

# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

## PARECER FINAL DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL SOBRE A MINUTA DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR (LEI 8.683/16)

### 1. Breve Contextualização:

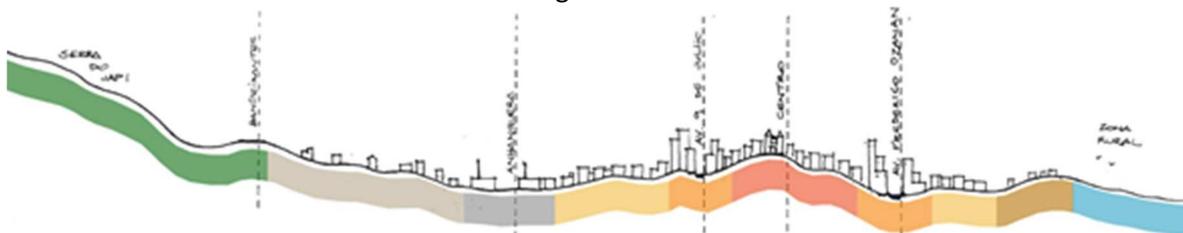
Na reunião ordinária do Conselho Municipal de Políticas Territoriais – CMPT de 28/fevereiro/2.019 foram analisados e discutidos os pontos de divergência da Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística e votado pela plenária o parecer sobre os 4 (quatro) primeiros Títulos da Minuta de Revisão da Lei 8.683/16.

Durante a maior parte do mês de março, os membros dessa Câmara Técnica continuaram se reunindo duas vezes por semana; a partir do dia 25 de março, três vezes por semana e nessa última semana, por quatro vezes, numa média de 2 h 30 min cada reunião, totalizando 21 reuniões, com a finalidade de discutir os 5 títulos restantes, descritos em 165 artigos e que tratam do ordenamento territorial, parcelamento do solo, regularização fundiária, infrações, penalidades e disposições transitórias.

A Câmara Técnica identificou três grandes temas para os quais entendeu pertinente ampliar a discussão, a saber:

- i. Zoneamento e sistema viário;
- ii. ZEIS II – indicação das áreas e parâmetros para os projetos;
- iii. Mineração.

Dessa forma, foram convocadas três reuniões extraordinárias deste Conselho para melhor entender esses temas. Vale ressaltar que houve participação popular significativa nessas reuniões, principalmente para a primeira, ocasião que pudemos debater a pauta do dia. Ainda fez parte de nosso trabalho resgatar alguns temas da discussão dos delegados que resultaram na lei vigente e que a nosso ver poderiam ser aproveitados nesse momento.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

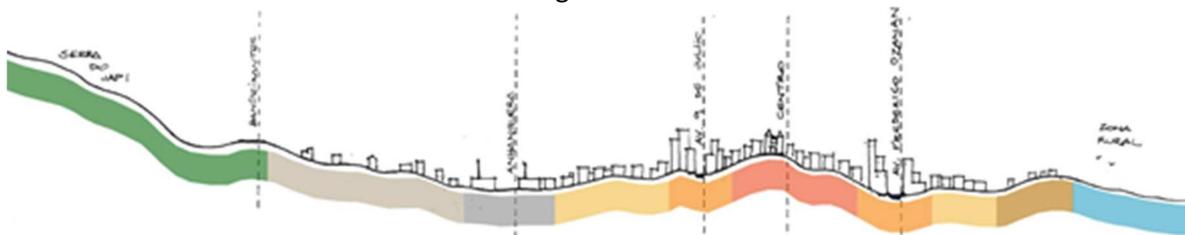
Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

Também estreitamos contato com os Conselhos Municipal da Cultura e o de Patrimônio, cujos membros trouxeram sugestões muito adequadas aos temas, com as quais partilhamos e estamos propondo neste parecer – cuja maioria estão dentro dos artigos já analisados por esse Conselho, mas que entendemos adequado retomá-los.

A plenária realizada no dia 25 de abril elaborou este parecer, tendo como base o parecer aprovado, com alterações, da Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística. Alguns temas discutidos pela Câmara Técnica chegaram à plenária do CMPT sem consenso formado, passando a discussão para os demais membros do Conselho. Dentre os temas, o que gerou maior controvérsia entre os membros foi a proposta apresentada pela Associação de Moradores do Bairro do Caxambu, para aumentar o perímetro urbano sobre a área da bacia de recarga hídrica do Caxambu. A esta proposta juntou-se a expectativa de que se crie um instrumento urbanístico que compatibilize os usos, sendo, então, aprovada por maioria.

Para facilitar a compreensão das alterações propostas, os artigos da Minuta de Revisão estão transcritos e as sugestões estão inseridas no próprio texto em negrito.

É dentro desse cenário que produzimos esse Parecer.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

## Título IV

### Das Políticas Públicas, dos Planos e Instrumentos de Gestão

#### Art. 34.

*São objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável relacionados à economia criativa:*

*I -incentivo às formas de inovação tecnológica, social e cultural que estabeleçam conexões entre espaços públicos e privados;*

*II -valorização de insumos como conhecimento, talento individual, cultura e tecnologia;*

*III - interação entre a tradição e a inovação por meio das atividades criativas, originando novos modelos de negócios, serviços e produtos diferenciados, de alto valor agregado;*

*IV -estímulo econômico, financeiro e institucional ao desenvolvimento de atividades baseadas na identidade cultural de Jundiaí;*

*V -criação de novas oportunidades de inserção social e redução das desigualdades;*

*VI -reconhecimento do conjunto de atividades que caracterizam o setor de economia criativa no Município, possibilitando sua potencialização;*

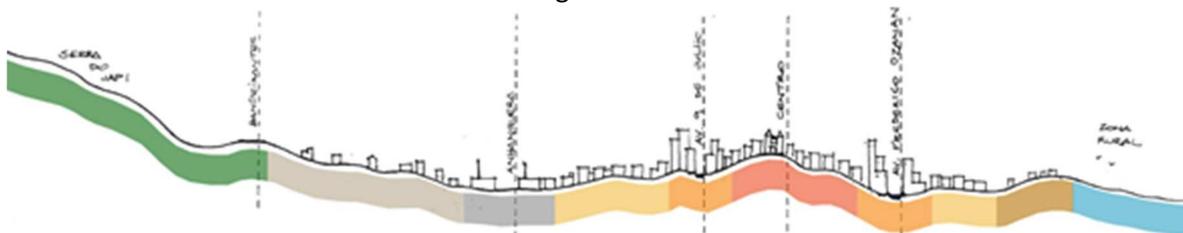
*VII - definição de espaços urbanos a serem potencialmente ocupados por atividades de economia criativa, tais como antigas fábricas, vilas operárias e ferroviárias e imóveis antigos da cidade;*

*VIII - orientação e articulação de políticas públicas que incentivem e fortaleçam os empreendimentos criativos.*

Sugere-se para o inciso VII a inclusão do texto “vilas operárias e ferroviárias e imóveis antigos”.

#### Art. 35.

*São diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável relacionados à economia criativa:*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*I -elaborar um diagnóstico sobre o setor de economia criativa em Jundiaí, incluindo a localização das atividades e o valor gerado ao Município;*

*II -definir na legislação urbanística zonas especiais de economia criativa, utilizando o potencial transformador destas atividades como forma de revitalização de áreas degradadas, abandonadas ou sem uso, **ou que precisem ser reanimadas, prioritariamente aquelas localizadas na Zona de Reabilitação Central - ZRC;***

*III - oferecer programas de formação e capacitação a empreendedores da economia criativa, em parceria com o Sebrae.*

*IV -oferecer cursos em diversos campos da economia criativa, como fotografia, produção de TV e cinema, edição de vídeo, programação web, figurinista, pintura digital e desenho.*

*V -capacitar os empreendedores culturais para participar de editais, recebendo instruções também sobre como prestar contas dos valores recebidos.*

*VI -criar um Selo de Certificação de empresas criativas de Jundiaí, para reconhecimento regional e nacional;*

*VII - criar incentivos fiscais para as atividades de economia criativa, de modo a fomentar o desenvolvimento local do setor e a geração de renda;*

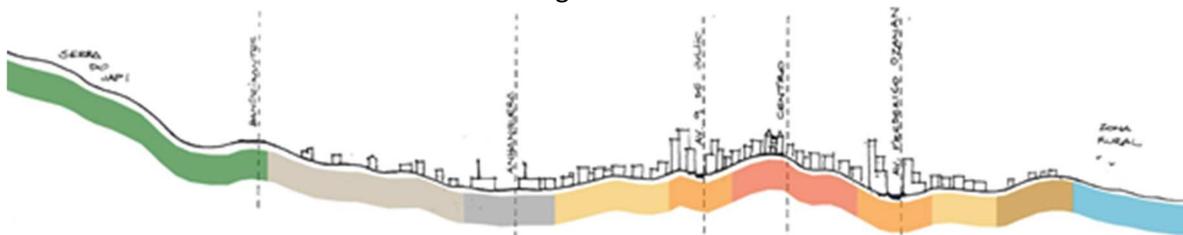
*VIII - facilitar os procedimentos para transformação de uso dos imóveis e ocupação de antigas construções da cidade, **beneficiando proprietários e empreendedores que mantenham ou recuperem as características “originais” desses imóveis, valorizando os impactos positivos das atividades para o bairro.***

Sugere-se a inclusão de textos nos incisos II e VIII, conforme acima.

## Art. 53.

*São objetivos da Política Ambiental:*

*I -implementação, no território municipal, das diretrizes contidas na Política Nacional de Meio Ambiente, Política Nacional de Recursos Hídricos, Política Nacional de Saneamento Básico, Política Nacional de Resíduos Sólidos, Política Nacional*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*de Mudanças Climáticas, Sistema Nacional de Unidades de Conservação e demais normas e regulamentos da legislação federal e estadual, no que couber;*

*II -criação de um sistema integrado de gestão ambiental, promovendo a transversalidade de ações entre secretarias com a finalidade de concentração dos esforços em políticas públicas ambientais relevantes;*

*III - preservação, conservação e recuperação dos ecossistemas naturais;*

*IV -garantia de proteção dos recursos hídricos e mananciais de abastecimento;*

*V -proteção dos serviços ambientais prestados pelos ecossistemas;*

*VI -garantia de proteção das áreas de interesse ambiental e da diversidade biológica;*

*VII - redução dos níveis de poluição e de degradação em quaisquer de suas formas;*

*VIII - adoção de medidas de adaptação às mudanças climáticas;*

*IX -incentivo à adoção de hábitos, costumes e práticas que visem a proteção dos recursos ambientais;*

*X -produção e divulgação de informações ambientais através de sistema integrado de informações;*

*XI - estímulo às construções sustentáveis;*

*XII - redução da contaminação ambiental em todas as suas formas;*

*XIII - conservação e recuperação do meio ambiente e da paisagem;*

*XIV - imposição, ao poluidor e degradador, de recuperar o ambiente e indenizar pelos danos causados; e ao usuário; de contribuir pelo uso de recursos ambientais com fins econômicos;*

***XV – Conservação das paisagens culturais.***

Sugere-se a inclusão de novo inciso que trate da conservação das paisagens culturais.

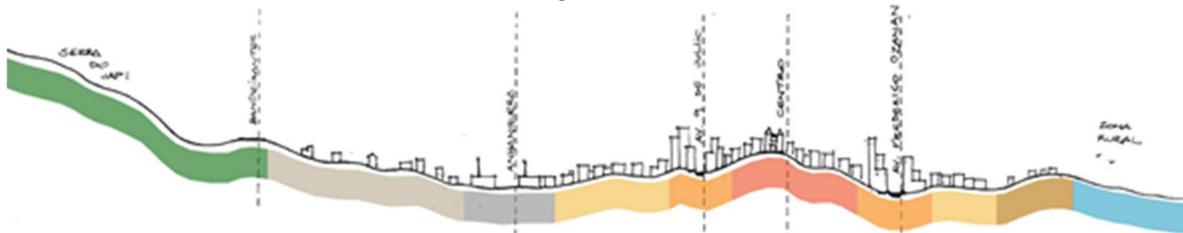
## Art. 54.

*São diretrizes da Política Ambiental:*

*I -preservar a biodiversidade;*

*II -promover a conservação ex-situ das espécies ameaçadas de extinção;*

Página 5 de 70



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*III - preservar espécies faunísticas, seus abrigos e corredores de movimentação;*

*IV - preservar e recuperar os maciços de vegetação nativa remanescente, de mata ciliar e aqueles situados em várzeas;*

*V - conservar e recuperar a qualidade ambiental dos recursos hídricos e das bacias hidrográficas, em especial, as dos mananciais de abastecimento;*

*VI - implantar estratégias integradas com outros municípios da Aglomeração Urbana de Jundiaí e articuladas com outras esferas de governo para a adoção de políticas de uso do solo que privilegiem: a conservação e a qualidade das nascentes e cursos d'água, a conservação das matas existentes, a ocorrência de usos que mantenham a permeabilidade do solo e sejam compatíveis com a produção de água em quantidade e qualidade;*

*VII - minimizar os impactos da urbanização sobre as áreas prestadoras de serviços ambientais;*

*VIII - considerar os elementos naturais e a paisagem, **bem como as paisagens culturais**, como referências para a estruturação do território;*

*IX - combater a poluição sonora;*

*X - reduzir as emissões de poluentes atmosféricos e gases de efeito estufa e adotar medidas de adaptação às mudanças climáticas;*

*XI - promover programas de eficiência energética, em edificações, iluminação pública e transportes;*

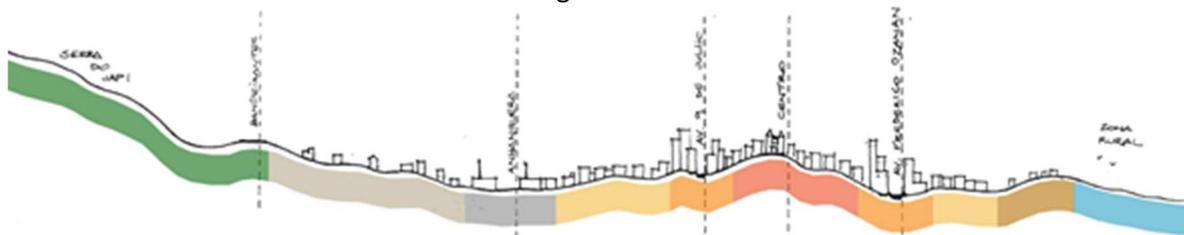
*XII - adotar procedimentos de aquisição de bens e contratação de serviços pelo Poder Público Municipal com base em critérios de sustentabilidade;*

*XIII - criar instrumentos para concessão de incentivos fiscais e urbanísticos para construções sustentáveis, inclusive reforma de edificações existentes;*

*XIV - promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;*

*XV - incorporar às políticas setoriais o conceito de sustentabilidade ambiental;*

*XVI - constituir a Rede Ambiental Municipal através da implantação de ferramentas para o gerenciamento das ações ambientais do Município, potencializando sua abrangência e seus resultados;*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*XVII - compatibilizar a proteção ambiental com o desenvolvimento econômico e a qualidade de vida da população.*

Sugere-se alteração na redação do inciso VIII pela inclusão do texto “bem como as paisagens culturais”.

## Art. 59.

*São objetivos do Sistema de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes:*

*I - formação de corredores ecológicos na escala municipal e regional;*

*II - conservação das áreas prestadoras de serviços ambientais;*

*III - proteção e recuperação dos remanescentes de vegetação natural;*

*IV - qualificação das áreas livres públicas;*

*V - incentivo à conservação das áreas verdes de propriedade particular.*

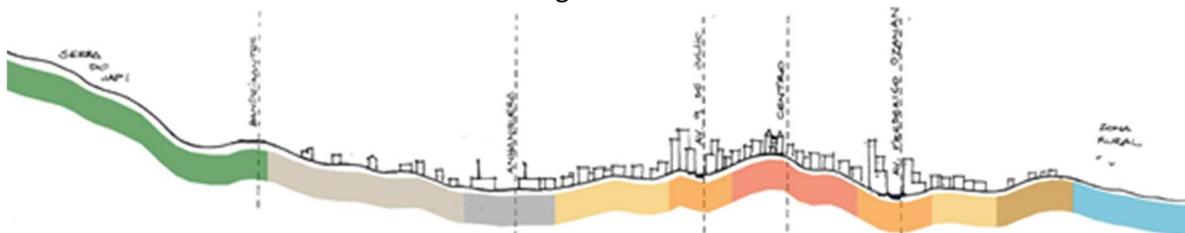
***VI –proteção das áreas livres, verdes e praças que qualificam a paisagem em que se inserem bens culturais protegidos por legislação própria.***

Sugere-se a inclusão de novo inciso, que trate das áreas livres, praças e áreas verdes que, ao emoldurar os bens protegidos pelas legislações de preservação do patrimônio histórico e cultural, qualificam a paisagem.

## Art. 60.

*São diretrizes relativas ao Sistema de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes do Município:*

Página 7 de 70



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*I -tratar adequadamente a vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana;*

*II -manter e ampliar a arborização de ruas, promovendo interligações entre os espaços livres e áreas verdes de importância ambiental local e regional;*

*III - delimitar áreas prioritárias, visando a criação de corredores ecológicos; de acordo com o projeto “Biota Fapesp” e de acordo com o Plano Diretor de Recomposição Florestal dos Comitês das Bacias dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá;*

*IV -criar instrumentos legais destinados a estimular parcerias entre os setores públicos e privado para implantação e manutenção de espaços livres e áreas verdes; V - recuperar espaços livres e áreas verdes degradadas de importância paisagístico ambiental;*

*VI -proteger e recuperar as áreas de preservação permanente;*

*VII - promover ações de recuperação ambiental e de ampliação de áreas permeáveis e vegetadas nas áreas de fundos de vale e em cabeceiras de drenagem e planícies aluviais;*

*VIII - apoiar a regularização das áreas de Reserva Legal nas propriedades rurais;*

*IX -incentivar e apoiar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPN municipal;*

*X -adotar mecanismos de compensação ambiental para aquisição de imóveis destinados a implantação de áreas verdes públicas e de ampliação das áreas permeáveis;*

*XI - conservar áreas permeáveis, com vegetação significativa em imóveis urbanos e rurais;*

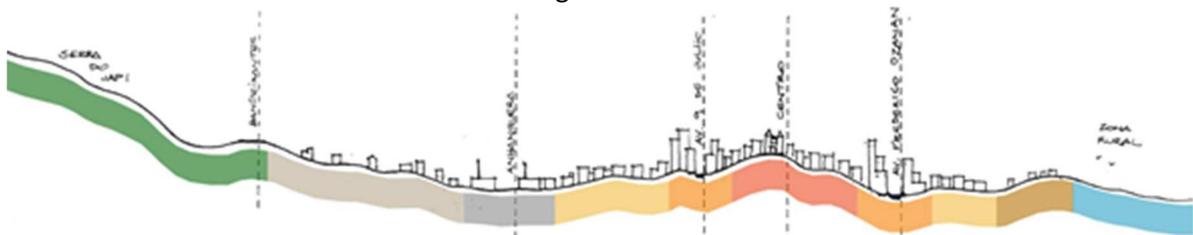
*XII - apoiar e incentivar a agricultura urbana nos espaços livres;*

*XIII -renaturalizar e/ou recuperar margens de rios e córregos;*

*XIV - priorizar o uso de espécies nativas na arborização urbana;*

*XV - sistematizar e qualificar as áreas livres públicas conformando uma rede bem distribuída no território, aumentando o bem estar da sociedade através da ampliação das áreas de uso social e da mobilidade ativa e da minimização dos efeitos negativos da urbanização, como as enchentes e alagamentos, a poluição do ar, o aumento de temperatura, entre outros.*

**XVI –Proteger os espaços vazios intersticiais, não construídos, de modo a garantir a fruição da paisagem, construída ou não.**



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016

Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

Pelo mesmo motivo colocado no artigo anterior (59), sugere-se a inclusão de novo inciso, que trate da qualificação da paisagem por meio da proteção de áreas livres, praças e áreas verdes.

## Artigo 108

*A expedição da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo de imóveis cedentes inseridos em Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural fica condicionada à comprovação do estado de conservação desses imóveis cedentes, mediante manifestação do proprietário e anuência da Unidade de Gestão da Cultura, por meio do Departamento de Patrimônio Histórico, e manifestação favorável do COMPAC.*

*§ 1º. Quando os imóveis cedentes mencionados no “caput” apresentarem estado de conservação inadequado ou insatisfatório, segundo avaliação da Unidade de Gestão da Cultura e do COMPAC, medidas de restauro, que implicam em projeto e obra, deverão ser exigidas do respectivo proprietário desses imóveis, devendo as mesmas serem aprovadas pelo COMPAC.*

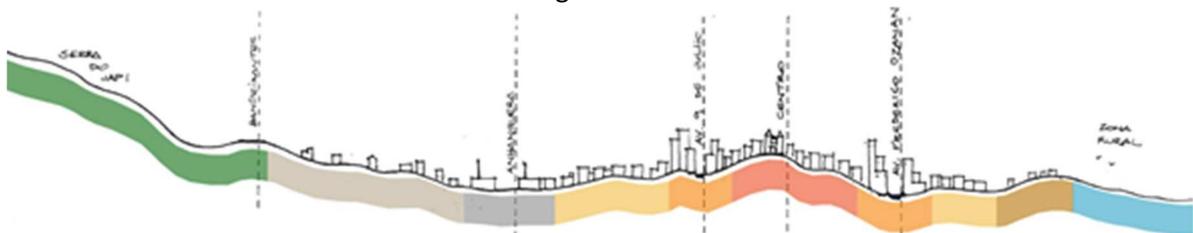
*§ 2º. Nos casos em que os imóveis cedentes mencionados no “caput” tenham sido restaurados, a expedição da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo fica condicionada à verificação das condições de preservação e conservação desses imóveis pela Unidade de Gestão da Cultura, por meio do Departamento de Patrimônio Histórico, e manifestação favorável do COMPAC.*

*§ 3º A manutenção do bem, ao longo dos anos, tem que ser executada e fiscalizada, sob pena da perda de benefícios e até devolução dos valores resultantes do uso do instrumento urbanístico, com acréscimo de multa a ser definida.*

Sugere-se a inclusão de textos no *caput* do artigo, nos parágrafos 1º e 2º, conforme acima;

Sugere-se também a criação de um novo parágrafo, o 3º, conforme acima.

## Artigo 124:



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

O Município deverá exigir a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e de seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), antes de aprovar projeto de construção, ampliação e/ou transformação de uso de empreendimentos e atividades, públicos ou privados, localizados na Macrozona Urbana e que apresente as seguintes características:

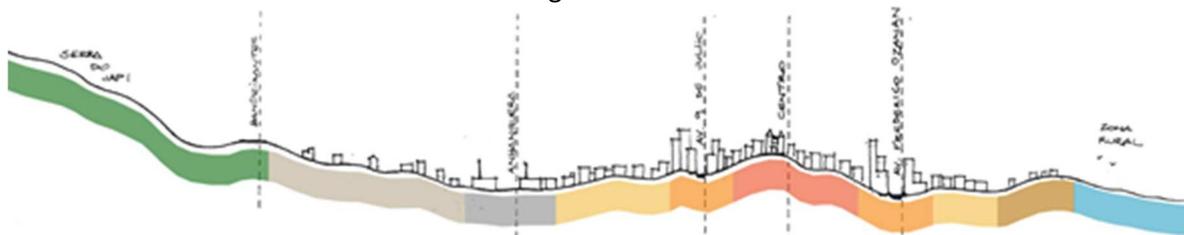
I - Empreendimentos habitacionais a partir de 200 (duzentas) unidades residenciais;

II - Empreendimentos ou atividades de comércio e serviço, localizados na Macrozona Urbana, exceto na Zona de Uso Industrial, com área útil total superior a 5.000m<sup>2</sup> ~~1.500m<sup>2</sup>~~ (um mil e quinhentos metros quadrados),

III - Empreendimentos ou atividades de comércio e serviço, **exceto as industriais**, localizados na Zona de Uso Industrial, com área útil total superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), ~~exceto as atividades dos grupos 8, 9 e 10 do Quadro I do Anexo II desta Lei;~~

IV - Cemitérios horizontais e verticais, independente da área útil ou área de terreno;

V - Locais de eventos com capacidade superior a 500 (quinhentas) pessoas.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

~~Parágrafo único.~~ **§1º** - O EIV/RIV será elaborado conforme as exigências contidas no Termo de Referência apresentado pelo órgão responsável do Município por ocasião da análise e aprovação do mesmo, na forma do Regulamento.

Sugestão de inclusão de parágrafos:

**§2º** - as ampliações que não extrapolarem as linhas de corte e que já foram objeto de EIV/RIV estarão desobrigadas da elaboração de novo estudo.

**§3º** - as ampliações que não extrapolarem as linhas de corte e que não foram objeto de EIV/RIV estão desobrigadas da elaboração desse estudo, desde que a ampliação mais a área atual não ultrapasse as linhas de corte.

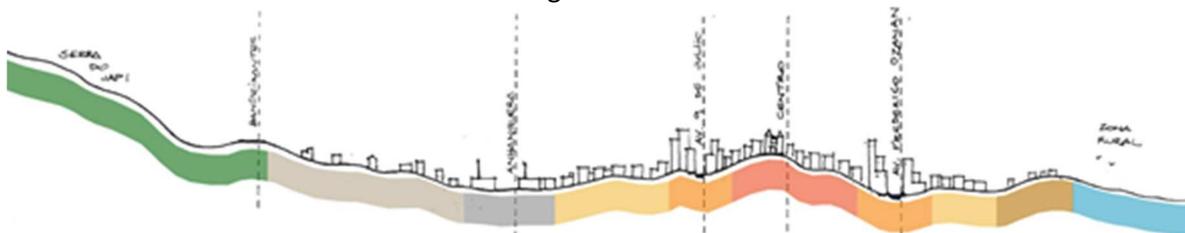
Justificativas:

- 5.000m<sup>2</sup> - Compatibilização com nossa proposta para RIT;
- não onerar ampliações que estejam abaixo da linha de corte.

## Art. 181

*São diretrizes para a política relativa ao Patrimônio Histórico e Cultural:*

- I -desenvolver um plano de **identificação e** valorização de bens culturais, obras de arte urbanas e monumentos da cidade;*
- II -elaborar normas para a preservação de bens de valor histórico, cultural, natural e arquitetônico;*
- III - revitalizar áreas públicas de interesse do patrimônio histórico e cultural;*
- IV -preservar a identidade dos bairros, valorizando as características de sua história e cultura;*
- V -organizar dentro do SIIM, Sistema Integrado de Informações Municipais, um módulo referente à patrimônio histórico e cultural;*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

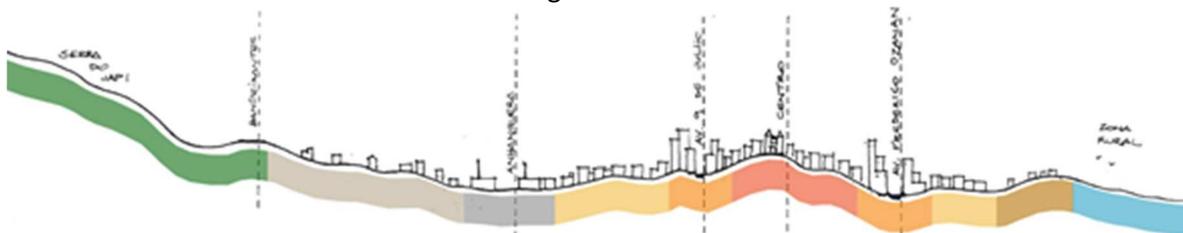
- VI -organizar a divulgação da vida cultural e da história do município, e sensibilizar a opinião pública sobre a importância e a necessidade de preservação de seu patrimônio;*
- VII - incentivar a fruição e o uso público dos imóveis tombados;*
- VIII - assegurar o adequado controle da interferência visual nas áreas envoltórias de imóveis preservados;*
- IX -incentivar a preservação do patrimônio por meio de mecanismos de transferência de potencial construtivo;*
- X -criar mecanismos de captação de recursos em áreas de interesse histórico e cultural, visando à sua preservação e revitalização e ações de educação patrimonial;*
- XI - conceder incentivos fiscais vinculados à preservação dos imóveis tombados, em processo de tombamento ou inscritos no Inventário de Preservação do Patrimônio Artístico Cultural - IPPAC com características arquitetônicas históricas;*
- XII - estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural*
- XIII – Criar uma rede de bens culturais protegidos que se articulem de modo a potencializar sua proteção e fruição.***
- XIV - Criar, desenvolver e aplicar ações de educação patrimonial por meio de simpósios, oficinas, etc.***
- XV - Proteger e fomentar o patrimônio imaterial de Jundiaí.***

Sugestão de inclusão no inciso I, conforme acima e inclusão dos incisos XIII, XIV e XV, baseados na Constituição de 1988, que em seu parágrafo 1º diz: *O poder público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.*

Artigo 184:

## **Seção II: Do Programa Entre a Casa e a Escola**

**Art. 184.** *O Programa 'Entre a Casa e a Escola' tem como objetivo a qualificação urbanística no entorno das escolas públicas municipais e nos trajetos dos alunos, com a criação de caminhos mais lúdicos, acessíveis e seguros, que favoreçam o*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*uso de espaços públicos pelas crianças, o desenvolvimento de habilidades físicas, sociais e seu contato com a natureza.*

*Parágrafo único. O Programa é desenvolvido pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, com o apoio do Grupo de Trabalho pela Criança na Cidade.*

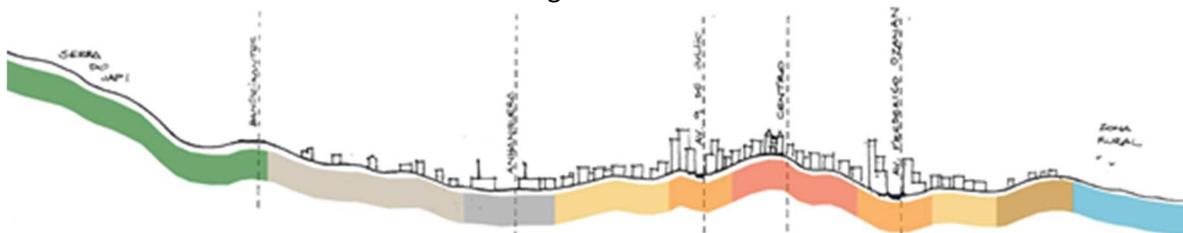
Sugestão de inclusão: criar zona de 30 km / h.

## **Título V: Do Ordenamento Territorial:**

Pudemos observar que esse mapa existente na lei vigente (Mapa 2 do Anexo I) não aparece na proposta de revisão.

Quando seu conteúdo é comparado com a altimetria do Levantamento Aerofotogramétrico de 1.993 e com a cartografia do IGC – Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo, podemos observar várias divergências na localização das nascentes, cujo mapa loca seus afloramentos fora da linha do talvegue, onde elas deveriam estar inseridas.

Partindo do pressuposto que um projeto de Parcelamento do Solo a ser aprovado na Prefeitura de Jundiaí deve vir acompanhado do Levantamento Planialtimétrico e Cadastral atualizado, onde a locação de eventual nascente deve fazer parte desse trabalho e que os documentos acima relatados são suficientes para analisar o processo e mais preciso que o referido mapa, entendemos que o mapa de nascentes deva ser compatibilizado com o levantamento Aerofotogramétrico e transformado em um cadastro de nascentes.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

## Artigo 191:

*A Zona de Proteção da Serra dos Cristais, situada ao sul do Município, na porção leste da Rodovia Anhanguera, é formada pela Serra dos Cristais e Castanho, e caracteriza-se pela existência de sistemas ambientais cujos elementos e processos ainda conservam características naturais.*

Sugere-se que retorne os objetivos constantes no Artigo 33 da lei vigente:

Art. 33. Os objetivos específicos da Zona de Proteção da Serra dos Cristais são:

I - manutenção das condições naturais dos elementos e processos que compõem os sistemas ambientais;

II - proteção das espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;

III - respeito às fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo dos seus terrenos;

IV - promoção de atividades ligadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental;

V - preservação de fragmentos de Mata Atlântica e proteção de nascentes e corpos hídricos da bacia do Rio Jundiá;

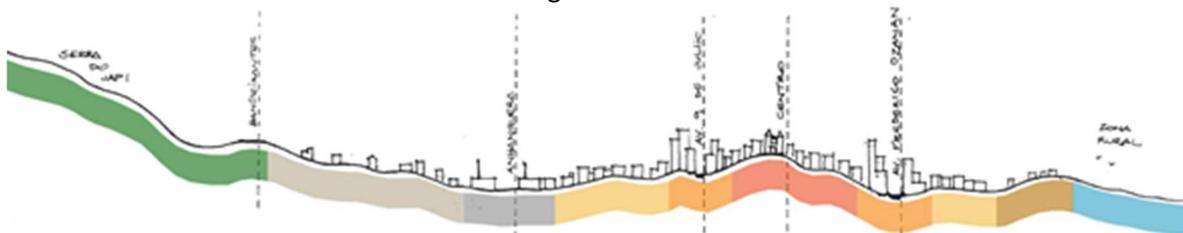
VI - desenvolvimento de atividades econômicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável;

VII - produção de água com potencial para o abastecimento público;

VIII - garantia da proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica, sendo que a preservação dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do art. 209 desta Lei e serão definidos pelo órgão licenciador competente.

**Sugestão de alteração do zoneamento:**

Página 14 de 70



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016

Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

Na prática, a Serra dos Cristais é o território que ocorre depois da Avenida Augusta Zorzi Baradel, sentido Jundiá -> Franco da Rocha. Dessa forma, sugere-se que o zoneamento indicado como Proteção da Serra dos Cristais antes desse limite viário passe a integrar a Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural, compatibilizando o zoneamento municipal com o Decreto da APA no que diz respeito à Zona de Conservação da Vida Silvestre.

## Artigo 192:

*O Território de Gestão da Serra do Japi compreende as áreas da Serra do Japi e seu entorno imediato, com seus limites definidos pela Lei Complementar Municipal nº 417, de 2004.*

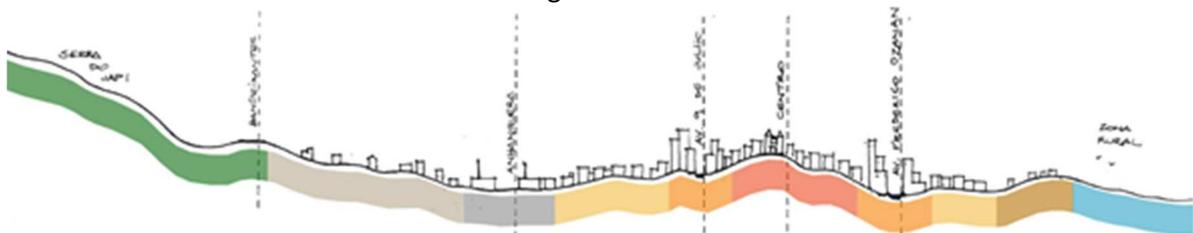
*Parágrafo único. O Território de Gestão da Serra do Japi é formado por:*

- I - Reserva Biológica da Serra do Japi;*
- II - Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental;*
- III - Zona de Conservação Ambiental da Ermida;*
- IV - Zona de Conservação Ambiental da Malota;*
- V - Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova.*

Sugere-se que retorne os objetivos constantes no Artigo 35 da lei vigente:

Art. 35. Os objetivos específicos do Território de Gestão da Serra do Japi, são:

- I - manutenção do zoneamento estabelecido pela Lei Complementar Municipal nº 417, de 2004;
- II - manutenção e proteção da diversidade biológica e conservação das fisionomias dos ecossistemas presentes no território;
- III - desenvolvimento de estudos, da pesquisa científica e da educação ambiental;



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

- IV - preservação e restauração da diversidade de ecossistemas naturais;
- V - proteção das espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;
- VI - respeito às fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo dos seus terrenos;
- VII - proteção e recuperação dos recursos hídricos e edáficos;
- VIII - manutenção das condições naturais dos elementos e processos que compõem os sistemas ambientais;
- IX - contenção da urbanização do território;
- X - proteção da paisagem rural, considerando seu valor ambiental, histórico e cultural;
- XI - promoção do desenvolvimento do Perímetro Rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social, respeitada a Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000;
- XII - conservação e recuperação dos fragmentos florestais, corredores ecológicos e das áreas de preservação permanente;
- XIII - preservação da Mata Atlântica e proteção de nascentes e corpos hídricos;
- XIV - compatibilização dos usos com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo dos terrenos.

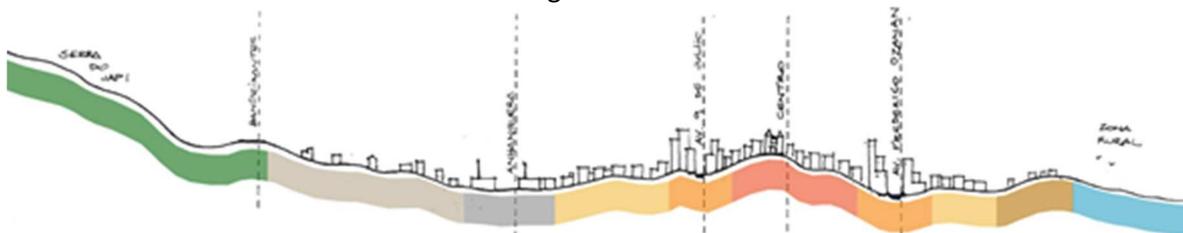
## Artigo 194:

*A Zona de Reabilitação Central, situada no centro e de ocupação mais antiga do Município, caracteriza-se pela alta taxa de urbanização, significativa saturação viária elevada concentração de empregos, serviços e equipamentos e pelo caráter de centralidade do município, com a concentração de áreas e edificações que integram o patrimônio histórico e cultural.*

*Parágrafo único. São objetivos específicos da Zona de Reabilitação Central:*

- I - fortalecer o caráter de centralidade municipal;*
- II - respeitar o patrimônio histórico e cultural;*
- III - otimizar a oferta de infraestrutura existente;*
- IV - renovar os padrões de uso e ocupação do solo com a oferta de moradias para os grupos sociais de baixa, média e alta renda.*

Página 16 de 70



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

Sugere-se que retorne os objetivos constantes no Artigo 19 da lei vigente:

Art. 19. Os objetivos específicos da Zona de Reabilitação Central são:

I - fortalecimento do caráter de centralidade municipal, respeitando o patrimônio histórico e cultural, otimizando a oferta de infraestrutura existente, renovando os padrões de uso e ocupação e fortalecendo a base econômica local;

II - valorização das áreas de patrimônio cultural com a proteção e recuperação de imóveis e locais de referência da população da cidade, estimulando usos e atividades compatíveis com a preservação e sua inserção na área central;

III - incentivo ao desenvolvimento de atividade turística, visando a valorização do patrimônio, bem como a sua preservação;

IV - melhoria e complementação do sistema de mobilidade urbana, com integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições de acessibilidade universal e sinalizações adequadas;

V - garantia de prioridade para a acessibilidade de pedestres, ciclistas, pessoas com necessidades especiais e mobilidade reduzida em detrimento da circulação de veículos particulares;

VI - estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda de modo a aproximar a moradia do emprego;

VII - redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana e promoção da proximidade de diferentes tipologias residenciais para grupos de baixa, média e alta renda;

VIII - regulação da produção imobiliária para captura, pelo Município, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

IX - estímulo ao desenvolvimento de polos de economia criativa;

X - ampliação, integração e valorização dos espaços livres de uso público.

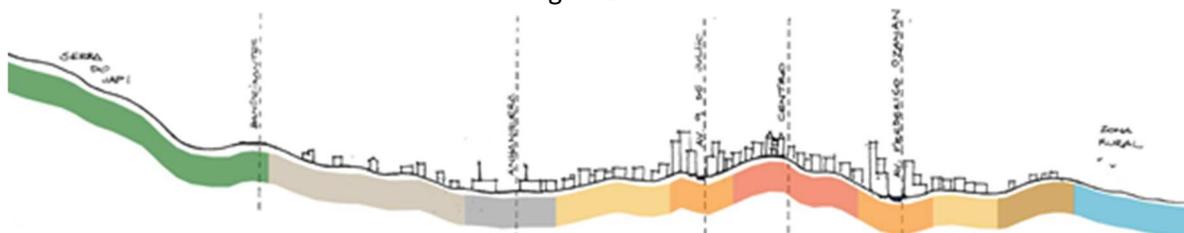
## Sugestão de parâmetros para a ZRC:

Tipologia de

5 pavimentos sem recuos laterais;

Mais 3 pavimentos com recuo de H/12 dos dois lados;

Página 17 de 70



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016  
Vaga de garagem opcional.

## Artigo 195:

*A Zona de Qualificação dos Bairros 1 abrange, predominantemente, os bairros mais antigos, com alta taxa de urbanização e uso misto.*

*Parágrafo único. São objetivos específicos da Zona de Qualificação dos Bairros 1:*

*I - a compatibilização do uso e ocupação do solo com a oferta de sistemas de transporte coletivo, de infraestrutura e serviços públicos;*

*II - a melhoria do sistema de mobilidade urbana integrando os sistemas de transporte coletivo, cicloviário, de circulação de pedestres e viário;*

*III - a orientação dos processos de expansão urbana de maneira a aproveitar os investimentos públicos e privados em equipamentos e infraestruturas para garantir qualidade dos espaços urbanos e atender às necessidades sociais;*

*IV - o estímulo ao adensamento populacional nas áreas vazias, com diversidade social, a fim de aproveitar melhor a infraestrutura instalada e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradias;*

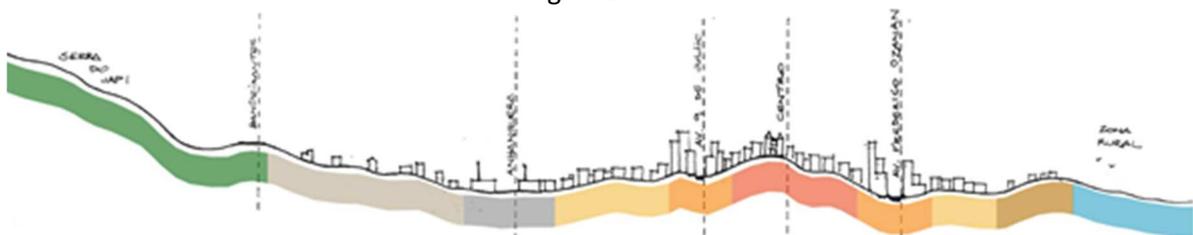
*V - a utilização de equipamentos sociais básicos para atividades de apoio, comercialização, produção, festivais e feiras culturais de economia popular, solidária e criativa.*

Sugere-se que retorne os objetivos constantes no Artigo 21 da lei vigente:

Art. 21. Os objetivos específicos da Zona de Qualificação dos Bairros são:

I - controle dos processos de adensamento construtivo e da saturação viária;

II - permissão de atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, na perspectiva de garantir a manutenção da qualidade urbana dos bairros tradicionais e reduzir sobrecargas no sistema viário local;



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

III - estímulo ao adensamento populacional nas áreas vazias, com diversidade social, a fim de aproveitar melhor a infraestrutura instalada e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradias;

IV - melhoria e complementação do sistema de mobilidade urbana, com integração entre os sistemas de transporte coletivo, cicloviário, de circulação de pedestres e viário, dotando-o de condições de acessibilidade universal e sinalização de acordo com as normas vigentes;

V - melhoria das condições urbanísticas dos bairros existentes com oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas que atendam à demanda;

VI - regulação da produção imobiliária para captura, pelo Município, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

VII - redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana e que promovam a proximidade de diferentes tipologias residenciais;

VIII - manutenção da população moradora, inclusive mediante promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos habitacionais irregulares existentes, com oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas que atendam à demanda;

IX - estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda, de forma a contribuir para a redução do déficit habitacional existente;

X - garantia da proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica como os já demarcados no **Mapa 3** do Anexo I desta Lei, sendo que a preservação dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do art. 209 desta Lei e serão definidos pelo órgão licenciador competente;

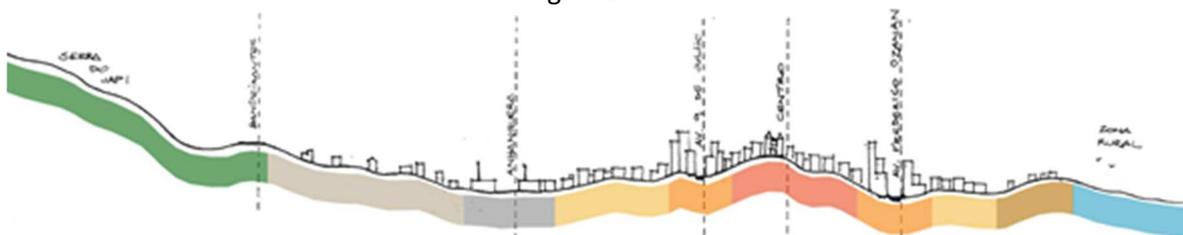
XI - estímulo ao desenvolvimento de polos de economia criativa;

XII - estímulo à arborização urbana e à agricultura urbana.

## **XIII – Respeito ao patrimônio histórico cultural.**

Sugestão de inclusão de novo inciso, o XIII, que trate do patrimônio histórico cultural, pois nessa zona também há imóveis antigos.

Artigo 196:



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*A Zona de Qualificação dos Bairros 2 caracteriza-se pela ocupação dispersa no território, com a presença de vazios urbanos e remanescentes de vegetação natural.*

*Parágrafo único. São objetivos específicos da Zona de Qualificação dos Bairros 2:*

*I - melhorar as condições urbanísticas e ambientais dos bairros existentes, com oferta adequada de comércio, serviços, equipamentos comunitários e infraestruturas para formação e consolidação das centralidades;*

*II - orientar a utilização dos vazios existentes de forma a garantir a estruturação e qualificação do território;*

*III - propiciar usos compatíveis com a ocupação residencial, com o propósito de gerar empregos e reduzir a necessidade de deslocamentos.*

#### **IV - Respeito ao patrimônio histórico cultural.**

Sugestão de inclusão de novo inciso, o IV, que trate do patrimônio histórico cultural nessa zona também, bem como na zona rural, pois também apresentam imóveis antigos.

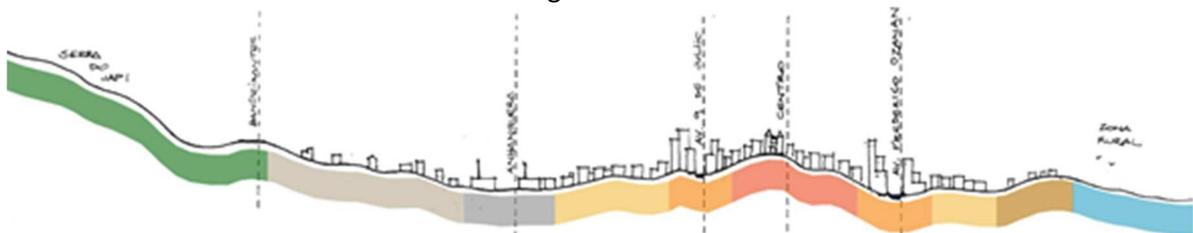
Sugerimos ainda a alteração do nome do zoneamento para melhor caracterizar sua função, enfatizando sua característica de transição, ou de amortecimento, entre as zonas urbanas e rurais.

#### Artigo 202:

*A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS destina-se, predominantemente, à moradia da população de baixa renda, nos termos definidos na Política de Habitação Social apresentada no Título III desta Lei, e está subdividida em:*

*I - ZEIS-1: compreende as áreas **de ocupação consolidada** ~~ocupadas desordenadamente~~ e de forma espontânea, caracterizadas pela irregularidade e precariedade, que ainda deverão passar pelo processo de regularização e urbanização.*

*II - ZEIS 2: ...*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

Sugere-se excluir a palavra “desordenadamente”, pois existe ordenação dentro da ocupação;

## Artigo 205:

*Nas áreas acima de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) demarcadas como ZEIS 2, o empreendimento poderá ter uso permitido diverso para até 30% (trinta por cento) de sua área, desde que sejam utilizados os parâmetros de uso e ocupação da zona lindeira em que a área está inserida, bem como que se garanta à área restante o uso exclusivo de HIS e o empreendimento não seja segregado.*

(...)

Questionamento: e se for lindeiro a mais de uma zona?

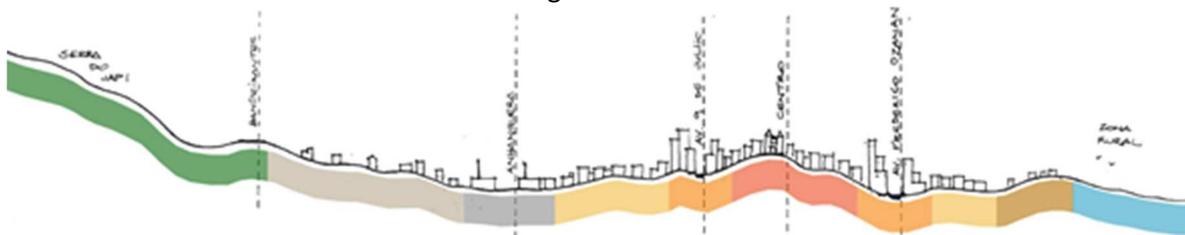
## Artigo 207.

*A Zona Especial de Interesse Histórico Cultural - ZEIC compreende porções do território do Município e tem por finalidade a preservação e valorização do seu patrimônio histórico e cultural, subdivididas em duas categorias:*

*I - ZEIC 1: composta pelos imóveis ou áreas tombadas por legislação municipal, estadual ou federal e aqueles que se encontram na fase de estudo de tombamento, bem como os imóveis pertencentes ao Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí - IPPAC;*

*II - ZEIC 2: composta por conjunto de imóveis, de domínio público ou privado, cuja proteção ou preservação sejam de interesse comum, quer por sua vinculação histórica, quer por seu valor cultural, arquitetônico, arqueológico, artístico, paisagístico ou urbano.*

*§ 1º. São objetivos específicos das ZEIC:*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

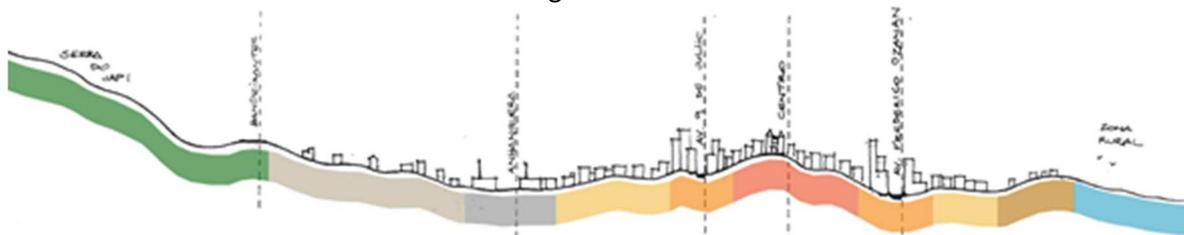
Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

- a) *promoção da preservação, conservação, restauro e valorização do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico do Município;*
- b) *preservação da identidade de bairros e áreas de interesse histórico e cultural;*
- c) *identificação e preservação de imóveis e lugares dotados de identidade cultural, religiosa e de interesse público;*
- d) *desenvolvimento de infraestrutura de turismo nas áreas de interesse histórico e cultural;*
- e) *proteção e documentação do patrimônio imaterial, definido nos termos do Decreto Federal nº 3.551, de 04 de agosto de 2000;*
- f) *potencialização da implantação e/ou da manutenção de atividades econômicas, turísticas, culturais e habitacionais condizentes com sua estrutura física.*

§ 2º. *Na realização de intervenções urbanísticas ou arquitetônicas, públicas ou privadas, deverão ser observadas as seguintes diretrizes para a manutenção das características das ZEIC:*

- a) *valorizar o conjunto urbano e as atividades econômicas, respeitando o acervo arquitetônico e urbanístico e promovendo sua incorporação a potenciais novos usos;*
- b) *diversificar os usos e a dinâmica de funcionamento de forma compatível com a preservação da memória da ZEIC;*
- c) *adequar e controlar a publicidade, a sinalização pública e qualquer elemento com interferência nas fachadas dos imóveis, de acordo com a legislação vigente;*
- d) *garantir a desobstrução e a plena visibilidade de bens tombados e inscritos no Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural - IPPAC;*
- e) *facilitar o trânsito de pedestres com garantia da acessibilidade universal;*
- f) *adequar a arborização urbana com espécies nativas, evitando-se o uso de espécies que causem interferência física ou visual nos bens, em conformidade com a legislação em vigor.*

§ 3º. *O Município deve buscar formas de implantar o enterramento das redes aéreas de energia elétrica, telefonia, de TV a cabo e outras, de forma a melhorar a visibilidade dos bens tombados, incluindo medidas de incentivo às concessionárias responsáveis para que procedam ao enterramento de suas redes.*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

**§ 4º. A instalação de equipamentos e mobiliários urbanos (postes, bancas, cabinas, caixas de inspeção, entre outros) deve ser feita respeitando-se a visibilidade dos bens ~~patrimoniais~~ culturais protegidos, conforme diretrizes estabelecidas pela Unidade de Gestão de Cultura, por meio de seu Departamento de Patrimônio Histórico e com manifestação favorável do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural - COMPAC.**

**§ 5º. A criação e a instalação de monumentos artísticos e marcos, quando demandados, deverão ocorrer de forma harmoniosa com o ambiente e com as pré-existências, atendendo às diretrizes fixadas pela Unidade de Gestão de Cultura, por meio de seu Departamento de Patrimônio Histórico e com manifestação favorável do ~~o~~ Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural - COMPAC.**

**§ 6º. Poderão ser aplicados às ZEIC, especialmente, os seguintes instrumentos de política urbana e demais benefícios:**

*I - transferência de potencial construtivo;*

*II - direito de preempção;*

*III - benefícios fiscais como fomento a atividades culturais, associadas ou não a usos complementares, a ser regulamentada por legislação específica;*

*IV - simplificação de procedimentos para instalação e funcionamento e obtenção de autorizações e alvará necessários, a ser regulamentada por legislação específica;*

*V - incentivos fiscais de IPTU e ISS regulamentados por lei específica.*

**§ 7º. Considerando que o Patrimônio Histórico Cultural é dinâmico e que novos bens culturais poderão ser identificados e inventariados, na medida em que se atribui valor cultural a outras áreas e imóveis, as ZEIC também se expandirão, com a devida divulgação.**

Sugere-se as alterações no texto dos parágrafos 4º e 5º, conforme acima.

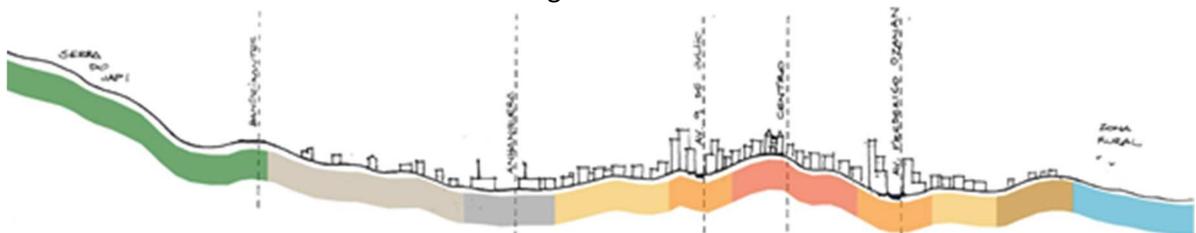
Sugere-se, também, a criação de um novo parágrafo, o 7º, conforme acima.

## Artigo 208:

*Os instrumentos de identificação e instituição das ZEIC 1 são:*

....

Página **23** de **70**



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

§ 5º. Os pedidos de aprovação de **intervenção**, reforma, ampliação ou demolição de qualquer imóvel pertencente à ZEIC 1 deverão ser precedidos da aprovação dos órgãos ou entidades competentes, e de ~~parecer~~ **manifestação** favorável do COMPAC.

§ 6º. Os projetos de reformas, ampliações, demolições e construções de imóveis que fazem divisas com os bens ~~tombados~~ **culturais protegidos ou que estejam em suas áreas envoltórias** serão submetidos à análise da ~~Secretaria Municipal de Cultura~~ **Unidade de Gestão de Cultura**, devendo o requerente apresentar laudo e ~~comprovação por meio de ART/RRT~~ **elaborado por profissional habilitado acompanhado de documento hábil emitido pelo Conselho de Classe ao qual esse profissional esteja vinculado** de que o bem preservado estará assegurado, em caso de interferência no bem tombado, e **de autorização dos órgãos de preservação competentes.**

§ 7º. A ~~publicidade~~ **divulgação** dos imóveis inseridos na ZEIC 1 será feita por meio do sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Jundiaí.

**IV – Danos cometidos aos bens culturais protegidos pelo tombamento, ou em processo de tombamento, ou incluídos no IPPAC, por demolição total ou parcial, destruição proposital ou causada pela não conservação do imóvel, ou descaracterização irreversível do imóvel serão tratados no âmbito da Lei Complementar 443/2007, sem prejuízo de outras sanções legais.**

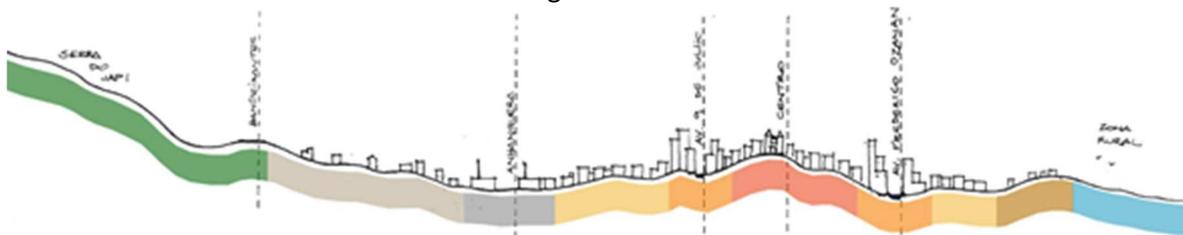
Sugere-se a alteração do texto dos parágrafos 5º, 6º e 7º, conforme acima.

Sugere-se também a inclusão de um novo inciso, o IV, que trata de danos aos bens protegidos.

Os técnicos de nível médio se desvincularam do sistema CONFEA/CREA, criando o CFT – Conselho Federal dos Técnicos, cujo documento hábil é o TRT – Termo de Responsabilidade Técnica.

Artigo 209.

As áreas demarcadas como ZEIC 2 estão **identificadas cadastradas** no Mapa 3 do Anexo I desta Lei, sendo:  
I - Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico;



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*II - Vilas Operárias, rentistas ou não, desenvolvidas entre o final do século XIX e a primeira metade do século XX, e que apresentam características de traçado urbano, pavimentação, parcelamento do solo e gabarito diferenciados do restante da estrutura urbana da cidade: Vila Torres Neves (também denominada Vila FEPASA); Vila São Jorge; Vila Argos Velha; Vila Argos Nova; Vila Santa Rosa; Vila da Mecânica e Importadora São Paulo (atual Sifco); Vila Ferroviária 01; Vila Ferroviária 02.*

*§ 1º. Cada ZEIC 2 deverá ser regulamentada em 2 (dois) anos, após a publicação deste Plano Diretor, mediante lei específica, devendo conter, no mínimo:*

*I - restrições para reformas, demolições e construções novas para os imóveis e de transformação de uso;*

*II - definição de parâmetros urbanísticos diferenciados das zonas em que estão inseridos;*

*III - instrumentos de políticas urbanas;*

*IV - definição de penalidades;*

*V - levantamento histórico e arquitetônico através de inventariamento;*

*VI – elaboração de programas de incentivo à preservação, reversão e recuperação de bens descaracterizados, conscientização e valorização do ambiente urbano de forma participativa.*

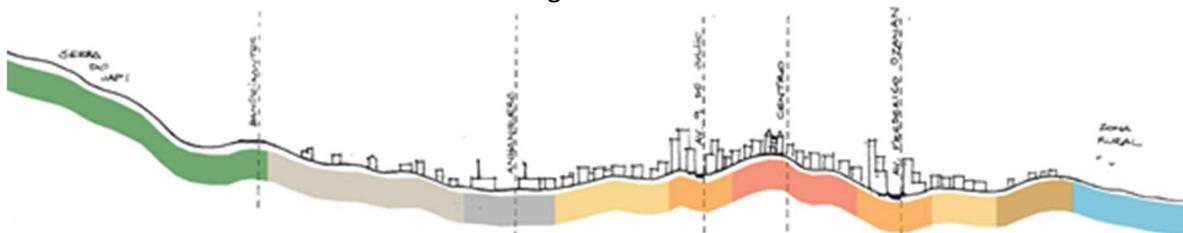
*§ 2º. Os projetos de intervenções reformas, ampliações, demolições e construções dos imóveis inseridos na ZEIC 2 deverão ser precedidos de aprovação da ~~Secretaria Municipal~~ Unidade de Gestão de Cultura, por meio do Departamento de Patrimônio Histórico, após manifestação favorável do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural - COMPAC, na forma da legislação pertinente, e de outros órgãos de preservação competentes quando necessário.*

*§ 3º. A divulgação dos imóveis inseridos na ZEIC 2 será feita por meio do sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Jundiaí.*

Sugere-se a alteração do texto no *caput* do artigo, do inciso VI e do parágrafo 2º, conforme acima.

Sugere-se também a criação do parágrafo 3º.

Artigo 210:





# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*Integram a ZEPAM áreas em todo o território municipal, preliminarmente identificadas no Mapa 3 do Anexo I desta Lei e descritas a seguir:*

....

*III - Áreas comprometidas com Termos de Ajustamento de Conduta estipulados pelo Poder ~~Judiciário~~ **Executivo** e porções destinadas a Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental determinados pelo órgão licenciador;*

Sugestão de alteração do texto: quem celebra Termos de Ajustamento de Conduta é a Promotoria de Justiça, órgão vinculado ao Poder Executivo.

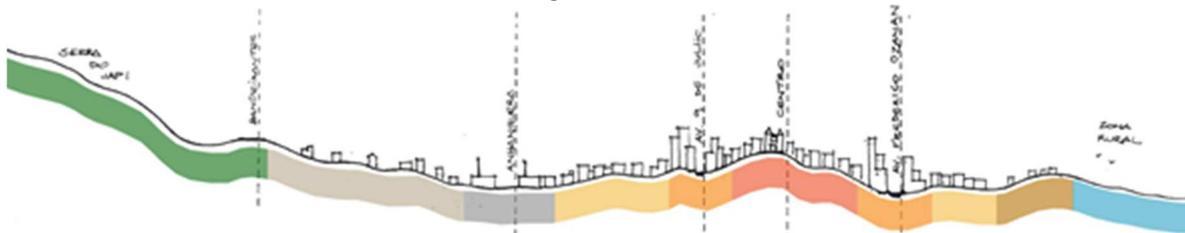
## Artigo 212:

*São objetivos da ZEPAM:*

....

*IX - garantia da proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica como os já demarcados no Mapa 3 do Anexo I desta Lei, sendo que a preservação dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do ~~Art. 209~~ **280** desta Lei e serão definidos pelo órgão licenciador competente;*

Sugestão de alteração: a remissão está vinculada ao artigo da lei vigente e não ao correspondente artigo da proposta de revisão.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

## Artigo 219:

São atribuições e responsabilidades do Grupo Técnico de Mobilidade:

I – Analisar e emitir parecer sobre:

....

f) ~~aprovação~~ da abertura de novas vias;

A abertura de novas vias devem estar vinculadas a um projeto de parcelamento do solo sob a forma de loteamento.

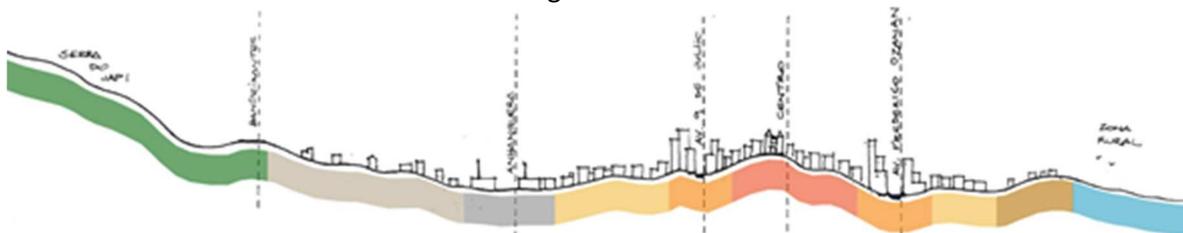
## Artigo 221:

*A abertura de novas vias deverá obedecer às diretrizes definidas pelo Município quanto ao traçado, aos alinhamentos, às larguras mínimas e aos raios das curvas de concordância, observadas as condições mínimas estabelecidas nesta Lei.*

....

*§ 10. Ao longo das áreas destinadas às linhas de transmissão, ~~deverá~~ **poderá** ser reservada faixa não edificante com largura mínima de 15m (quinze metros), que poderá servir para implantação de avenida marginal dependendo das diretrizes definidas pela Prefeitura.*

Sugestão de alteração: a exigência de manter faixa não edificante nas linhas de transmissão foi suprimida da Lei Federal 6.766/79. Dessa forma, o município pode facultar essa exigência.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

## Artigo 222:

*As novas vias oriundas de loteamentos ou parcelamentos regulares de solo serão classificadas pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, na análise do projeto.*

....

§ 5º. Nos empreendimentos enquadrados em EIV/RIV atingidos por diretrizes viárias, é obrigatória, além da doação definida no “caput”, a implantação da via projetada, ~~sendo condicionante de viabilidade do empreendimento.~~

***§ 6º Em caso de reforma e/ou alteração do viário existente, não será admitido diminuir a largura da calçada,***

Sugestão de alteração do texto. O EIV/RIV não são instrumentos de análise de viabilidade.

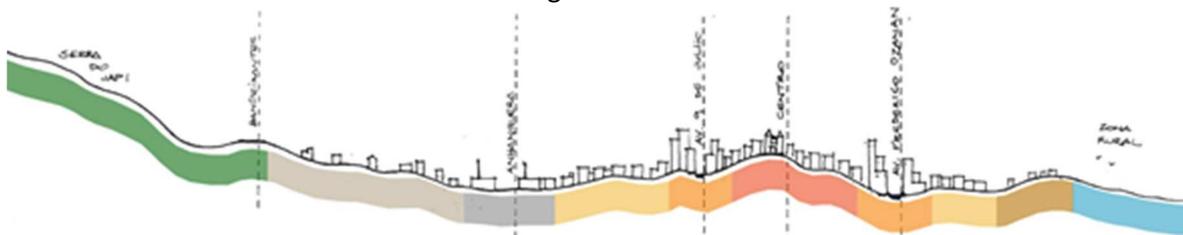
Sugestão de inclusão do § 6º, à semelhança do §4º da Lei vigente.

## Artigo 224:

As atividades urbanas e rurais instaladas ou pretendidas **em via oficial ou servidão registrada** no Município são classificadas nas 5 (cinco) categorias apresentadas a seguir, cada uma delas com subdivisões em grupos de acordo com o tipo de uso do solo e o potencial de incomodidade produzido pelo porte, ruído, tráfego, poluição e riscos ambientais.

Sugestões de inclusões:

- i. No caput, conforme acima;



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

- ii. Associar usos aos quadros;
- iii. Adicionar Parágrafo Único do Artigo 302 da lei vigente:

*São admitidas a instalação, no mesmo imóvel ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais conforme ~~Quadro 5A de Anexo II~~ **adequar aos quadros da proposta desta Lei***

- iv. Adicionar parâmetros para os conjuntos: 1 vez a área do terreno em via de circulação e até o aproveitamento, nas demais vias.

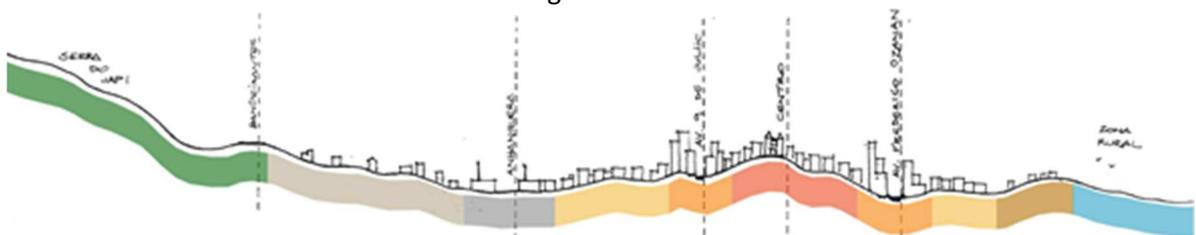
## Artigo 225:

A categoria de uso residencial se subdivide em 4 (quatro) subcategorias:

...

a) Res.2.1: Duas unidades habitacionais implantadas no mesmo lote, justapostas, superpostas **ou isoladas** com frente e acesso independente para a via pública oficial.

~~b) Res.2.2: Duas unidades habitacionais isoladas implantadas no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via pública oficial.~~



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

Sugestão de alteração, para simplificação da Lei;

## Artigo 227:

*A habitação multifamiliar horizontal ou vertical poderá ser implantada em lotes com área máxima igual à da quadra de maior dimensão permitida na respectiva zona de uso do solo.*

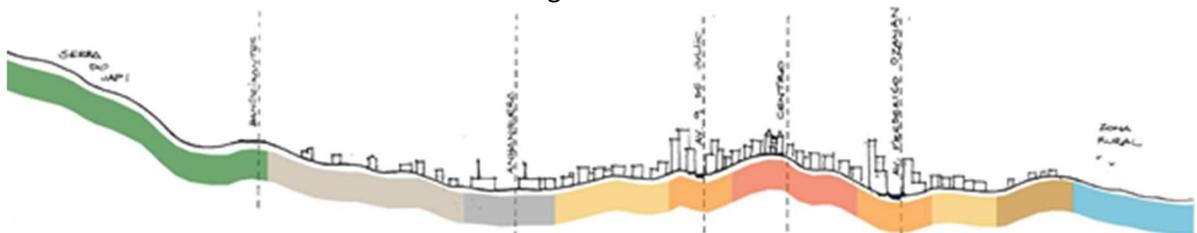
~~Parágrafo único. O projeto da habitação multifamiliar deverá prever a arborização das áreas permeáveis, observando a definição de áreas permeáveis desta Lei.~~

Sugestão de exclusão. E se o proprietário quiser implantar uma quadra de grama na área permeável?

~~**Art. 228.** Os parâmetros de vaga de veículos por unidade habitacional deverão obedecer ao disposto no Quadro VI do Anexo II desta Lei, podendo estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo, inclusive as vagas de visitantes.~~

~~§ 1º. Na habitação multifamiliar horizontal o acesso a cada unidade habitacional deve ser independente e exclusivamente através de via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, podendo ser compartilhada, com largura mínima de 7m (sete metros), para casos de único acesso e terrenos com área superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados) e 5m (cinco metros) em terrenos com área de até 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados).~~

~~§ 2º. Na habitação multifamiliar vertical constituída de conjuntos de edifícios a via particular de circulação de veículos deverá ter largura mínima de 7m (sete metros) para os casos de único acesso.~~



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*§ 3º. Para empreendimentos com dois acessos, a largura mínima da via particular poderá ser de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).*

*§ 4º. Os passeios da via particular deverão ter largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e declividade máxima de 12% (doze por cento).*

***Art. 229.** Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento de uso comum, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão consideradas frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo da habitação multifamiliar horizontal ou vertical.*

Sugestão de exclusão dos dois artigos. Em se tratando de condomínios horizontais, a Prefeitura deve normatizar apenas acessibilidade, de acordo com a NBR 9050 e os recuos, deixando que o profissional desenvolva projetos de acordo com a demanda de mercado, permitindo vias de circulação com menores dimensões, atendendo modais de mobilidade que não o carro.

## Artigo 230:

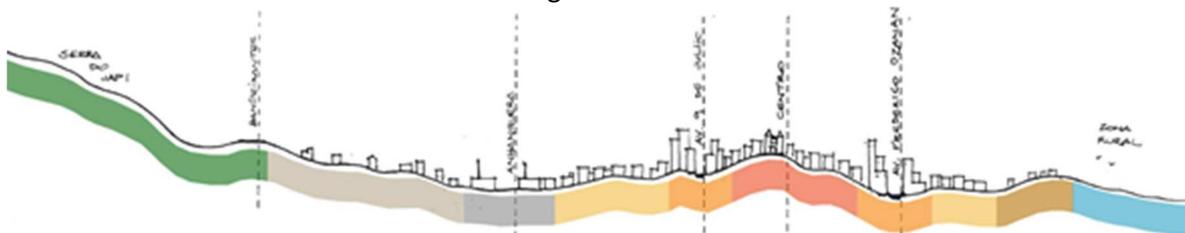
*Para a aprovação do projeto **de conjunto da habitação multifamiliar horizontal ou vertical** deverão ser apresentados os seguintes documentos:*

*1 - ....*

Sugestão de alteração para compatibilizar os termos.

## Artigo 231:

Página **32** de **70**



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*Para o caso de habitação multifamiliar vertical com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais localizadas na Zona de Desenvolvimento Urbano, ou nas vias de concentração e estruturais de qualquer zona de uso do solo, será exigida a implantação de via **pública de uso público** exclusivamente de acesso ao empreendimento com largura total de 8,5m (oito metros e cinquenta centímetros) e passeio lindeiro ao imóvel com largura de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros).*

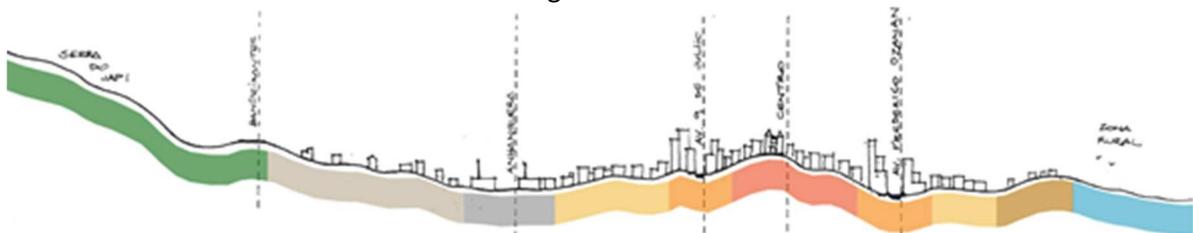
Sugestão de alteração: essa via é importante para a modalidade urbana, mas não necessariamente precisa ser pública. Pela Lei 6.766/79, a implantação de uma via pública remete ao parcelamento do solo sob a forma de loteamento. Para o caso em tela, trata-se de condomínio, na forma da Lei 4.591/64.

## Artigo 232:

*A categoria de comércio e serviço se subdivide em 6 (seis) grupos de atividades, segundo o tipo de incômodo de vizinhança possivelmente gerado pela atividade:*

*I - Com.1: Comércio e serviço com fluxo ocasional de pessoas e veículos leves, que se subdivide em duas subcategorias:*

*a) Com.1.1 - Uso familiar: atividades realizadas na própria moradia do empreendedor, ocupando até 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) **ou 20% de área construída, o que for maior, desenvolvida pelo próprio morador** com dois funcionários no máximo, pequena publicidade indicativa e sem causar incômodos à vizinhança. **Não possuir estocagem e ou manuseio de materiais explosivos, radioativos, tóxicos ou inflamáveis***



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

***diferentes daqueles usados no cotidiano de uma residência; que não promova um fluxo de veículos intenso; que não emita ruídos acima de 50 dB; com controle de odores; que não necessite coleta de lixo especial; que não gere vibração aos imóveis vizinhos; que não inclua e ou promova o fluxo de veículos pesados, sem descaracterizar a fachada do imóvel para publicidade.***

b) Com.1.2 – ...

Sugestão de inclusão para contemplar maior número de atividades de comércio e serviços de uso familiar.

Compatibilizar as definições desse artigo com os Quadros 1 do Anexo 2.

## Artigo 234:

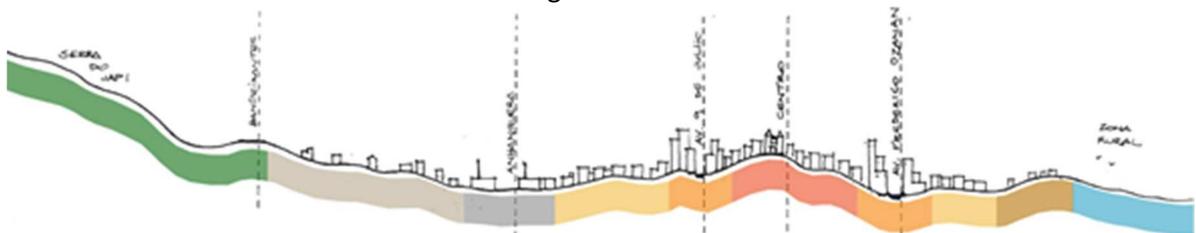
*A categoria indústria se subdivide, segundo o potencial poluidor adotado pela CETESB, nas 5 (cinco) subcategorias seguintes:*

...

*III - Ind.3: Impacto leve: indústrias com o coeficiente de complexidade W entre 2 e 2,5 e 3;*

Sugestão de exclusão, para adequar o texto.

Falta definição de Indústria Familiar (8.1 do Quadro)



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016

Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

Falta definição das atividades industriais proibidas no município.

*Parágrafo único. São proibidas atividades industriais da categoria Ind.5 nas áreas da Zona de Uso Industrial limítrofes às Zonas de Qualificação de Bairros 1 e 2, e de Conservação Ambiental, quando não houver separação entre as duas zonas por:*

*I - uma via,*

*II - um rio ou córrego,*

*III - uma barreira de vegetação ~~arbórea~~, existente **no terreno do requerente** ou plantada, com largura mínima de 30m (trinta metros), situada na divisa do zoneamento.*

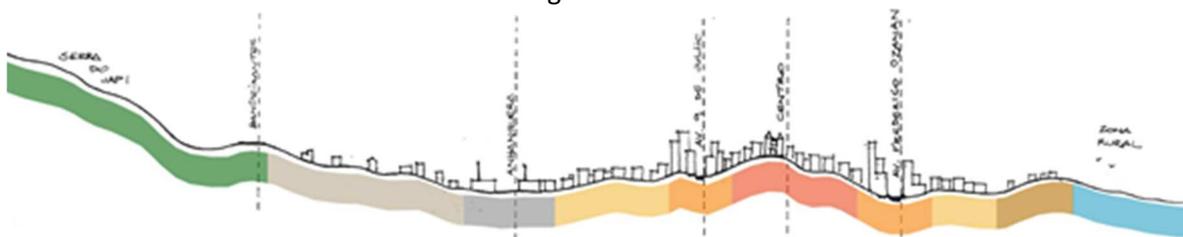
Sugestão de alteração no texto, pelos seguintes motivos:

- 1) O bambu não é uma árvore e é eficiente como barreira de vegetação;
- 2) Essa barreira deve estar no terreno do requerente, para não criar ônus no vizinho;
- 3) Justificar a largura mínima de 30 metros. Parece demasiada.

Artigo 235:

*O conjunto de comércio e serviço horizontal e o conjunto industrial horizontal ou vertical poderão ser implantados em lotes cuja área máxima seja igual à dimensão máxima definida nesta Lei para a quadra da respectiva zona de uso do solo.*

*§ 1º. Deverão ser gravadas no projeto as subcategorias comerciais e/ou industriais horizontais autorizadas para o respectivo imóvel, de acordo com os parâmetros contemplados na aprovação.*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

~~§ 2º. Deverá ser prevista a arborização das áreas permeáveis,  
tal como definidas nesta Lei.~~

Sugestão de exclusão: o requerente pode garantir a permeabilidade com outra alternativa.

Deve ser incluída uma linha de corte, talvez 300 m<sup>2</sup> (?) onde a carga e descarga ocorra em horários específicos, desobrigando a vagas internas.

Sugestão de inclusão: que retorne para o corpo dessa lei os Anexos de vagas da Lei 7.858/12, instruindo a aprovação dos projetos. Para o setor de trânsito serão encaminhados as atividades de PGT – Polo Gerador de Trânsito.

## Artigo 236:

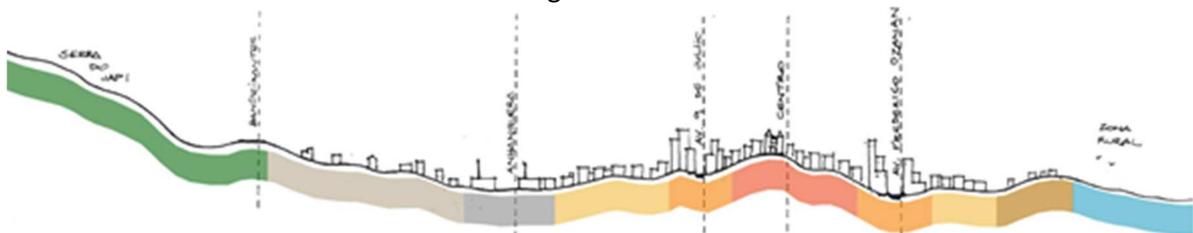
~~Os parâmetros de vaga de veículos por unidade de comércio, serviço e indústria horizontal deverão obedecer ao disposto no Quadro VI do Anexo II desta Lei, podendo estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo, inclusive as vagas de visitantes.~~

Sugestão de remanejamento: conteúdo do artigo importante, porém, em local errado.

## Artigo 238:

~~Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento de uso comum, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso comum dos conjuntos não residencial e industrial horizontal ou vertical~~

Página 36 de 70



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

Sugestão de exclusão do artigo, pois essas definições já constam da Lei 4.591/64.

## Artigo 242:

*A categoria rural se subdivide em 6 (seis) grupos de atividades:*

*I - Rur.1: agricultura, compreendendo as atividades de cultivo do solo **ou outros substratos sólidos ou líquidos** com a produção de alimentos e de outros produtos vegetais;*

*II - Rur.2: pecuária, compreendendo as atividades de criação e tratamento de animais;*

*III - Rur.3: silvicultura, compreendendo as atividades ligadas ao cultivo de árvores e florestas;*

*IV - Rur.4: pesqueiro, **piscicultura e ranicultura**;*

*.....*

*VI - Rur.6: agroindústria e **comércio rural**.*

*(...)*

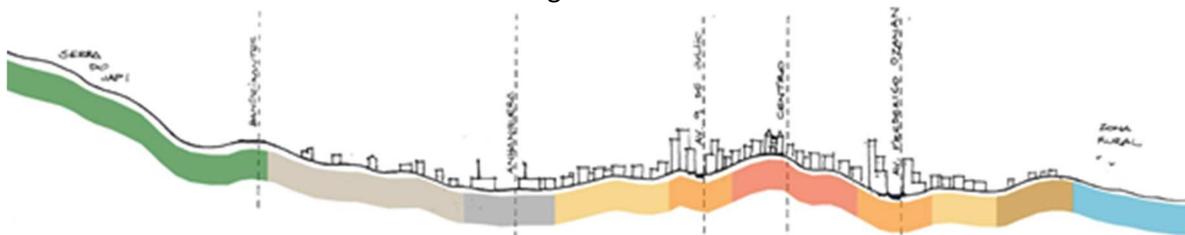
Sugestão de inclusão para melhor definir as atividades rurais.

Definir comércio rural.

## Artigo 243:

A categoria extração mineral se subdivide em 3 (três) grupos de atividades:

I - Ext.1: água;



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

II - Ext.2: areia, cascalho, argila, pedra;

III - Ext.3: folhelho argiloso.

Parágrafo único. As atividades minerárias devem possuir ~~concessão de lavra~~ **documento emitido pelo DNPM – Departamento Nacional de Produção Mineral ou pela ANM – Agência Nacional de Mineração permitindo a exploração mineral** e autorização do Município para sua realização.

Sugestão de alteração: a concessão é uma das formas do órgão federal permitir a exploração mineral.

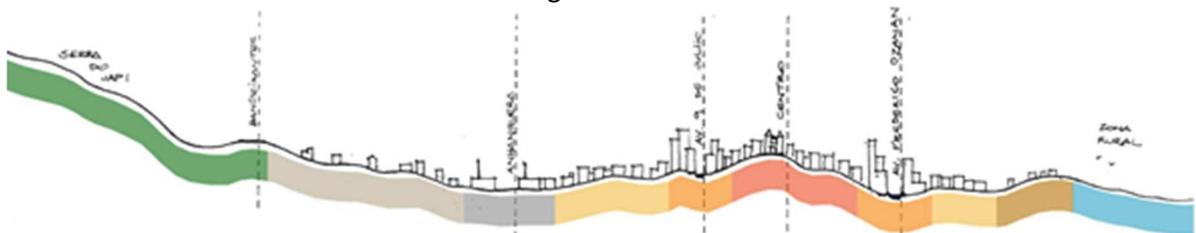
Sugestão para atividade de Mineração:

- 1) Incluir nessa Lei a elaboração do Plano de Mineração;
- 2) Prever a possibilidade de novas extrações de areia, cascalho e argila ao longo da margem do Rio Jundiáí, depois da travessia com a Rodovia Anhanguera;
- 3) Não permitir novas poligonais para argila vermelha e folhelho na bacia do Rio Jundiáí Mirim.

## Artigo 246:

*As atividades urbanas e rurais **a serem** instaladas no Município são classificadas nas seguintes categorias de porte:*

Sugestão de inclusão, pois esse regramento é para as novas atividades.





# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*III - a ampliação respeite o limite do porte definido pela legislação **atual** ~~que os aprovou~~;*

Sugestão de alteração, pois a ampliação deve atender a legislação vigente.

## Artigo 254:

*Os imóveis inseridos na Bacia do Rio Jundiá-Mirim, Bacia do Córrego Estiva, ~~Bacia do Ribeirão Cachoeira/Caxambu~~, conforme Lei Municipal nº 2.405, de 1980, Bacia do Rio Capivari e demais áreas abrangidas pela Zona de Conservação Hídrica do Decreto Estadual nº 43.284, de 1998, estarão sujeitos à avaliação da DAE - Água e Esgoto quanto ~~às condições~~ **implantação de usos** para realização das atividades.*

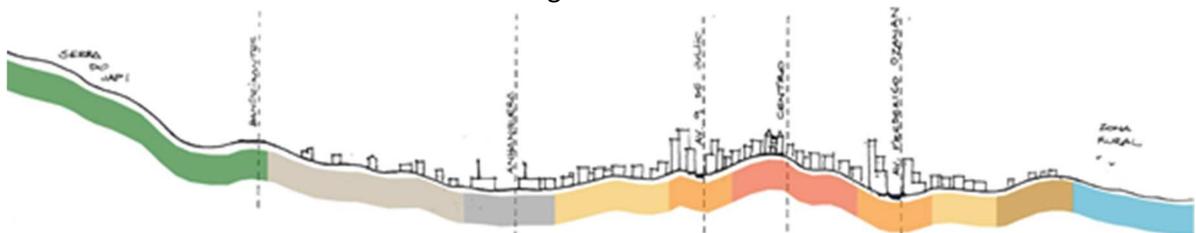
Sugestão de exclusão: a bacia do Ribeirão Caxambu/Cachoeira não faz parte da Lei 2.405/81;

Sugestão de alteração: a DAE se manifesta nos processos de novos usos nas áreas de manancial.

## Artigo 257:

*O controle da permeabilidade do solo em terrenos do município deverá ser garantido por meio do atendimento à taxa de permeabilidade mínima.*

Página **40** de **70**



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

~~Parágrafo único: Para atendimento da permeabilidade mínima do solo, será aceita proposta de sistema equivalente de infiltração de água no solo em até 50% do valor especificado para a Zona, considerando a norma definida pela UGPUMA e sendo composta por uma das seguintes soluções, ou composição das duas soluções:~~

~~a) área gramada com aplicação de calçamento vazado;~~

~~b) caixa de infiltração de águas pluviais.~~

Sugestão de exclusão: o Parágrafo Único está em desacordo com o Artigo 5º da Resolução SMA 72/17 (Estadual).

Artigo 5º - Nos processos de licenciamento dos empreendimentos relacionados nos incisos abaixo, sem previsão de supressão de vegetação nativa e sem prejuízo das demais medidas mitigadoras pertinentes, deverá ser exigida a manutenção das **características naturais de permeabilidade do solo em, no mínimo, 20% da área total do empreendimento** objeto do pedido de licença ou autorização.

I - Parcelamentos de solo ou condomínios residenciais licenciados, no âmbito do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo - GRAPROHAB ou com estudos de avaliação de impacto ambiental;

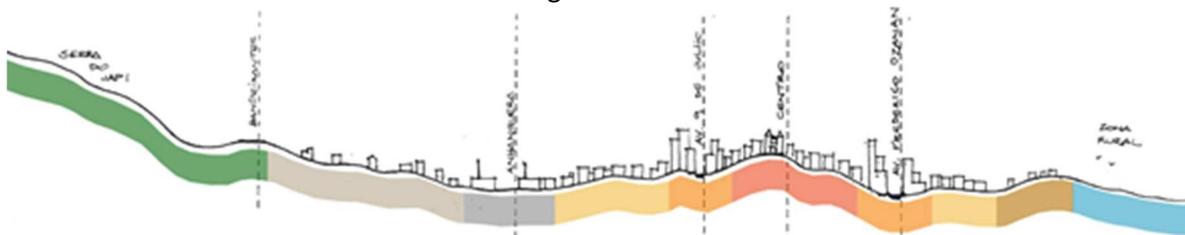
II - Loteamentos ou desmembramentos comerciais, industriais ou mistos;

III - Condomínios industriais; ou

IV - Empreendimentos de qualquer natureza sujeitos à avaliação de impacto ambiental, ressalvada a implantação das obras referidas no artigo 2º.

....

§6º - As áreas de que trata o caput poderão ser destinadas, até o limite de 50%, para a instalação de equipamentos esportivos e de lazer, com impermeabilização máxima de até 5% dessa área.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

## Artigo 258:

*As taxas de ocupação e de permeabilidade mínima e os coeficientes de aproveitamento para os lotes de dimensões com áreas iguais ou superiores à área mínima estabelecida para as zonas de uso do solo são os apresentados no Quadro 6 a seguir.*

Quadro 6: sugerimos alterar o aproveitamento máximo na Zona de Proteção da Serra dos Cristais de 0,05 para 0,1, pois o coeficiente indicado está desproporcional aos demais.

Quadro 7 Faixa 1 Área do Lote, alterar para faixas maiores do que X e menores ou igual a Y

Quadro 9 – é necessário para a regularização ou para uso posterior?

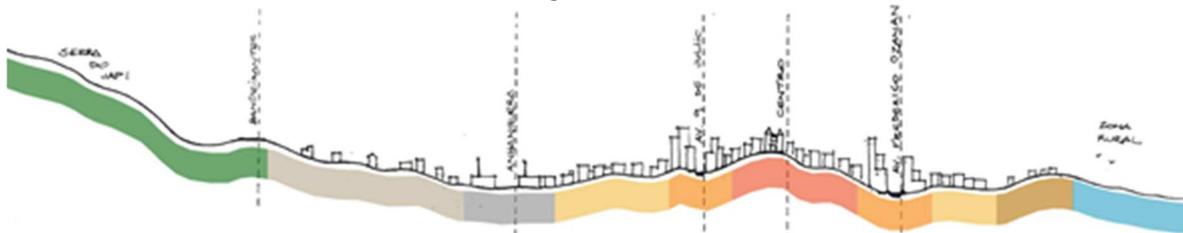
**Quadro 9 - Parâmetros para lotes da Zona de Regularização Fundiária**

Faixa	Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Aproveitament o máximo	Ocupação máxima	Permeabilidade mínima
1	menor que 200	1,5	70	10
2	200 a 249	1,0	60	20
3	250 a 499	1,0	55	40
4	500 a 999	1,0	50	45
5	1.000 ou mais	1,0	40	50

## Artigo 259:

*Não serão computadas na taxa de ocupação:*

Página **42** de **70**



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

~~I – as piscinas descobertas;~~

~~II – a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;~~

~~III – os beirais ou marquises com largura máxima de 1,00m (um metro);~~

~~IV – os solos utilizados para estacionamento de veículos, observadas as condicionantes desta Lei.~~

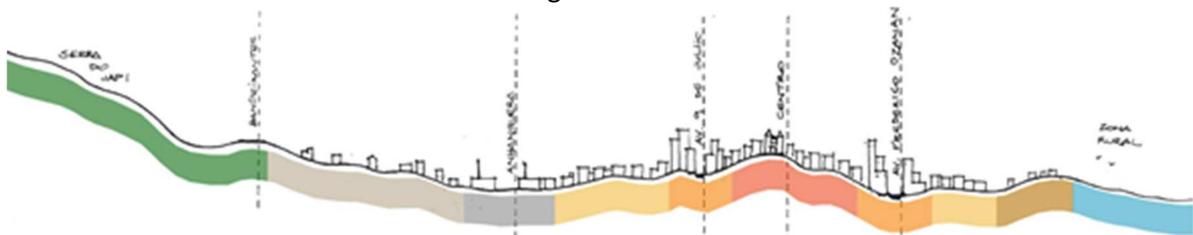
~~Parágrafo único. As edificações acessórias destinadas às atividades agrosilvopastoris localizadas na Zona de Proteção da Serra dos Cristais e na Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural não serão computadas na taxa de ocupação, respeitada a taxa de permeabilidade mínima exigida para a respectiva zona de uso do solo.~~

Sugestão de exclusão: excluir as exceções, aumentar a taxa de ocupação no Quadro 6, de tal forma que a taxa de ocupação + taxa permeabilidade = 1,0

## Artigo 261:

São recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do lote imóvel:

I - recuo frontal, medido a partir do alinhamento viário projetado, se houver;



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*II - recuo lateral, medido em relação às divisas laterais do lote imóvel;*

*III - recuo de fundo, medido em relação à divisa de fundo do lote imóvel.*

*§ 1º. Os recuos frontal, laterais e de fundos são determinados em função da localização do terreno e da altura da edificação, conforme exposto no Quadro 10 a seguir.*

*§ 2º. Será permitida a implantação de garagem com recuo frontal de 2,00m (dois metros), 1,0m (um metro) nas seguintes condições:*

Sugestão de alteração 1: na zona rural não existe lote.

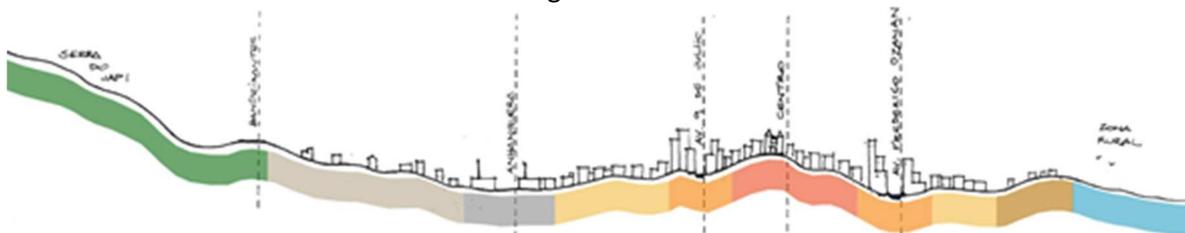
Sugestão de alteração 2: diminuir de 2 para 1 metro o recuo frontal para implantação da garagem, para compatibilizar com o quadro 10.

Quadro 10: ajustar as alturas.

~~§ 4º. O recuo frontal poderá ser ocupado por cabines de abastecimento de energia, sistema de distribuição de água, abrigo de lixo, abrigo de gás, portaria ou guarita, respeitados o alinhamento existente e projetado e o limite máximo de ocupação de 16,00 m<sup>2</sup> (dezesseis metros quadrados) de área.~~

Sugestão de reescrever o § 4º com os seguintes parâmetros:

- i. Portaria e/ou guarita poderão ocupar máximo de 16 m<sup>2</sup> no recuo;
- ii. Demais equipamentos não entram na conta;
- iii. Abrigo para lixo deve seguir o Código de Obras.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

§ 8º. *Deverá ser respeitado o recuo entre corpos edificados no mesmo lote de, no mínimo, ~~1/8 (um oitavo)~~ de sua altura **H/6, quando houver abertura.***

Sugestão de alteração para melhor qualificar o projeto.

## Artigo 263:

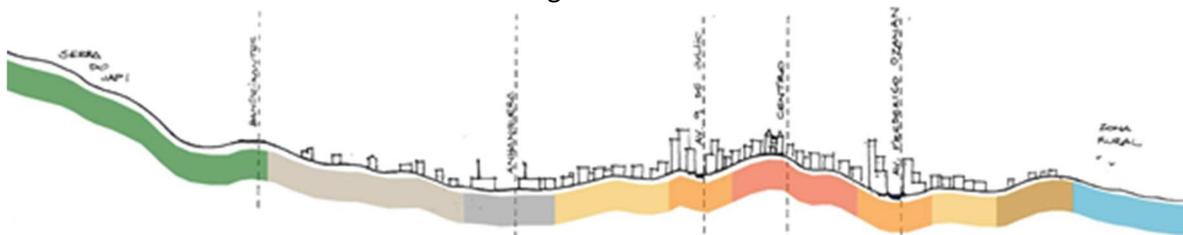
A quota mínima (QTmin) de terreno ~~mínima~~ por unidade habitacional fica estabelecida em função da zona de uso do solo e da classificação da via para a qual o imóvel tem frente conforme indicado no Quadro 12 a seguir:

Ajuste no texto.

Quadro 11 – excluir altura máxima de 16 metros para Zona Industrial. Existem equipamentos, como por exemplo torres de resfriamento, que ultrapassam esse limite.

*§ 6º. Nas áreas da Zona de Uso Industrial adjacentes às demais zonas urbanas será permitido o uso residencial com os mesmos parâmetros de uso do solo da zona adjacente.*

Sugestão de exclusão: uma das funções do zoneamento é disciplinar as diversas tipologias de uso dentro do território do município. Permitir uso residencial na zona industrial, contraria esse objetivo. O que talvez fosse adequado é a permissão para construção de Centro de Eventos que possa ser utilizado pelas indústrias.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

## Artigo 265:

*Excluem-se da aplicação das exigências descritas no artigo anterior as edificações:*

*I - constantes do aerofotogramétrico de 1969, desde que tecnicamente inviável;*

*II - implantadas ou projetadas em lotes com ~~testada menor que~~ 8,00m (oito metros) e área inferior a 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);*

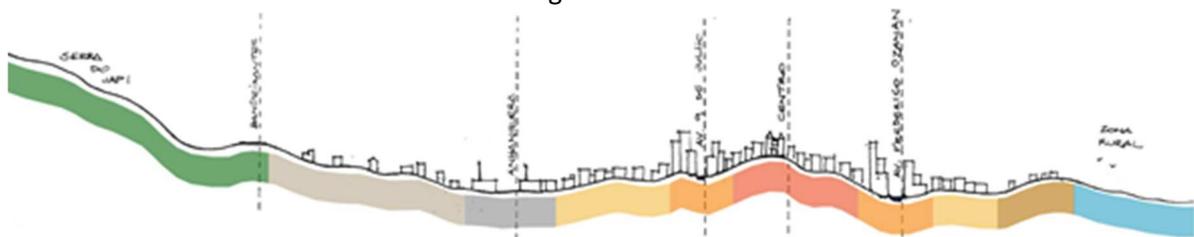
Sugestão de exclusão: solução para lotes de esquina.

## Artigo 267:

*Preliminarmente são considerados Polos Geradores de Tráfego - PGT e estão sujeitos à análise técnica da UGMT os seguintes usos e atividades:*

*I - Uso residencial multifamiliar com mais de 100 (cem) ~~unidades~~ vagas de garagem;*

Página 46 de 70



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*II - Usos de comércio, serviço ou indústria com área construída superior a 1.000 m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados).*

*Parágrafo único: O enquadramento definitivo dos usos e atividades considerados pelos geradores de tráfego será realizado de acordo com regulamentação a ser elaborada **em conjunto pela UGMT e UGPUMA** no prazo de 6 (seis) meses da aprovação desta lei.*

Justificar os números. A partir de quais dados os mesmos foram considerados como linha de corte? Incompatibilidade com os índices do artigo 135.

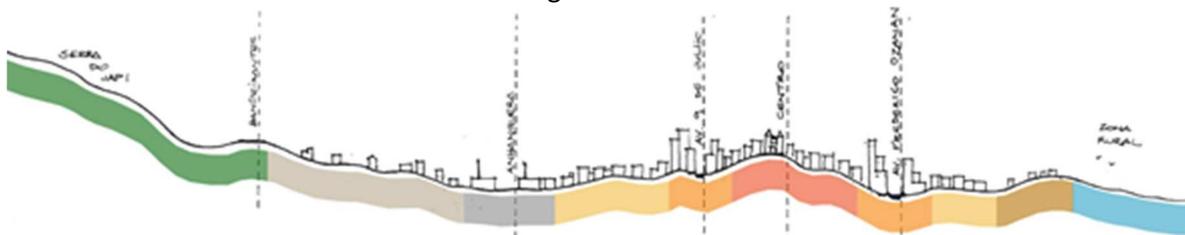
Artigo 271:

*A fachada ativa, ocupada por uso não residencial localizada no nível do logradouro, deverá:*

*I - estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;*

*II - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual de 60% (sessenta por cento), com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a **cada 20m (vinte metros)** de testada.*

*Parágrafo único. O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser fechado com muros ou*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.*

Justificar alteração de 10 (lei vigente) para 20 metros (proposta) do inciso II.

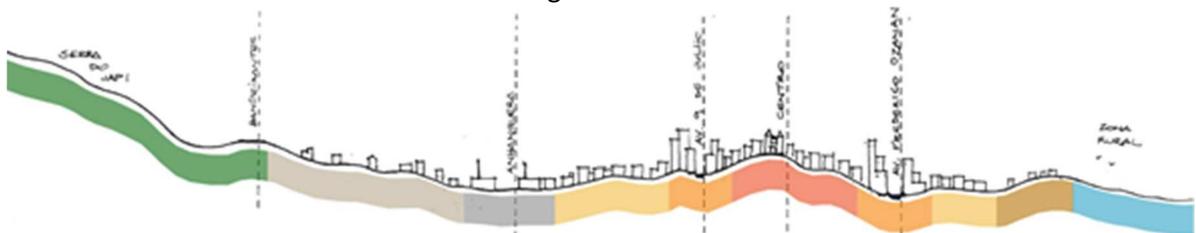
## Artigo 273:

*Nas edificações novas e reformas que envolverem a demolição das dependências frontais, situadas nos imóveis descritos nos incisos I e II deste artigo, **será exigido o alargamento do passeio público, mediante a incorporação de, pelo menos, 50% do recuo frontal obrigatório.***

*I - na Zona de Reabilitação Central, nos imóveis inseridos e fronteiros ao Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico, demarcado no Mapa 2 do Anexo II desta Lei.*

*II - Nos terrenos maiores que 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) situados na Zona de Reabilitação Central e Zona de Desenvolvimento Urbano.*

Sugestão de inclusão: que o alargamento previsto no caput possa avançar o leito carroçável.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

## Artigo 278:

*Compete ao GTUOS a análise e manifestação, sempre que consultado, nos seguintes casos:*

*I - Certidões de uso tolerado, em caso de alteração da atividade;*

*II - Diretriz urbanística de parcelamentos do solo;*

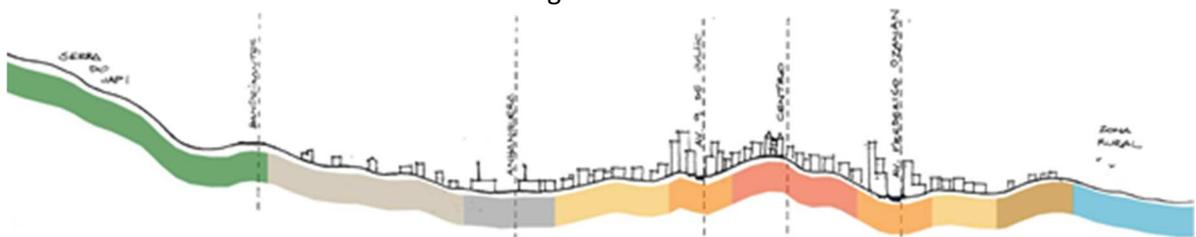
*III - Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;*

*IV - Estudo de Impacto de Trânsito - RIT;*

*V - Reenquadramento de atividades, conforme descrição da forma de funcionamento;*

*VI - Recursos de munícipes relativos a casos omissos ou contradições desta Lei;*

*VII - Avaliação e monitoramento permanente da dinâmica urbana e das novas demandas da cidade, informando o Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente sobre os ajustes necessários no Plano Diretor.*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

Sugestão de inclusão 1: manter o Parágrafo único do Artigo 282 da lei vigente:

Parágrafo único. O Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo apreciará, para os fins de definição do acesso ao imóvel, os casos que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

I - áreas sujeitas a alagamento;

II - restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e quando exigido por órgão ambiental competente;

III - lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno;

IV - terrenos com declive ou aclave superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos.

Sugestão de inclusão 2: incluir parágrafo para que se dê publicidade das atas das reuniões do Grupo Técnico.

## Artigo 279:

*São objetivos para o parcelamento, uso e ocupação do solo:*

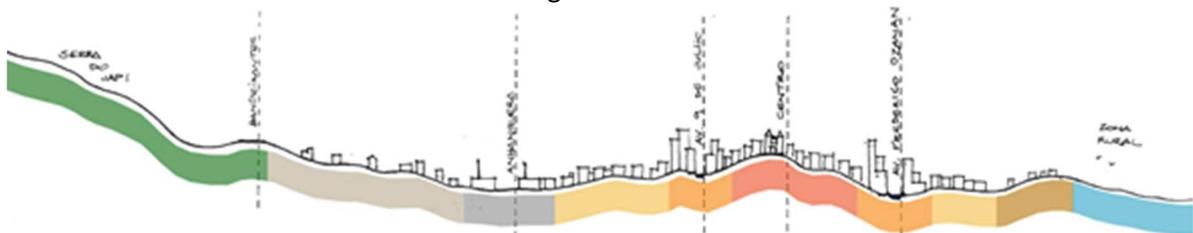
....

*VI - a compatibilização com o zoneamento regulamentado pelo Decreto Estadual nº 43.284, de 1998, e pela Lei Complementar nº 417, de 2004 e pela Lei 2.405/81;*

Sugestão de inclusão: Lei de mananciais.

## Artigo 280:

Página 50 de 70



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*Somente será permitida a supressão, de manchas de mata nativa secundárias de Cerrado e de Mata Atlântica em estágio médio, para atividades e usos de utilidade pública e de interesse social e, em estágio avançado, apenas em caso de utilidade pública na forma da Lei Federal nº 11.428, de 2006, mediante prévia análise do Município e posterior licenciamento do órgão ambiental estadual competente.*

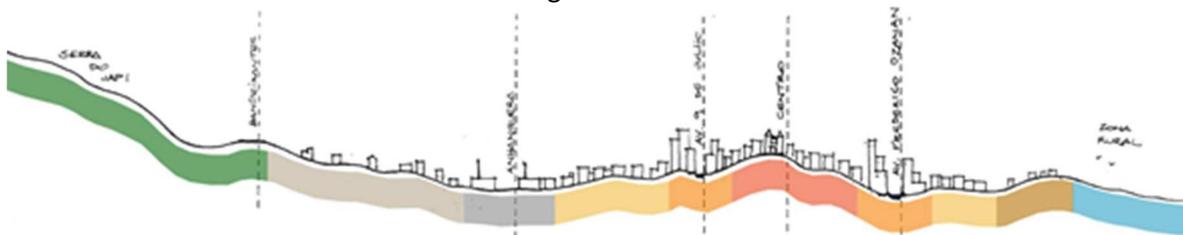
Sugestão de inclusão de parágrafo de exceção:

§ ? : serão passíveis de supressão a vegetação descrita no caput em imóveis urbanos, desde que comprovada a inexistência de alternativa locacional para obtenção da taxa de ocupação desse imóvel permitida para o local, condicionada à compensação de 6 (seis) vezes a área suprimida dentro do território do município e desde que atendidas as restrições impostas pela legislação florestal estadual e federal;

§ ?? : o disposto no parágrafo §? não se aplica à zona de conservação hídrica (ZCH) descrita no Decreto 43.284/98 nem nas áreas abrangidas pela Lei 2.405/80;

§ ??? : considera-se compensação a área passível de uso e ocupação, a qual estará sendo onerada em benefício de outra, não podendo ser incluídas as áreas de preservação permanente descritas no Artigo 4º da Lei 12.651/12; áreas de Reserva Legal, descritas no Artigo 15 da Lei 12.651/12; áreas compromissadas na forma de termos firmados junto à CETESB (TCRA); Promotoria de Justiça (TAC); com a Prefeitura de Jundiaí (TCAA) ou outras equivalentes.

**Justificativa:** A Lei da Mata Atlântica (11.428/06) por conta de seu Artigo 31 é considerada a “Lei do Desmatamento Zero” a ser implementada num curto espaço de tempo, pois preserva parte do fragmento dentro do imóvel e obriga a compensação externa da parcela desmatada. Para o Estado de São Paulo, a Resolução SMA 72/17 permite a supressão de, no máximo, 50% do fragmento de vegetação. A compensação da área suprimida



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016

Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

está regulamentada pela Resolução SMA 7/17 que prevê um índice de compensação de 3,0 vezes a área suprimida. As áreas de menor preço aquisitivo dentro do território de Jundiaí estão na Serra do Japi. Nesta região, o Decreto da APA prevê que a Reserva Legal deve ser de 50% da área do imóvel. Sob o ponto de vista matemático, se um imóvel tem duas unidades de mata e a legislação permite cortar uma, mediante compensação de outras 6 e para que essas 6 unidades sejam contempladas dentro de um imóvel, faz-se necessária a existência de outras 6 unidades, temos que para suprimir uma unidade de mata, o empreendedor irá preservar outras 12 fora e uma dentro do imóvel, num breve espaço de tempo.

## Capítulo I: das Condições e Parâmetros de Parcelamento URBANO:

Sugestão de inclusão: acrescentar URBANO

### Artigo 285:

*São modalidades de parcelamento do solo:*

*I - loteamento;*

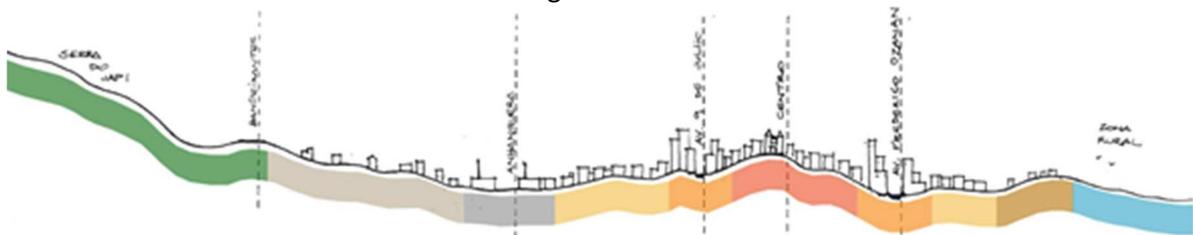
*II - desmembramento;*

*III - anexação;*

*IV - desdobro.*

*Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, considera-se:*

*I - loteamento: a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, **exceto a doação de área para alargamentos definidos em diretrizes viárias e que não***



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

***resultem no aumento das frentes ou testadas para as vias  
públicas existentes.***

Sugestão de reflexão: a nosso ver, qualquer alteração no sistema viário existente configura parcelamento do solo na forma de loteamento, de acordo com o §1º do Artigo 2º da Lei 6.766/79.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos **ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.**

IV - ~~divisão~~ ou desdobro: a subdivisão de lote sem abertura de via.

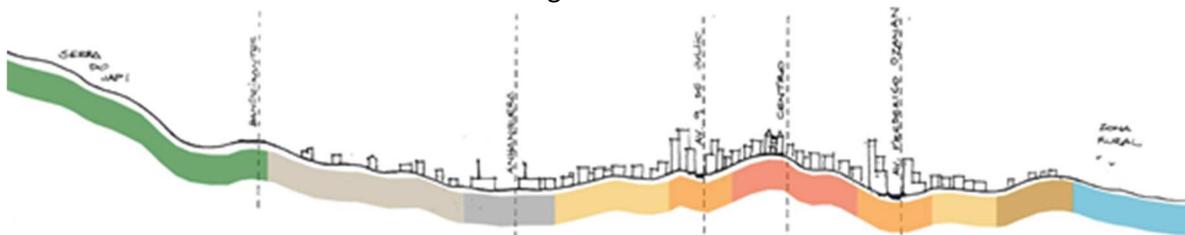
Sugestão de exclusão: para que a definição do inciso IV fique de acordo com o caput.

## Artigo 286:

*O parcelamento do solo deverá ser precedido de aprovação do Município, atendidas, pelo menos, as seguintes condições:*

....

*III - garantia de imunidade de supressão, visando à proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica, como os já demarcados no Mapa 24 do Anexo 1 desta*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*Lei, nos estágios médio e avançado de regeneração, na forma definida pelo órgão licenciador competente;*

Ajuste no texto. O Mapa 2 é do zoneamento. O correto é o Mapa 4.

VIII - destinação de faixa não edificante ou de avenida marginal com largura mínima de 15m (quinze metros) a partir do limite da faixa de domínio das rodovias e ferrovias, ~~e ao longo das faixas de transmissão;~~

A Lei 6.766/79 foi alterada e não obriga a destinação de faixa não edificante para as faixas de transmissão. Dessa forma, essa restrição pode ser facultada e não obrigatória.

## Artigo 289:

Os projetos de parcelamento do solo deverão atender, no que couber, aos seguintes parâmetros:

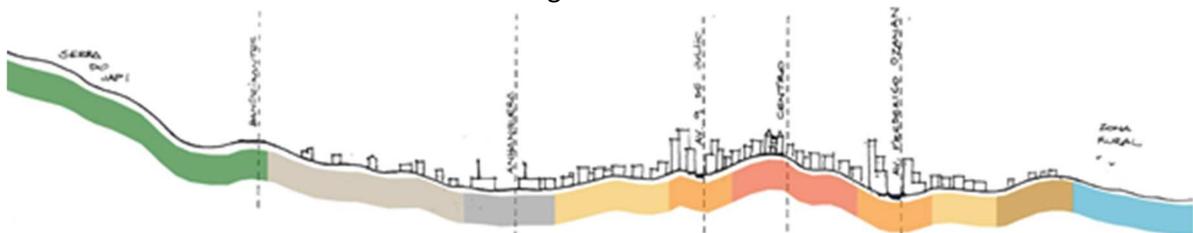
I - Lote mínimo;

II - Testada mínima;

III - Comprimento máximo das quadras;

IV - Áreas Públicas: As áreas livres de uso público, compreendendo as áreas verdes e o sistema de lazer, somadas às áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários devem perfazer 30% da área total da gleba a ser parcelada, ~~observados os mínimos do quadro seguinte.~~

Página 54 de 70



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

No texto não aparece o citado quadro. Incluí-lo ou suprimir o texto, conforme proposto.

Quadro 14: Dimensões de quadras e testadas dos lotes:

Sugestão de exclusão: Nesse quadro aparece os imóveis da zona rural, que são glebas.

Questionamento: Qual a razão da testada do lote para ZEIS 2 ser de 7 metros? Não poderia ser 6 ?

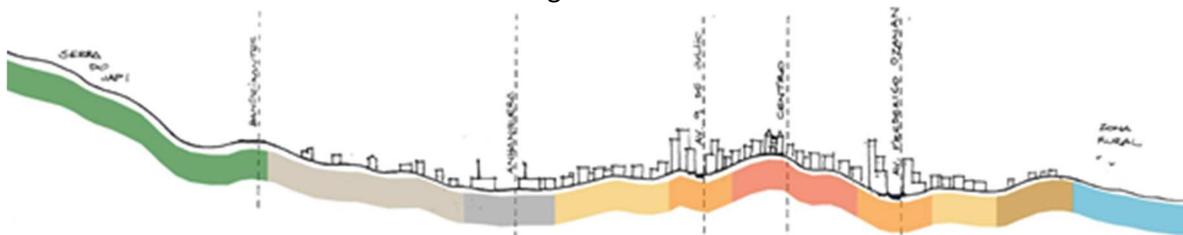
*§ 3º. Uma vez atendidos os percentuais mínimos de ALUP e AEUC e assegurada a proteção da vegetação existente, das nascentes e cursos d'água, o percentual necessário para completar os 30% previstos no caput deste artigo deverá ser incorporado à área de Equipamento Urbano e Comunitário.*

*§ 4º. Até 100% (cem por cento) da área destinada à AEUC poderá ter o valor equivalente convertido para pagamento em pecúnia ao FMDT ou em área construída de equipamento público comunitário na Macrozona Urbana, a critério do órgão municipal competente no momento da análise do projeto.*

*§ 5º. Os valores tratados no parágrafo 3º 4º deste artigo serão calculados com base nos parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios e de desapropriação.*

*§ 6º. O benefício disposto no parágrafo 3º 4º deverá ser definido no momento da análise do projeto ou das diretrizes e o seu aceite ficará a critério do órgão municipal competente.*

Sugestão de alteração: os textos se referem ao §4º e não ao 3º.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

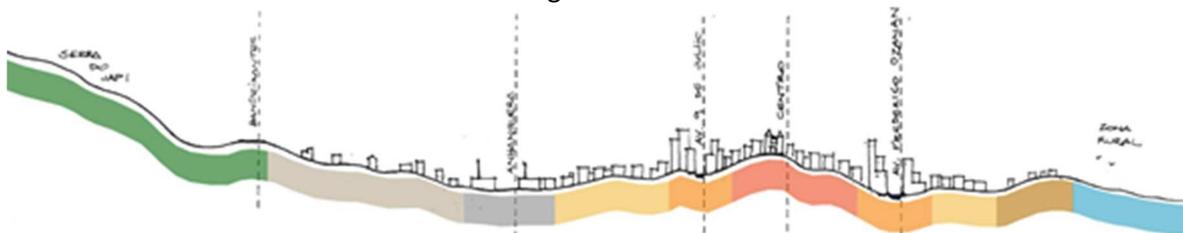
## Sugestão de inclusão de parágrafo, prevendo nova possibilidade para projetos destinados a ZEIS 2:

- i. Lote com área de 90 m<sup>2</sup> (5x18);
- ii. Frente para via de pedestres ou ciclovias;
- iii. Largura máxima da via de 4 metros (para não permitir o estacionamento de carros);
- iv. Prever acesso para viaturas para atendimento de emergências (ambulância, bombeiros, etc);
- v. O projeto deve contemplar uma micro-centralidade com área destinada a creches e demais equipamentos públicos;
- vi. Bolsão de estacionamento;

Entendemos que esses devem ser os parâmetros prioritários para implantação de empreendimento de Interesse Social independente do Zoneamento, exceto ZCA.

*§ 11. Nas Zonas de Qualificação de Bairros 1 serão admitidos parcelamentos de interesse social, com lotes de dimensões mínimas de **7m (sete metros) para a testada e 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados)** de área, desde que sejam transferidos à FUMAS, mediante doação, pelo menos 10% do número de unidades do loteamento ou lotes de até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área, cuja extensão total seja igual ou superior a 12% da área útil, ou soma das áreas de todos os lotes do parcelamento.*

*§ 12. Nas Zonas de Reabilitação Central, Qualificação de Bairros 1 e de Desenvolvimento Urbano, apenas nas vias de indução, concentração ou estrutural, serão admitidos empreendimentos de interesse social, com unidades de área mínima de **45m<sup>2</sup>** e*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*máxima de 60m<sup>2</sup>, desde de que sejam transferidos à FUMAS,  
mediante doação de pelo menos 15% das unidades do  
empreendimento.*

Questionamentos:

§11 – Porque a testada não pode ser de 6 metros e a área do terreno de 125 m<sup>2</sup>?

§12 – verificar a possibilidade de obtenção de financiamento para áreas menores. Não é possível 39 m<sup>2</sup>?

Artigo 291:

As ALUPs deverão atender às seguintes disposições:

I - ter frente mínima de 10 m (dez metros) para a via pública oficial, **exceto para vias estruturais quando a frente mínima deverá ser de 20m (vinte metros);**

Questionamento: Qual a necessidade de uma ALUP ter frente de 20 metros?

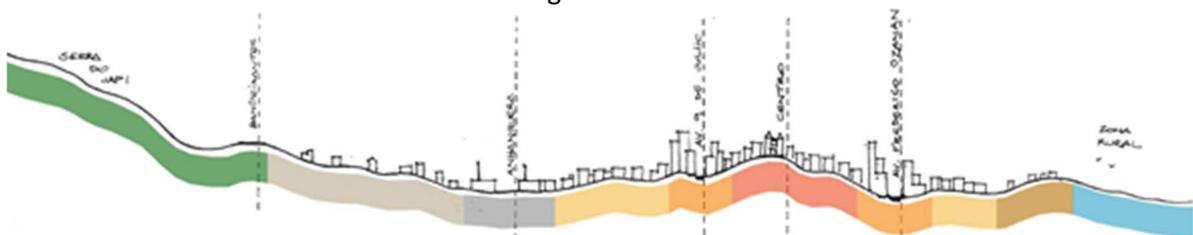
Artigo 294: sugestão que as diretrizes possam ser opcionais.

Artigo 295:

*O processo de diretriz urbanística deverá ser instruído com os seguintes documentos:*

....

*V - delimitação dos recursos hídricos existentes, das Áreas de Preservação Permanente, ~~observando o Decreto Estadual nº~~*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

~~43.284, de 1998, e os remanescentes de vegetação e árvores isoladas;~~

~~VI - delimitação de faixas não edificáveis e servidões, se houver;~~

~~VII - indicação de vias do entorno, áreas públicas e logradouros existentes;~~

~~VIII - indicação das áreas públicas definidas como ALUP e AEUC;~~

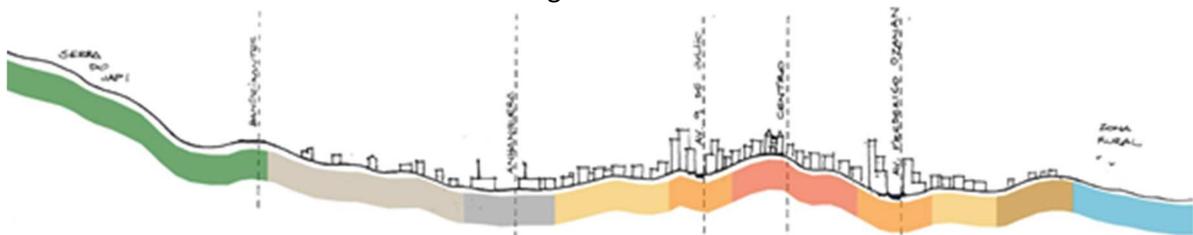
~~IX - indicação da largura das vias projetadas, em caso de loteamentos;~~

~~X - apresentação do quadro de áreas preliminar dos quantitativos e porcentagens das áreas públicas, áreas permeáveis e áreas loteadas;~~

~~XI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT documento hábil emitido pelo Conselho de Classe ao qual esse profissional esteja vinculado~~

~~XII - Registro do profissional responsável pelo projeto preliminar no respectivo Conselho de Classe Estadual: CREA-SP ou CAU-SP.~~

~~§ 1º. O projeto preliminar contendo as informações indicadas deverá ser apresentado em 2 (duas) cópias em papel sulfite, na escala mínima de 1:2.000, e uma cópia em meio digital no formato DWG, DXF ou SHP.~~



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

Sugestões de exclusão:

- 1) Os incisos VIII à X e XII e o § 1º, não se aplicam para diretrizes;
- 2) Para o inciso XI, os técnicos de nível médio se desvincularam do sistema CONFEA/CREA, criando o CFT – Conselho Federal dos Técnicos, cujo documento hábil é o TRT – Termo de Responsabilidade Técnica.

Artigo 296:

*A diretriz urbanística será consolidada em ~~certidão~~ **documento oficial acompanhada do pré-projeto** devidamente vistado por servidor técnico municipal, no prazo de 90 (noventa) dias úteis a contar da data de protocolo, ou do atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações.*

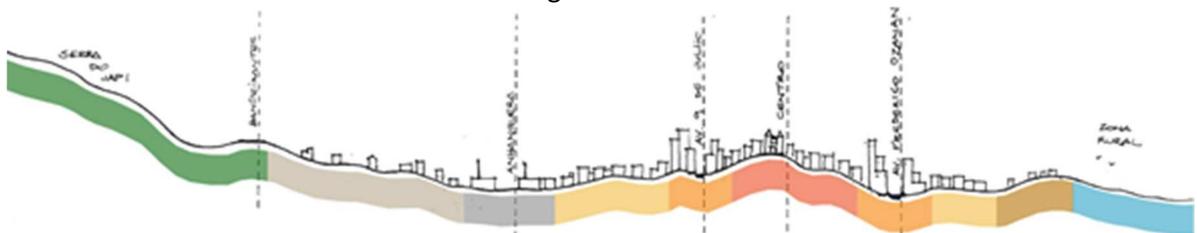
*§ 1º. A diretriz urbanística deverá ser retirada pelo interessado na UGPUMA em até 90 (noventa) dias da sua emissão, para prosseguimento do processo.*

*§ 2º. Decorrido o prazo referido no § 1º sem a manifestação do interessado, o processo será extinto e arquivado, sem direito a recurso.*

Sugestões de exclusão:

- 1) As diretrizes não são emitidas na forma de Certidão;
- 2) Não há necessidade do pré-projeto.
- 3) O processo não tem prosseguimento, posterior à retirada das diretrizes;

Página 59 de 70



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

- 4) Qual a razão de extinguir o processo, caso o interessado não retire as diretrizes. O arquivamento está correto.

## Artigo 297:

*Para os parcelamentos nas modalidades de loteamento e desmembramento, o projeto deverá ser apresentado ao Município instruído com:*

....

*h) quadro de áreas completo e quadro de áreas resumido;*

*i) delimitação de faixas não edificantes, diretrizes viárias e servidões, se houver;*

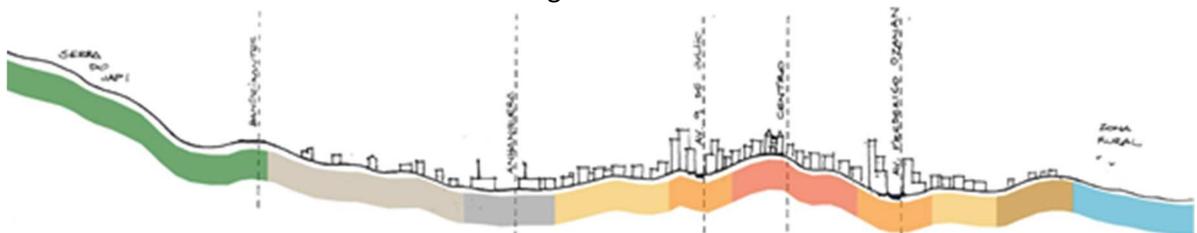
*j) delimitação dos recursos hídricos existentes, das Áreas de Preservação Permanente, observando o Decreto Estadual nº 43.284, de 1998, e os remanescentes de vegetação e árvores isoladas;*

alínea “h”: definir quadro de áreas completo e resumido;

“j” o Decreto da APA não define nem APPs nem remanescentes de vegetação.

~~VI – Anotação de Responsabilidade Técnica ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica RRT do responsável técnico pelo projeto. documento hábil emitido~~

Página 60 de 70



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

***pelo Conselho de Classe ao qual esse profissional esteja vinculado.***

Os técnicos de nível médio se desvincularam do sistema CONFEA/CREA, criando o CFT – Conselho Federal dos Técnicos, cujo documento hábil é o TRT – Termo de Responsabilidade Técnica.

## Artigo 301:

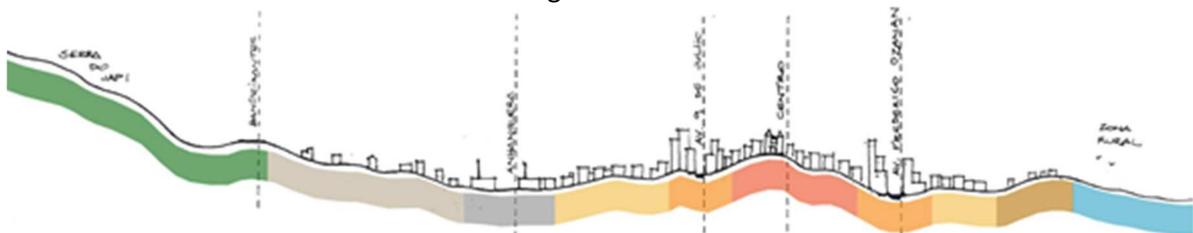
O Alvará de Execução de loteamento prescreverá em 2 (dois) anos, a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser revalidado sempre que o atraso na execução das obras for justificado pelo interessado, aprovado e *aceito* pelo Município, ~~desde que atendido o disposto no §2º deste artigo.~~

Sugestão de exclusão: esse artigo não tem parágrafos.

## Artigo 304:

*Após as vistorias dos órgãos competentes e o recebimento das obras de infraestrutura, a aprovação final do loteamento será feita por certidão, da qual constarão:*

- I - zoneamento e classificação do sistema viário;*
- II - descrição perimétrica dos lotes e das áreas que passarão a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município.*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*§ 1º O responsável pelo loteamento deverá providenciar o envio das certidões e plantas para registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação.*

*§ 2º As certidões e plantas referidas no § 1º deste artigo poderão ser revalidadas, justificadamente, por iguais períodos. § 3º Após o registro do loteamento em cartório, o Município dará publicidade à classificação das novas vias públicas por ato do Poder Executivo.*

**Sugestão: retornar o §4º da lei vigente.**

§ 4º No caso de no contrato padrão constar restrições urbanísticas e edilícias diferentes das definidas na presente Lei, deverá ser submetido à aprovação do Município.

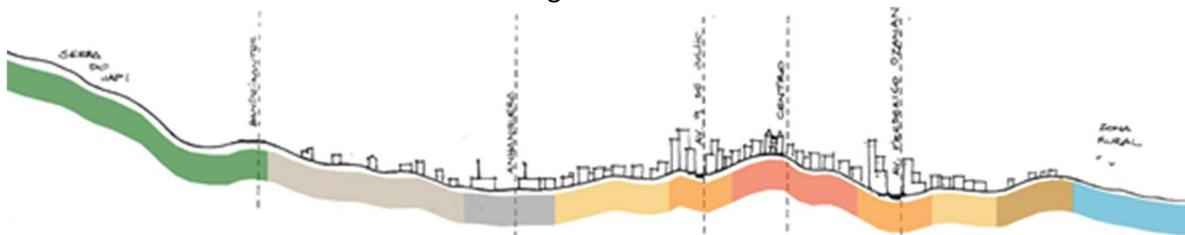
## Artigo 305:

Os loteamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, **fiação enterrada** e sistema viário, incluindo a pavimentação do leito carroçável, ciclovias, vias de pedestre e calçadas, devidamente sinalizados.

Sugestão: Deixar opcional a fiação enterrada

## Artigo 307:

*A divisão de glebas não caracteriza o parcelamento do solo para fins urbanos, não exige a destinação de áreas públicas e pode*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*ser realizada em todo o território do município desde que observadas as seguintes condições:*

*I - As partes resultantes da divisão sejam consideradas glebas para os efeitos desta lei e possuam área mínima de 20.000 m<sup>2</sup>, exceto quando situadas no **Território de Gestão da Serra do Japi, que estabelece módulos mínimos para o parcelamento de 40.000 m<sup>2</sup> nas Zonas de Conservação Ambiental e de 400.000 m<sup>2</sup> na Zona de Preservação, Recuperação e Restauração Ambiental;***

Sugestão de correção: De acordo com a LC 417/04, os módulos de parcelamento são de 2 e 20 ha para as zonas referidas no inciso I.

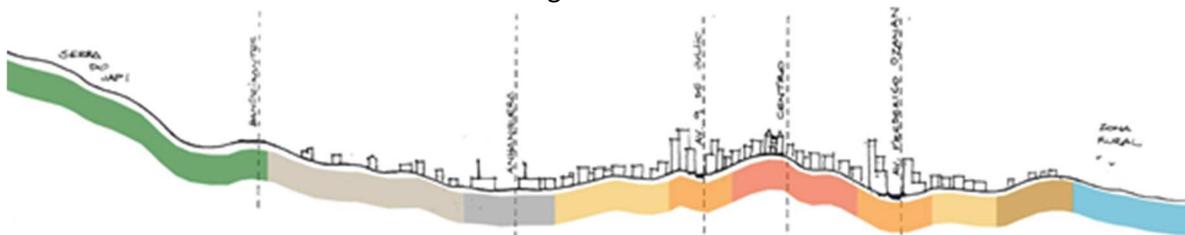
*II - As glebas resultantes da divisão, quando situadas na Macrozona Urbana, possuam frente mínima de **40,00 (quarenta) metros** para via oficial.*

Questionamento: Qual o critério? A testada não poderia ser menor?

## Artigo 308:

Anexação de glebas *consiste* no agrupamento de áreas urbanas e **ou** rurais não parceladas para fins urbanos.

Sugestão de alteração: uma gleba não pode ser urbana e rural. Ou é urbana ou rural.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

## Artigo 309:

*Para a Divisão e Anexação de Áreas Rurais o interessado deverá requerer diretrizes, apresentando no ato os seguintes documentos:*

....

*II - cópia atualizada da matrícula do imóvel não superior a ~~30~~  
(trinta) **dia 180 (cento e oitenta)**;*

*~~IX - Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT documento hábil emitido pelo Conselho de Classe ao qual esse profissional esteja vinculado do responsável técnico pelo levantamento planialtimétrico e pelo projeto.~~*

## Sugestão de alteração:

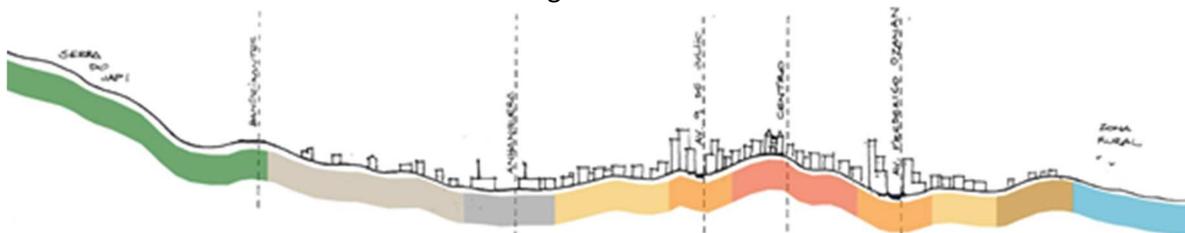
inciso II – compatibilizar com os prazos dos órgãos estaduais e considerando que o processo trata de diretrizes;

inciso IX - Os técnicos de nível médio se desvincularam do sistema CONFEA/CREA, criando o CFT – Conselho Federal dos Técnicos, cujo documento hábil é o TRT – Termo de Responsabilidade Técnica.

## Artigo 311:

*A aprovação da Divisão e Anexação de Áreas deverá ser solicitada instruída com os seguintes documentos:*

....



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*VII - ~~Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT~~ documento hábil emitido pelo Conselho de Classe ao qual esse profissional esteja vinculado do responsável técnico pelo levantamento pelo projeto;*

*VIII - memorial descritivo e justificativa justificativo.*

Sugestão de alteração:

inciso VII - Os técnicos de nível médio se desvincularam do sistema CONFEA/CREA, criando o CFT – Conselho Federal dos Técnicos, cujo documento hábil é o TRT – Termo de Responsabilidade Técnica.

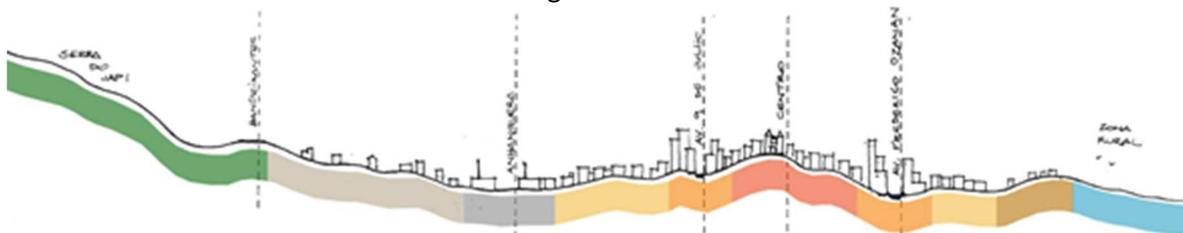
Inciso VIII – ajuste no texto para concordância de gênero.

## Título VII Da Regularização Fundiária

Pontos a serem definidos:

- 1) Lote mínimo: Lei Federal 13.465/17 não prevê. Sugestão de reconhecer a situação fática;
- 2) Denominação: Núcleo Urbano Informal
- 3) Densidade Mínima é necessária?  
Em nossa opinião, não, pois dificulta o enquadramento;
- 4) Município arca com os projetos e implantação das obras e depois cobra. É bom ou ruim?  
Sugestão: Criar previsão para aplicação de mecanismo municipal de cobrança de serviços
- 5) Ferramentas necessárias para conter novas ocorrências:  
Notificação com prazo de resposta em 30 dias;  
Multar o CPF de quem está na obra (normalmente o pedreiro);  
Apreensão do material;  
Demolição.

## Título VIII: Das Infrações e Penalidades



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*As infrações às normas desta Lei poderão acarretar aplicação, além daquelas previstas nesta Lei, das seguintes penalidades ao agente que lhe der causa:*

*I - multa;*

*II - interdição da atividade;*

*III - cassação e/ou cancelamento das licenças concedidas ou dos projetos aprovados;*

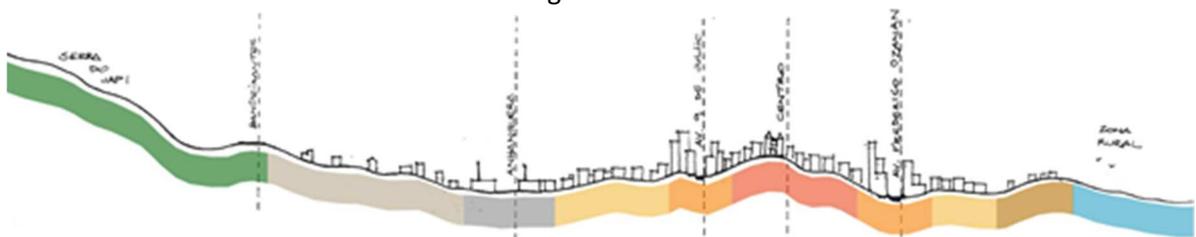
*IV - embargo de canteiro de obras ou de imóvel;*

*V - demolição da parte executada em desacordo com o projeto aprovado.*

**VI – apreensão do máquinas e equipamentos utilizados para obras sem o respectivo projeto aprovado;**

**VII – demolição das edificações e restauração do terreno ao “status quo” no caso de parcelamento do solo irregular;**

*§ 1º. Será expedida, previamente à aplicação de penalidade, notificação com a finalidade de permitir ao infrator prestar esclarecimentos e/ou regularizar a situação.*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*§ 2º. As penalidades serão aplicáveis de acordo com a natureza e o grau da infração conforme previsto no Art. 50 da Lei 6766/79.*

Sugestão de inclusão: inclusão dos incisos VII e VIII principalmente para coibir o parcelamento do solo irregular.

## Título IX: Das Disposições Finais e Transitórias:

### Artigo 346:

Os documentos oficiais emitidos pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente terão os seguintes prazos de validade a partir da data de emissão:

Sugestão de ajuste: os dados do quadro vinculado a esse artigo não são compatíveis com os parágrafos que os definem. Exemplo: quadro informa que a Certidão de Uso do Solo é válida até a mudança da lei e o parágrafo segundo informa que sua validade será de 3 meses após a mudança da lei.

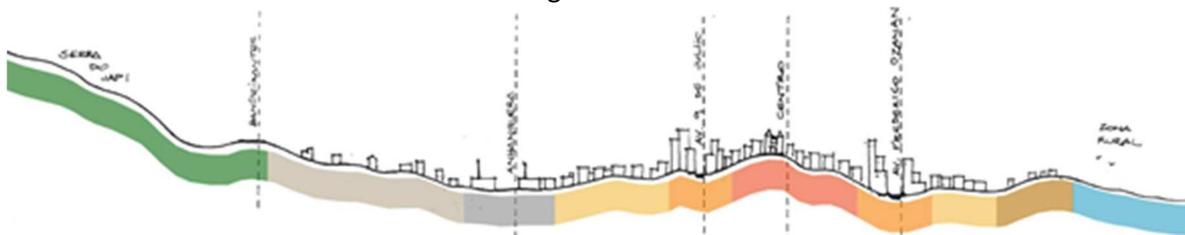
### Artigo 347:

Será assegurado para todos os *processos* em trâmite o direito à aplicação da legislação ~~anterior~~, vigente à época do protocolo.

Sugestão de exclusão: os processos são analisados de acordo com a lei vigente por ocasião do protocolo.

### Artigo 348:

*Os projetos de parcelamento, regularização, construção e reforma em trâmite na data de publicação desta Lei poderão ser*



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

*alterados, desde que as novas condições apresentem uma situação melhor do ponto de vista urbanístico em relação ao projeto original, contendo:*

(...)

Sugestão de inclusão:

Prever o seguinte dispositivo:

- i. se o uso e a categoria não for alterado;
- ii. imóvel é o mesmo do protocolo (não houve alteração na área)

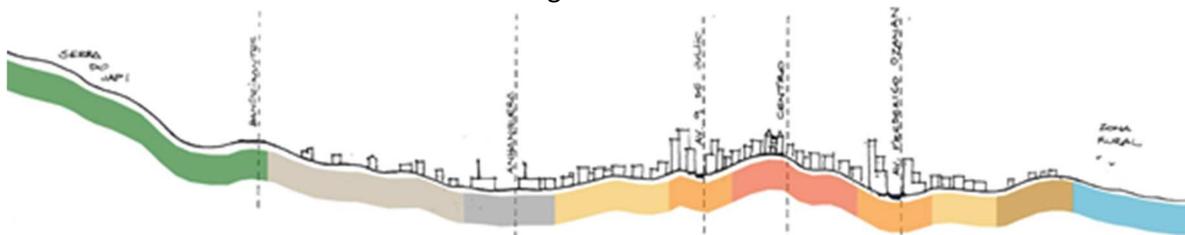
a análise deve ocorrer pelos parâmetros da lei vigente por ocasião do protocolo.

## Anotações Pontuais:

- 1) Anexo II Quadro I – definir porte para Grupo 2 em via de acesso ao lote;
- 2) Anexo II Quadro IV compatibilizar com o texto. Prever permissividade para atividades congêneres, mediante parecer da UGPUMA, ouvido o CMPT;
- 3) Quadro 5j – imóvel não é lote. Área rural.
- 4) Sugestão de Uso: Grupo 2 em via de Circulação, alterar porte de 150 para 300 m<sup>2</sup>
- 5) Criação de Instrumento de Uso Misto na Região da Bacia do Caxambu

Como sugestão de debate para a plenária foi encaminhada proposta de criação de instrumento urbanístico para conter a ocupação irregular da região e compatibilizar usos urbanos com a preservação dos mananciais e a produção hídrica e rural, a saber, semelhante ao conceito da Vila Rural que tratava a Lei 7.858/12.

Os debates na plenária apontaram para a necessidade de aprofundar os estudos e a criação e implantação de Planos de Bairros, iniciando-se nessa região, em função da pressão social existente nessa área de fragilidade ambiental e estratégica para o abastecimento de água do município, como forma de adequar as demandas particulares com os interesses públicos, lembrando que o coletivo se sobrepõe ao particular.



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016

Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

É muito clara a expectativa dos moradores dessa região para que o zoneamento existente entre 2007 e 2016 “seja devolvido”, conforme fala de um dos moradores, também conselheiro, presente à plenária. Nesse prisma, não podemos nos esquecer que originalmente todo o município era rural e ao longo do tempo as legislações foram ampliando o perímetro urbano.

A fim de evitar novos conflitos legais, como o havido com o Ministério Público Estadual, que motivou o processo de elaboração da Lei 8683/16, ressaltamos a importância de respeitar os objetivos propostos nos Artigos 3, 23 e 24 do Decreto Estadual 43.284/98:

“Artigo 3.º - Na aplicação deste decreto devem ser observados os seguintes fins e exigências:

I - a preservação e a recuperação dos remanescentes da biota local;

II - a proteção e recuperação dos cursos d'água.

Artigo 23 - A zona de conservação hídrica é destinada a proteção e conservação da qualidade e quantidade dos recursos hídricos superficiais utilizados para o abastecimento público.

§ 1.º - Observado disposto nos artigos 176 e 225 da Constituição Federal, é vedada a extração de areia, para fins comerciais, em leito de rio.

§ 2.º - Na zona de conservação hídrica é vedada disposição de resíduos sólidos de Classe I (resíduo) perigosos - NBR 10004).

Artigo 24 - Na zona de conservação hídrica, admissível a execução de empreendimentos, obra e atividades, desde que:

I - não prejudique a qualidade e a quantidade dos recursos hídricos a serem utilizados parte abastecimento público;

II - não provoque o assoreamento dos corpo d'água;

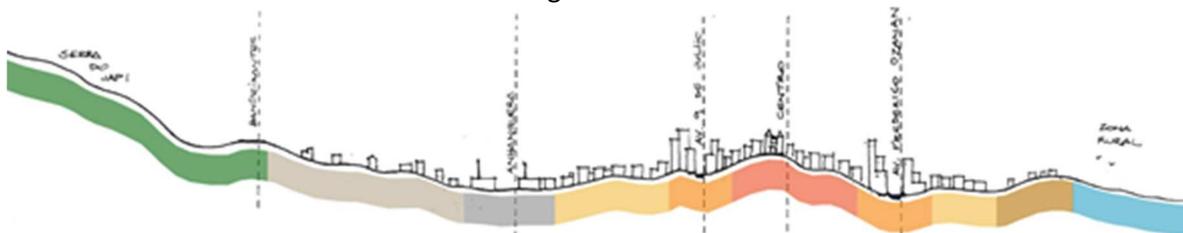
III - garanta a infiltração das águas pluviais no solo, através da manutenção de pelo menos 50% (cinquenta por cento) de área livre ou de sistema equivalente de absorção de água no solo.”

Nesse momento, tanto com base nos estudos apresentados e na análise que fizemos, não temos segurança em decidir por um zoneamento ou outro, reiterando a necessidade de um diagnóstico bastante profundo durante a elaboração do citado Plano de Bairro, que servirá de subsídio para uma tomada de decisão mais acertada.

## 6) Sistema Viário x Usos:

- i. corrigir algumas vias (XV de Novembro; Francisco Telles; Barão de Tefé; ???)
- ii. acrescentar usos nas Ruas de Acesso ao Lote;
- iii. manter maioria das vias como Acesso ao Lote;

Página 69 de 70



# CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016  
Eleito pelo Decreto Municipal nº 26.563 de 08 de Agosto de 2.016  
Membros nomeados pela Portaria n.º 246 de 14 de Outubro de 2.016

- iv. deixar claro e com prazos no texto da lei a implantação do Plano de Bairros;
  - v. Vila Rural;
- 7) Zona de Mirantes:
- 8) Locação Social das AEUCs
- 9) Zoneamento:  
Corrigir zoneamento no Bairro do Castanho;
- 10) Mudar a paleta de cores do Mapa 2.

Jundiaí, 25 de abril de 2.019

Coordenadoria Executiva CMPT

