

ATA 3ª REUNIÃO REVISÃO LEI 8.683/16

- **LOCAL:** Paço Municipal de Jundiaí – Sala de situação (7º andar)
- **INÍCIO:** 17 Horas e 45 Minutos **ENCERRAMENTO:** 20 Horas
- **DATA:** 05/02/2018
- **PARTICIPANTES:** Conforme a Lista de Presença
- **LAVRATURA DA ATA:** Paula de C. Siqueira – UGPUMA/NUPLAN

- **ASSUNTOS DISCUTIDOS/PROPOSTAS**
 - **Gestor Sinésio Scarabello**, Gestor da UGPUMA – Unidade de Planejamento e Meio Ambiente agradece a presença e pede que seja mantida a assiduidade e presta contas em relação as propostas recebidas e ouvidas entre a reunião anterior e a presente data:
 1. A proposta do Sr. Irineu, em relação a possibilidade de prédios sem garagem para servir às pessoas idosas, diz que a proposta é bastante razoável, foi discutida pela equipe e será considerada, no momento oportuno, para contemplação no Plano Diretor.
 2. Outras propostas recebidas serão tratadas no momento oportuno – nas reuniões em que o tema se insere.
 3. Algumas questões que serão tratadas na reunião de hoje, sobre formas de classificação de atividades.
 4. Ofício da Câmara Técnica de Literatura questionando o processo e indagando como podem participar. De forma transparente e clara, mais uma vez, coloca como nós enxergamos o que estamos fazendo: Enxergamos sim, que há uma metodologia muito bem definida que fará uma revisão a partir dos problemas detectados com uma discussão absolutamente transparente e tão participativa quanto possível aberta para resolver os problemas. Esse processo não invalida, não anula, não substitui o trabalho das câmaras técnicas, do CMPT, demais Conselhos e nenhum outro agente, que continuam atuando a se somar. E fica aberta a participação, entre igualdade de condições, como cidadãos que estamos discutindo os problemas que estamos enfrentando e como corrigi-los. Não há segredo e estratégia além disso. Somos muito gratos ao apoio do CMPT, das Câmaras Técnicas que se dedicam voluntariamente às questões públicas. Todo esse trabalho é válido e necessário, assim como entendemos esse processo também como necessário, trata-se de uma resposta às demandas enfrentadas no dia a dia e, portanto, da cidade, assim como outras questões que são reivindicadas. Esclarece também que reconhece algumas deficiências apontadas e que a Prefeitura enfrenta em relação às políticas, planos e instrumentos abordados no Plano Diretor. Estamos trabalhando nessas regulamentações, como o Plano de Saneamento que foi aprovado em 2017 e outros que estão em

desenvolvimento. Exemplifica que o poder público levou 04 anos para produzir a Lei 8.683/16 e estamos aplicando-a há apenas um ano e meio e queremos fazer uma revisão focada nos problemas para corrigir o que precisa ser corrigido de forma que não nos impeça de realizar outros trabalhos e produzir outros documentos. Não vamos, permanentemente, discutir se há ou não metodologia: Todos estão aptos a participar, nas reuniões, encaminhando sugestões pela internet, entregando pessoalmente as reivindicações na Prefeitura. E as questões serão comentadas para discussão nas reuniões, assim como enviadas aos Conselhos. Chegará um momento em que o membro do CMPT se diferenciará das pessoas todas que estão participando, devido à posse de membro no CMPT e lá votará enquanto membro do Conselho, mas isso não invalida, de forma alguma o processo, assim como não pretende substituir essa atuação do CMPT e Câmaras Técnicas, todos continuam empossados nas suas atribuições que lhe foram conferidas. Apenas não podemos transformar nossas reuniões que tem muita objetividade numa discussão permanente se há ou não metodologia.

Entendemos que é nossa obrigação desenvolver esse processo de adequação da legislação, cumprindo o que determina a legislação, mas além de cumpri-la, entendemos que é importante e ajuda a melhorar a qualidade de nossas decisões, queremos fazer isso de maneira transparente e participativa.

Fizemos um cronograma - Tema 1 – restrições ao uso do solo que tem sido objeto de maior quantidade de reclamações da população. Para facilitar a discussão e consigamos dar conta do trabalho, o tema foi dividido em etapas e na reunião de hoje será discutida a forma de classificar as atividades que ocorrem no território, desde o uso habitacional até o uso industrial, comércio, serviços, etc. Após a classificação das atividades, precisamos saber como distribuí-las no território. Nesse momento, nos concentramos em critérios para buscar uma forma de classificação das atividades que seja boa, que ratifique, melhore ou substitua o que está na Lei. A equipe se debruçou sobre essa questão que é o que será apresentado.

- **Sylvia/PMJ/UGPUMA:** Cumprimenta a todos e inicia a apresentação de como as atividades podem ser classificadas. Apresenta um resumo dos problemas em relação ao uso e ocupação do solo apresentados na reunião anterior: classificação do sistema viária impedindo atividades desejadas em determinadas regiões, incompatibilidade entre o potencial construtivo da área e o porte, incoerência na classificação de atividades quando se considera o incômodo produzido e o interesse urbanístico, transição de usos de forma abrupta nos limites dos corredores urbanos e ocorrências de zonas distintas mas com características muito semelhantes de porte e uso. Hoje será aprofundado o item de porte e classificação de atividades.

Partindo-se dos efeitos indesejados que a atual classificação gerou, considerando-se as reclamações e problemas de certidões de uso do solo que não permitem determinadas atividades que seriam desejáveis, pesquisa de legislação de outros municípios para compreensão de como os municípios estão lidando com o mesmo desafio de implantar atividades econômicas de forma homogênea no território que atendam as demandas da população, preservem as áreas ambientalmente frágeis e convivam de forma harmoniosa. A diferença está em como cada uma estrutura sua matriz de incomodidade: uns consideram o porte como mais importante, outras a natureza das atividades. Foi feito também estudo das legislações anteriores do município para entender como classificávamos as atividades, as faixas e porte e distribuição no território. Foi feita uma validação com a equipe do que é certeza que precisa ser modificado e os critérios que devem ser considerados:

1. Tipo de atividade: habitação, comércio, serviço, institucional, industrial
2. Tipo de incômodo – ruídos, odores, vibração, emissão de partículas, fluxo de pessoas, tráfego de veículos leve, pesado, se é contínuo ou não. etc. Quais critérios definem o que é incômodo baixo ou alto? Em determinadas zonas, termos que ser mais cuidadosos com determinados usos e incômodos.
3. Interesse urbanístico: alguma atividade gera incômodo, mas são necessárias ao bairro. Considerando-se a classificação de uma padaria ela é uma indústria, porém ela é desejável no interior dos bairros, assim como uma marcenaria, enquanto que um hipermercado não. Como compreender a complexidade das atividades, permitindo o maior número de atividades possível sem causar incômodo a vizinhança.

As atividades podem ser apresentadas em texto, que detalha as atividades (natureza, impacto, nº funcionários, etc) e tabelas que representam que é a matriz que faz o cruzamento, dentro de uma hierarquia de impacto e incômodo das atividades e vai sendo restrita em determinadas vias.

Na nossa tabela, o incômodo está considerado e ele se mostra com o porte diferente em função da classificação viária. Entendemos que apenas o tamanho (área construída) não é suficiente. Em São Paulo, por exemplo, a classificação em NR (não residenciais), introduz se a atividade abrange o âmbito local, regional ou toda a cidade e área máxima (abrangência e área). Outra forma é indicar a capacidade do lugar.

Porte pela área construída e natureza da atividade que já pressupõe algum impacto. Dentro do NR, há compatibilidade e tolerância como subcategorias. As atividades também podem ser desejadas em algumas regiões e em outras não.

Foram citadas duas Leis de Jundiaí: Lei 416/04 que partia do impacto (sem impacto, impacto com diurno, noturno, tráfego pesado e intenso) e, com base nos incômodos, dividiam-se as atividades. A Lei 7.503/10 partia de uma definição de área, ou seja, o porte estabelecia um tamanho que resultava nas atividades com ou sem incômodo relacionadas aos interesses locais ou da cidade.

Qual o ajuste que se faz para que as atividades desejáveis no bairro permaneçam e atendam as pessoas do bairro.

Devemos, portanto, checar se as atividades estão sendo permitidas nas áreas em que são desejáveis, quais os parâmetros e instrumentos podem qualificar melhor a incomodidade de cada atividade. Estamos considerando, através do porte, o entendimento da incomodidade que está implícita. Como possibilitar que as atividades sejam encontradas no território, protegendo áreas sensíveis e promovendo a centralidade desejável?

1. Quais atividades essenciais desejáveis para cada região do território?
 2. Quais os desafios de classificação das atividades? Quais os parâmetros devem ser considerados nessa análise? Natureza da atividade, porte apenas quando o tamanho significa variação do incômodo.
- **Sr. Marcelo Antoniazzi** faz uma consideração: Parece que há uma padronização dos bairros ou aqueles que estão na da ZQB fossem homogêneos. Talvez não seja o momento de comentar mas existe essa interface. E isso acontece em outros zoneamentos que estão classificados como homogêneos em bairros que possuem características muito distintas entre si. Sylvia coloca que talvez uma reclassificação viária dê conta do problema, como por exemplo, uma via de acesso ao lote deveria ser via e circulação. Diz que já foi reconhecido que há áreas muito distintas no mesmo zoneamento. Que miolo de bairro, sendo que temos bairros não mesmo zoneamento.
 - **Munícipe:** A título de ilustração, cita o Jd. Cica que possui características residenciais, mas possui vários imóveis comerciais e o miolo de bairro virou estacionamento, as ruas estão tomadas de carro. O que deve ser preservado ali? Concorda que a análise, inclusive para classificação do zoneamento, deve ser feita bairro a bairro.
 - **Sr. Irineu** comenta da existência de grandes shoppings em Jundiaí, fazendo com que os comércios pequenos praticamente deixassem de existir pela inviabilidade econômica.
 - **Sylvia/PMJ/UGPUMA** esclarece que é justamente uma tendência, na medida que nos cabe, que queremos reverter, voltando os pequenos comércios nos bairros.

Volta aos critérios, explicando o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança: como minimizar o incomodo no entorno e o PGT – Polo Gerador de Tráfego como

minimizar o incômodo dentro do lote. Comenta de outros incômodos que diretamente não estão sendo tratados mas entendemos que são necessários. Como fazer a leitura da cidade e incômodos? Foi feita uma matriz de incomodidade, ilustrada com a distribuição por zona e uma pontuação para verificação do incômodo da atividade e conseqüentemente, estabelecer a permissibilidade de acordo com a classificação viária (função urbanística da via). Queremos contemplar outros elementos de incomodidade além do porte. Finaliza apresentando os critérios norteadores da revisão:

1. Incomodidade deve ser apresentada de forma clara e objetiva, considerando a hierarquia de incômodos;
 2. Na tabela atual, mesmo o impacto estando contemplado, é importante estar explícito e o porte não pode ser considerado apenas pela área;
 3. Considerar o porte apenas quando indicar alteração de incômodo;
 4. Aproximar, sempre que possível, o porte do coeficiente básico de aproveitamento do lote padrão da zona para evitar situações em que em determinada zona, a atividade seja permitida, mas o porte a impede de existir; Fora feitas simulações para desconsiderar o porte, apenas o potencial construtivo, porém no Periurbano 1, o lote mínimo é de 1.000m² e a construção poderia ter, no mínimo 1.000m² e pelo conceito do zoneamento essa área como mínima não é desejável justamente no zoneamento que é a transição entre a área urbanizada e a ambientalmente frágil. No Centro, seria o contrário, portanto, o porte não pode coincidir com o coeficiente de aproveitamento. E por fim, ajuste ao porte do conjunto de atividades.
- **Munícipe:** Questiona se uma pessoa instalada há anos em determinado lugar e Lei, com a mudança de zoneamento, não permite sua existência.
 - **Sylvia/PMJ/UGPUMA:** Responde que quem possui projeto aprovado e licença para a atividade, ninguém é obrigado a sair pois existe o uso tolerado e o munícipe possui direito adquirido. Volta aos 05 itens como conclusivos e comenta que serão liberados na próxima reunião. Abre para contribuições.
 - **Sr. Afonso Zeni:** Pergunta se o que está sendo apresentado será uma Sub Lei do Plano Diretor.
 - **Gestor Sinésio** comenta da dificuldade de como classificar as atividades seguindo-se diversos critérios. Existe a classificação segundo critérios fiscais (CNAE), porém nós estamos a classificação das atividades segundo critérios urbanísticos que leva em conta a natureza da atividade, o porte e suas diversas dimensões. Definidos os critérios e classificando-se as atividades em categorias é feita a distribuição das atividades no território. Nossa Lei já leva em conta natureza e porte, o que estamos discutindo é como dimensionar esses parâmetros. Para a distribuição no território, é necessário levar em conta a classificação viária e zoneamento e esse exercício também influencia diretamente nos critérios de classificação das atividades. O que queremos pactuar são os critérios, pois são os limites que tem causado problemas, reclamações.
 - **Munícipe:** Por que é necessário estabelecer uma área de porte desvinculada do coeficiente de aproveitamento? O que isso impacta negativamente?
 - **Gestor Sinésio:** Explica que o porte mínimo tem que ser igual ao coeficiente de aproveitamento do lote mínimo de determinada região. Porém, como

exemplificado na apresentação, esse critério não seria benéfico para o Periurbano 1 que causaria um impacto que a zona não suporta. Porém, poderia ser dito que determinada atividade é proibida no Periurbano 1 ou apenas permitida em determinada via. Essas são questões que só conseguimos responder com simulações e conhecendo os bairros.

- **Munícipe:** Acredita que pode ser inserido outro índice ou restrição sem ficar engessado no porte, pois o enxerga como fator limitador para o bom desenvolvimento da economia, sem deixar de considerar o meio ambiente e qualidade de vida como fatores principais.
- **Sr. Afonso Zeni:** O plano é visto para daqui a 20 (vinte) anos. Estamos enxergando e discutindo exatamente o que acontecerá daqui a 20 (vinte) anos, pois estamos retornando à era do cooperativismo. Precisamos olhar as tendências...A economia criativa e solidária é uma realidade.
- **Munícipe:** A questão colocada pelo Sr. Irineu dos grandes shoppings foi uma questão colocada de cima para baixo e isso não é bom para a sociedade e o Plano Diretor deve contemplar o que é bom para as pessoas e entende que os arquitetos e urbanistas estudaram para isso.
- **Gestor Sinésio:** Um dos princípios do PD é privilegiar o uso misto nos bairros justamente para permitir os pequenos estabelecimentos, reduzir a necessidade de locomoção.
- **Munícipe:** Como funciona hoje a instalação de postos de gasolina que antes para um posto fosse instalado, deveria se seguir uma distância mínima
- Sylvia explica que a legislação que estabelece distância entre postos não foi revogada.
- **Gestor Sinésio** explica que posto de gasolina é uma das atividades que teremos que classificar e distribuir no território. Se permitimos o primeiro e não o segundo, estaríamos fazendo uma reserva de mercado, o que não é correto. Existe uma legislação que num raio de 500m onde existam escolas, por exemplo, não pode ter posto de gasolina, porém, se a escola vier depois do posto, tudo bem? Entende que essa legislação deve ser revogada.
- **Sr. Irineu** frisa que a cidade foi envelhecendo e cita que nas proximidades da FEPASA, existem algumas áreas vazias ou subutilizadas onde poderiam ser construídos prédios para idosos, o que levaria população para áreas centrais.
- **Munícipe:** "Na Rua 15 e novembro, há vários imóveis incluídos no IPPAC e comenta que alguns imóveis já foram alterados e é possível se fazer o que o Sr. Irineu está sugerindo. "
- **Sr. Daniel Motta** quer discutir dos elementos qualificadores do porte que são mais subjetivos e como controlá-los.
- **Gestor Sinésio** diz que para as situações e atividades em que os parâmetros gerais não são suficientes, é para isso que existem instrumentos como o EIV e o PGT, enfim existem estudos que irão fixar especificamente em determinada atividade e situação. Quanto mais complexos os critérios, mais complexo o trabalho, porém mais completo.
- **Sr. Daniel Motta** sugere que pensemos no resíduo que fica como incomodo. Pensar uma forma de incentivar a logística reversa.
- **Munícipe:** Sugere incorporar o horário da atividade como um critério.

- **Município:** Exemplifica uma situação de som alto e mesmo existindo a lei do silêncio, não há respeito. Por que essas coisas não funcionam?
- **Gestor Sinésio:** Sabemos como queremos ver o centro da cidade, imóveis com valor histórico e arquitetônico preservados, não ter a cidade tomada por estacionamentos...Porém, como construir estratégias para se alcançar essa cidade? Em 1969, o maior índice de aproveitamento do Plano Diretor era no Centro com a justificativa de levar a população e por uma série de fatores isso não aconteceu porque existe uma série de fatores variados que influenciam a dinâmica da cidade como a economia, a cultura, a educação, além de competências dos diferentes níveis do poder público que não permitem a solução de problemas com o Plano Diretor.
- **Município representante do Residencial Videiras:** Leva o problema de classificação do bairro como favela, o que tem levado sérios problemas de entrega de móveis, equipamentos e correspondências. Como acertar essa situação?
- **Gestor Sinésio:** esclarece que essa questão não está vinculada ao Plano Diretor, mas talvez por existirem áreas de ocupação irregular classificadas como Zona Especial de Interesse Social e ao fazer isso, o poder público assume que se for uma ocupação existente a FUMAS trabalhará para melhorar as condições existentes e regularização a região e se for uma área vazia é reservada para o desenvolvimento da política habitacional do município. Existem também as ZERFIE – Zonas Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico contam com instrumentos legais para regularização, porém por conta do particular. Não houve nenhuma classificação de bairros pelo Plano Diretor como favelas. Existe, porém, uma dificuldade do Correio em identificar algumas ruas, em alguns casos, por falta de identificação ou se as ruas são oficiais.
- **Sr. Daniel Motta** diz que a palavra está errada, é um erro na tabela do Plano Diretor, na tabela da ZERFIE.
- **Sr. Silvio Duarte** diz que existe uma classificação equivocada da ZERFIE que abrangeu equivocadamente esse condomínio.
- **Paula/PMJ/GPUMA:** Apresenta o caminho para acessar o site do Plano Diretor, assim como a organização dos títulos, espaço com a disponibilização das propostas enviadas até a data da reunião, assim como reforça o canal de comunicação e envio das propostas que é o e-mail planodiretorparticip@jundiai.sp.gov.br e reforça o pedido para que as propostas sempre cheguem com antecedência de uma semana.
- **Sr. Daniel Motta** convida os presentes para as reuniões das Câmaras técnicas do CMPT.
- **Paula/PMJ/GPUMA:** Abre a possibilidade de inserção da agenda do CMPT ser disponibilizada também no site do Plano Diretor e sem mais contribuições, a reunião é finalizada.

ENCAMINHAMENTOS:

- Recebimento de propostas da população e sociedade civil organizada até dia 19/02. Obs.: Solicitação de envio de propostas até uma semana antes da data da próxima reunião.

- Apresentação, para deliberação, da proposta do poder público para classificação e porte atividades, na reunião dia 26/02;
- Sempre que possível, o poder público deverá disponibilizar as apresentações antes da reunião.