que se o empreendedor fosse ocupar uma gleba, a parte que fosse ser destinada como área pública deveria ocorrer na região da cidade onde efetivamente existe carência dessas áreas públicas e não, necessariamente, onde está a gleba. O convidado Henrique fez mais algumas considerações sobre a importância do município ter áreas públicas. Então, o conselheiro Silvio Drezza fez uma proposta de encaminhamento: dado o fato de nenhuma deliberação ser possível nessa reunião, pela ausência da publicação dessa reunião, conforme já explicitado, que a demanda retorne para a CTALU, com a finalidade de elaborar um parecer mais robusto, e que o mesmo, após análise do conselho, seja encaminhado ao jurídico – para sua manifestação, pois pelas colocações feitas pelos conselheiros e convidado da UGPUMA, essa unidade já tem seu posicionamento fechado de que não se deve aprovar projetos residenciais multifamiliar em glebas, sugestão esta acatada pelos presentes. Então, o sr. Presidente passou ao segundo item da pauta: revisão da Resolução que trata sobre a altura da edificação em relação ao ponto médio do terreno. Informou aos presentes que ele, o conselheiro Nivaldo, o conselheiro Rafael e a conselheira Sylvia fizeram uma reunião com o Eng. Sinésio, gestor da UGPUMA. O conselheiro Nivaldo fez uma consideração que a dúvida foi criada pelo fato dos desenhos criados pela CTALU não terem sido incorporados a essa Resolução. O sr. Presidente

**Avenida da Liberdade, s/nº - 5º andar – Ala Sul – Paço Municipal – Jardim Botânico
13.214-900 - Jundiaí/SP - e-mail:cmpt@jundiai.sp.gov.br**

Conselho Municipal de Política Territorial

CMPT

informou que a UGPUMA irá reescrever o texto dessa Resolução, que será encaminhada ao CMPT para análise e manifestação. Então, o sr. Presidente informou que na semana passada esteve na FUMAS, junto com o conselheiro Nivaldo Calegari a pedido do Superintendente José Galvão Braga Campos, conhecido por "Tico", que apresentou uma proposta de alteração do Plano Diretor no que diz respeito a projetos destinados a ZEIS e requereu uma pauta junto ao CMPT para poder apresentá-la aos conselheiros. O sr. Presidente sugeriu que esse tema deveria ser abordado numa reunião específica, sugerindo a data do dia 10 de fevereiro e que esta reunião seria junto com o COMDEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, proposta esta aprovada pelos presentes. Então, o sr. Presidente passou ao terceiro item da pauta: recomposição das vagas e eleição dos novos conselheiros. Informou que esta questão precisa ser tratada com urgência e comunicou o desligamento do conselheiro Henrique Parra Parra e citou a planilha elaborada pelo conselheiro Silvio Drezza, que tabulou a presença dos conselheiros, planilha esta que carece de alguns ajustes, conforme apontado por alguns conselheiros no grupo de Whats app. O conselheiro Silvio Drezza informou que independente desses, o cenário não se altera e apresentou um resumo onde consta que o CMPT tem 25 vagas abertas, sendo: Poder Público, 1 vaga de suplente; moradores, 15 vagas, sendo 4 de titulares; do segmento dos empresários, 1 vaga de suplente; das entidades acadêmicas e de pesquisa, são 2 suplentes; segmento dos sindicatos, com as 4 vagas abertas, sendo 2 para titulares e 2 para suplentes e para as ONGs e coletivos, 2 vagas de suplente abertas. Resumiu: 25 vagas abertas das 72 possíveis. O sr. Presidente informou que irá encaminhar no dia seguinte essas planilhas para o Departamento de Apoio aos Conselhos e Entidades, cujo diretor é o Luiz Augusto Zambon, requerendo agilidade na publicação do edital. A conselheira Cláudia informou que sua suplente no conselho, Roseli Maria Sereguin se aposentou, ficando aberta esta vaga também. Então o sr. Presidente passou ao quarto item da pauta: apresentação das demandas do Fórum do Plano Diretor, passando a palavra para a conselheira Sylvia que informou que as demandas foram divididas em categorias, sendo que na primeira estão as de mais fácil solução, tais como ajustes evidentes na classificação viária. Outras, que envolvem aumento na densidade, devem ser acompanhados de estudo mais aprofundado. O conselheiro Nivaldo sugeriu que a UGPUMA faça uma análise preliminar dessas demandas e as encaminhe para o CMPT, situação esta que dará celeridade ao processo, tendo a concordância da conselheira Sylvia. Essa proposta foi acatada por todos os presentes também. Então, o sr. Presidente passou ao quarto item da pauta: assuntos gerais e requereu para os presentes que a reunião de fevereiro, inicialmente prevista para o dia 24, última quinta-feira do mes, fosse antecipada para o dia 23. O conselheiro Roberto informou que não teria agenda para esse dia. Outros conselheiros O conselheiro Jorge di Rito informou que na plenária de fevereiro do Conselho Gestor da APA, prevista para o dia 18, irá acontecer uma apresentação do Plano Minerário pelo Subsecretário de Mineração e convida a todos para participar e que também o SINDIAREIA gostaria de fazer essa apresentação ao CMPT. O conselheiro Nivaldo pediu para o sr. Presidente informar aos conselheiros sobre o Plano da Região Metropolitana de Jundiaí que teve um evento recente. O sr. Presidente informou aos presentes que tem acompanhado o assunto, que está na fase inicial de discussão. A conselheira Sylvia informou que participou desse evento, e divulgou a plataforma digital que está recebendo propostas, no endereço <https://rmj.pdui.sp.gov.br/> e que nessa plataforma também já tem o diagnóstico. O conselheiro Silvio Drezza informou que durante os trabalhos para elaboração do Plano Diretor do Aglomerado Urbano de Jundiaí, os trabalhos eram coordenados pela EMPLASA, que foi extinta. E perguntou: quem está coordenando esses trabalhos? A Conselheira Sylvia respondeu que é a Secretaria de Desenvolvimento Econômico do Estado de São Paulo, que contratou a FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas para fazer essa coordenação.

Conselho Municipal de Política Territorial

CMPT

E nada mais havendo a ser tratado, às 20h02min o Sr. Presidente agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião que assina a presente ata feita por mim, Conselheiro Silvio Eduardo Dreza, 1º Secretário da Coordenadoria Executiva. Jundiaí, 25 de novembro de 2.021.

André Luiz de Oliveira Ferrazzo
Presidente do Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT

Silvio Eduardo Dreza
1º Secretário do Conselho Municipal de Política Territorial - CMPT