CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE JUNDIAÍ/SP

2014/2016

Elevado pela Lei 7.857 de 2012, Lei 7.370 de 18 de novembro de 2009
Nomeada pela Portaria n.º 28 de 03.02.2014 (I.O.M.J. 5.2.2014)

SEMA/GS
31/05/16
Reg. Nº 10838
Carolina

CMPDJ-2016.05.003

Jundiaí, 25 de maio de 2.016.

Ilma. Sra. Daniela da Câmara Sutti

DD. Secretária Municipal do Planejamento e Meio Ambiente

Assunto: Apresentação do parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor, mediante análise e deliberação em Câmara Técnica, e discutido e deliberado em plenária, a respeito do Projeto de Lei nº 12.042/2016, de autoria do Prefeito Municipal, que institui o Plano Diretor do Município de Jundiaí e dá outras providências – PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO.

O **CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR DE JUNDIAÍ**, nesse ato representado por seu presidente, Engº Luiz Antonio Pellegrini Bandini, vem respeitosamente na presença de V. Sa. para apresentar o parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor, mediante análise e deliberação em Câmara Técnica, e discutido e deliberado em plenária, a respeito do Projeto de Lei nº 12.042/2016, de autoria do Prefeito Municipal, que institui o Plano Diretor do Município de Jundiaí e dá outras providências – PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO, já em trâmite na Câmara Municipal de Jundiaí.

Contando com o valioso respeito,

Atenciosamente

Engº Luiz Antonio Pellegrini Bandini

Presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor de Jundiaí

Em cumprimento ao Ofício SMPMA/GS nº 43/2016 de 25/04/2016

Segue

PARECER DA CÂMARA TÉCNICA DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR, SOBRE O PROJETO DE LEI 12042/2016 DE INICIATIVA DO EXECUTIVO MUNICIPAL VISANDO A ELABORAÇÃO DE NOVO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, definindo a Política de Desenvolvimento Territorial, as normas para a regulação do parcelamento, o uso e ocupação do solo e o Sistema de Planejamento e Gestão Territorial, disposto em 536 artigos, integrando Anexo I com 15 Mapas e Anexo II com 9 Quadros.

Considerações iniciais:

O Conselho Municipal do Plano Diretor (gestão 2014-2015) teve seu mandato terminado em janeiro/2016 e, em novembro de 2015, houve a solicitação de cadastramento de entidades e indicação de membros para o biênio 2016-2018. As entidades participantes atenderam ao solicitado enviando seus indicados para a composição do novo mandato. Porém, o processo estancou neste ponto, não tendo havido iniciativa de continuação do processo de constituição do novo Conselho por parte da SMPMA. Porém o governo optou por fazer um Projeto de Lei estendendo o prazo para até julho de 2016 do mandato do atual CMPD.

Em 26 de abril de 2016, houve uma convocação para uma reunião do Conselho Municipal do Plano Diretor, embora oficialmente este não existisse mais. Um dos objetivos da reunião era o de aprovar, mesmo que em caráter extra-oficial, o envio do Projeto de Lei do Plano Diretor à Câmara de Vereadores. No entanto, o CMPD, por votação, não concordou com o envio do PL à Câmara, sem antes ouvir o parecer de suas entidades. Importante observar que neste mesmo dia, a prorrogação do mandato (até 30/07/2016) do CMPD foi aprovada pela Câmara dos Vereadores através da Lei 12020/16 do Prefeito Pedro Bigardi.

Salientamos que entre fevereiro e abril de 2016 o CMPD não pode avaliar o PL do PD por não existir oficialmente, tendo esta atividade sido postergada para a reunião ordinária de 10/05/2016. Nesta reunião, foi criada a Câmara Técnica para emitir parecer sobre o PL do PD até a reunião extraordinária do CMPD de 25/05/2016.

Abaixo, segue o parecer com os pontos que devem ser alterados:

Artigo 40 :

"As Zonas Especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo **e que estas prevaleçam sobre o zoneamento do Mapa 6.**"

Artigo 85:

"A inclusão ou exclusão de áreas na categoria de ZEPAM deverão ser acompanhadas de parecer emitido pelo órgão ambiental municipal competente **apresentadas em Audiência Pública, ouvidos o Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT) e o COMDEMA** de acordo com o parágrafo 1º do artigo 4º."

Artigo 175, §4:
"Os critérios para a seleção de imóveis rurais **e Zonas Especiais de Proteção Ambiental em áreas urbanas** sujeitos ao pagamento por prestação de serviços ambientais serão definidos pelo órgão ambiental municipal, ouvidos o COMDEMA e o CMDR."

Art. 177:

"O monitoramento e fiscalização da execução dos contratos de pagamentos por prestação de serviços ambientais serão exercidos pela SMPMA e pela SMAAT, e os resultados deverão ser apresentados anualmente ao COMDEMA e ao CMDR.

~~Parágrafo único. O Programa mencionado neste artigo será elaborado, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da publicação desta Lei."~~

Art. 182:

"Será criado o Programa de Promoção da Agricultura Urbana e Periurbana visando estimular a manutenção do uso rural com apoio e concessão de incentivos. O Programa mencionado neste artigo será elaborado, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da publicação desta Lei."

Art.183:

Retirar parágrafo único.

Art. 197.

"~~Serão~~ Poderão ser criadas e instaladas Unidades de Abastecimento Descentralizadas de bairros para incentivo da economia solidária voltada ao abastecimento da população local e à promoção da segurança alimentar e nutricional."

Art. 209:

"b) as obras essenciais de infraestrutura destinadas aos serviços públicos de saúde, de comunicação, de transporte, de saneamento e de energia e mobilidade;"

Art. 212:

" ~~VIII - em porções de terrenos ocupadas por mata atlântica ou cerrado, em estágios médio e avançado de regeneração natural;~~ (inviabiliza doações de áreas verdes ao município)

Art.229:

"III - ~~poderá~~ deverá ser aceita no computo das áreas verdes integrantes da ALUPs, área com mata nativa, em estágio médio ou avançado, em terrenos com declividade acima de 30%, no momento da pré-análise;"

Art. 231:

"II - ter no mínimo ~~3,50m (três metros e cinquenta centímetros)~~ 3,00 (três metros) de largura, podendo ser maior de acordo com a zona;"

Art. 246:

"O prazo para conclusão da etapa de início de obra do loteamento é de 1(um)ano, contado a partir da data de emissão do seu respectivo Alvará de Execução.

§ 1º Configura a conclusão da etapa de início de obra do loteamento o cumprimento de, no mínimo, 20% (vinte por cento) das obras previstas no cronograma de obras aprovado. Exceto em caso fortuito.

§ 2º A etapa de início de obra do loteamento não poderá ser adiada caso não cumprida no prazo especificado no "caput", não podendo neste caso haver a renovação de alvará de execução. (Em conflito com parágrafo 4º.)

§ 3º O Alvará de Execução de loteamento prescreverá em 2 (dois) anos, a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser revalidado sempre que o atraso na execução das obras for justificado pelo interessado, aprovado e aceito pelo Município, desde que atendido o disposto no §2º deste artigo.

§ 4º Concluída a etapa de início de obra de loteamento, conforme o § 1° deste artigo, o Alvará de Execução de loteamento não mais prescreverá, devendo ser comprovado por vistoria da SMO e concessionárias, quando for o caso, instruída com declaração emitida pelo profissional responsável pela execução e solicitação de vistoria no imóvel, protocoladas na vigência do respectivo Alvará na SMO. (Em conflito com parágrafo 2º.)

Art. 249:

"Divisão de Área Rural é a subdivisão de gleba em glebas no Perímetro Rural, respeitando o módulo rural com área mínima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados), ~~com frente para via pública oficial~~ e sem a necessidade de doação de área pública, não caracterizando parcelamento do solo para fins urbanos. (Não há necessidade de frente oficial em área rural, de acordo com o INCRA e o Cartório de Registro de Imóveis). Também inviabilizará doações de áreas verdes na área rural, junto aos mananciais."

Art. 262:

"Criar parágrafo 5º: Enquanto não houver o Plano de Mobilidade Urbana e Plano Viário, o GTM deverá emitir diretrizes para não engessar o desenvolvimento da cidade."

Art. 270:

"Fica assegurado ao lote e gleba na macrozona urbana parcialmente atingidos por diretrizes viárias o direito de aplicação do coeficiente de aproveitamento de sua área original sobre a área remanescente."

Art. 283:

Na penúltima linha da tabela, as ZERFIES 1, 2 e 3 aparecem juntas, vinculadas a uma taxa de permeabilidade de 50%, o que está em conflito com os índices do Quadro 2B.

"§ 1º A área permeável deverá ter largura mínima de 1,00m (um metro) e estar preferencialmente no recuo frontal, podendo ser utilizados sistemas equivalentes de infiltração.

§ 3º Na Zona de Restrição Moderada (área a jusante da área urbanizada) estabelecida pelo Decreto Estadual nº 43.284, de 1998, é exigida a permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) do terreno em imóveis com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados), podendo ser utilizados benefícios do Decreto Estadual supracitado e/ou Decreto Estadual 12.526/2007."

Art. 284:

"Os lotes com área menor que 1.000m² (mil metros quadrados) já implantados ou em parcelamentos com alvará de execução emitidos até a data de publicação desta Lei, localizados na Zona de Desenvolvimento Periurbano 1, poderão utilizar os parâmetros de taxa de ocupação máxima, recuos mínimos e taxa de permeabilidade do solo definidos para a Zona de Desenvolvimento Periurbano 2, conforme constam do Quadro 2B do Anexo II desta Lei, sendo permitido apenas uma unidade habitacional por lote.

Parágrafo 1º - Deverão ser previstos os casos derivados dos artigos 224 e 533 deste Projeto de Lei.

Parágrafo 2º - Os lotes já implantados ou resultantes de parcelamentos de solo já aprovados, usarão os sistemas alternativos para atender a permeabilidade

Art. 288:

"Serão admitidos parâmetros diferenciados de gabarito e recuos para as seguintes vias:

I -na Zona de Qualificação dos Bairros serão admitidos gabaritos de altura máxima diferenciados, conforme especificados a seguir:

a) 28 (vinte e oito) metros nas vias de concentração e nas seguintes estruturais e indução:

Av. Osmundo dos Santos Pelegrini, Av. Antonio Pincinato no trecho compreendido entre Av. Amélia Latorre e Av. Arquimedes e Rua do Retiro e Rua Barão de Teffé;"

Art. 290 :

~~"A área mínima da unidade habitacional deverá ser de 40m² (quarenta metros quadrados).~~"

Artigo. 308:

"Na análise de usos, não previstos no Quadro 05A, o Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo poderá solicitar os seguintes documentos:"

Art. 328:

"Para a emissão do alvará de execução da Habitação Multifamiliar Horizontal deverá ser apresentado o ~~projeto aprovado dos sistemas de distribuição~~ certidão de viabilidade de abastecimento de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos."

Art. 337:

" Para a emissão do alvará de execução da Habitação Multifamiliar Vertical deverá ser apresentado o ~~projeto aprovado dos sistemas de distribuição~~ certidão de viabilidade de abastecimento de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos."

Art. 351.

"Para a emissão do alvará de execução do Conjunto Não Residencial Horizontal e do Conjunto Industrial Horizontal deverá ser apresentado ~~o projeto aprovado dos sistemas de distribuição~~ certidão de viabilidade de abastecimento de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos."

Art. 362.

"A utilização dos imóveis deverá incluir a destinação de vagas para o estacionamento de veículos, de acordo com o tipo de uso e com a área total de aproveitamento, obedecendo às normas técnicas aplicáveis e o Quadro 5B do Anexo II desta Lei, definidas em projeto. Corrigir Quadro 5B, no cabeçalho,

onde lê-se bicicleta e motocicletas, retirar bicicleta, pois o espaço das bicicletas estará atendido no bicicletário.

§ 4º As edificações destinadas aos usos não residenciais deverão possuir vagas destinadas a motocicletas, na proporção de 1 (uma) para cada ~~5 (cinco)~~ 10 (dez)vagas obrigatórias de automóveis conforme Quadro 5B do Anexo II desta Lei, com dimensões mínimas de 1,00m (um metro) x 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

§ 5º As edificações destinadas aos usos não residenciais deverão possuir bicicletários ou paraciclos para atender a proporção de 1 (uma) ~~vaga~~ bicicleta para cada ~~5 (cinco)~~ 10 (dez) vagas obrigatórias de automóveis conforme Quadro 5B do Anexo II desta Lei.

§ 6º As edificações destinadas aos usos residenciais multifamiliares verticais deverão possuir bicicletários ou paraciclos para atender a proporção de 1 (uma) ~~vaga~~ bicicleta para cada unidade habitacional."

Art. 372:

"II - área urbana consolidada para fins de regularização fundiária: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada ~~e que tenha no mínimo, 2 (dois)~~ dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:"

Art. 374:

"I - em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos, mediante ~~atualização~~ do **Mapa 7** desta Lei;"

Art.517:

"A aplicação dos recursos arrecadados pelo FMDT, excluídas a destinação legal do § 3° do 516 desta Lei, deverá respeitar anualmente os seguintes limites, ouvido o CMPT."

Art. 531.

"§ 2º Os pedidos de revalidação de aprovação do projeto e de alvará de execução serão apreciados com base nesta Lei, desde que não sejam enquadrados nos itens do parágrafo 1º."

Art. 533.

"Os processos de parcelamento do solo regularmente protocolados e ou aprovados, com certidão de diretrizes emitida anteriormente à vigência desta Lei, serão analisados de acordo com a legislação em vigor à época da emissão de diretrizes, desde que observado o seu prazo de validade."

Considerações Finais:

Para que o Plano Diretor seja autoaplicável, como proposto, sugerimos:

a) Elaboração e Implantação de projeto de mobilidade urbana: em face à concentração de habitações em poucos corredores importantes para o fluxo viário;
b) Recursos hídricos: Para elevar a produção de água, o que achamos de extrema importância, não basta ampliar o zoneamento da área rural, mas implantar um conjunto de medidas que fixe o proprietário rural, viabilizando economicamente suas atividades e também uma ação conjunta de fiscalização dos departamentos públicos correspondentes. Caso contrário, teremos um problema sério de ocupação indevida nestas áreas no mesmo formato histórico apresentado nos loteamentos clandestinos da cidade;
c) Habitação de interesse social: O Poder Público deverá incentivar a iniciativa privada a participar da solução para viabilizar a habitação de interesse social;
d) Habitação: a possível burocratização poderá trazer uma complexidade dentro dos regulamentos propostos poderá elevar o custo dos imóveis;
e) Políticas Públicas Setoriais: não foram contemplados as políticas públicas nas áreas de saúde, educação, segurança, cultura, lazer e transporte;
f) Elevada demanda do serviço público: O novo conceito desta proposta de Lei do Plano Diretor obrigará a implantação de uma nova prática de engenharia, arquitetura e urbanismo público, exigindo maior qualificação e recursos;
g) O Núcleo de Planejamento criado pelo art. 490 e seguintes do Projeto de Lei do Plano Diretor deverá ser desvinculado do controle político. Dessa maneira, sugerimos que seja criado um organismo multidisciplinar e independente (Fundação, Autarquia) para estudar, projetar à longo prazo e criar condições efetivas para implantar projetos necessários ao futuro da nossa cidade. Citamos os seguintes exemplos: Cingapura (8 milhões de habitantes) e Shanghai (23milhões de habitantes), atingiram satisfatória qualidade urbanística em três décadas.

Jundiaí, 25 de Maio de 2.016.

PARECER CTUOS do CMPD

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Conselheiros que participaram da elaboração deste Parecer:

NOME	ASSINATURA
Micaldo Callegari	
PAULA DE C. SIQUEIRA	Paula de C. Siqueira
WASHINGTON L BERGANTON	
MÁRCIO ANTONIO VIOTI	