

**Respostas ao Parecer do Conselho Municipal de Política Territorial
sobre a Minuta de Revisão do Plano Diretor de Jundiá
(22 de maio de 2019)**

PARTE 1 (pp. 01-22)

PARTE 2 (pp. 22-73)

Título I: sem comentários a fazer.

Título II:

Artigo 4º: Os princípios orientadores da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural do Município e deste Plano Diretor são os seguintes:

§ 1º. A função social e ambiental da cidade é atendida por meio da efetivação dos direitos sociais para toda a população do Município, incluindo o direito à cidade sustentável, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho, e ao lazer, **saúde e educação** para as gerações presentes e futuras.

§1º: incluir Saúde e Educação como direito social a ser efetivado.

Sugestão acolhida.

Artigo 5º: Os objetivos que norteiam este Plano Diretor são:

I - preservação, conservação, e recuperação e **restauração** da biodiversidade, dos recursos e ecossistemas naturais para as gerações presentes e futuras;

Inciso I: incluir, também, a prática da restauração da biodiversidade – de tal forma fique consoante aos fins previstos na Lei Federal 9.985/00, conhecida como “Lei do SNUC”.

Sugestão acolhida.

IX - redução das desigualdades socioespaciais e melhoria das condições urbanas dos bairros, com oferta adequada de áreas verdes e equipamentos de assistência social, abastecimento, segurança alimentar, educação, saúde, esporte, lazer, e cultura, **segurança pública e equipamentos para terceira idade;**

Inciso IX: incluir Segurança Pública e equipamentos para Terceira Idade;
Sugestão acolhida.

Título III:

Artigo 6º:

Implantação do então IPUJ – Instituto de Planejamento Urbano de Jundiá.

No Plano Diretor vigente (Lei 8.683) esse órgão (que por definição é uma autarquia desvinculada da estrutura do governo vigente) foi substituído pelo Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento de Projetos Especiais – vinculada à então Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Sugestão não acolhida. A criação do instituto proposto implicaria uma alteração da estrutura administrativa existente, que foi recentemente reformulada e reorganizada em plataformas de governo. As atribuições deste Instituto são realizadas atualmente pelos Departamentos de Urbanismo, de Projetos Urbanos e pelo Núcleo de Planejamento e Finanças. Considerando que o novo instituto deveria substituir estes órgãos existentes e não se somar a eles, a proposta se mostra inviável neste momento.

Artigo 8º:

Na lei vigente, o Artigo 504 contempla que o Executivo deverá apresentar ao CMPT e à Câmara Municipal um “Relatório de Gestão da Política Territorial e o Plano de Ação” para o próximo período – importante dispositivo de controle social que deve retornar a essa proposta de revisão.

Art. 504. No segundo ano de cada gestão administrativa do Executivo, deverá ser apresentado à Câmara Municipal e ao CMPT um Relatório de Gestão da Política Territorial e Plano de Ação para o próximo período, que será publicado no Diário Oficial do Município.

Sugestão não acolhida. Entendemos que os instrumentos atualmente existentes e praticados – Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO, Lei Orçamentária Anual – LOA, e demais mecanismos existentes, associados à atuação permanente dos Conselhos, são suficientes para permitir o planejamento das ações do Executivo, bem como seu acompanhamento pela sociedade. Cabe observar que as Unidades de Gestão trabalham com número reduzido de funcionários, e que a elaboração de relatórios além do necessário consome o tempo da equipe de ações que oferecem resultado mais efetivo.

Artigo 12: O CMPT terá composição tripartite, contando com 36 (trinta e seis) membros titulares e respectivos suplentes, representantes do Poder Público e da sociedade civil na seguinte conformidade:

§ 2º. O mandato dos conselheiros do CMPT será de três anos, ou no prazo que coincidir com a realização da Conferência da Cidade, sendo permitida apenas uma recondução, **na condição de titular.**

A sugestão de inclusão acima se faz necessária para que o Conselho não perca o conteúdo e experiência dos membros titulares nas gestões subsequentes.

Sugestão acolhida.

Sugestão de inclusão - Entendemos importante a manutenção do §3º do Artigo 499 da lei vigente (que criou o CMPT), pois deixa claro o fórum para eleição dos representantes da Sociedade Civil, tornando o processo mais democrático e transparente.

§ 3º Os representantes da sociedade civil serão eleitos pelos seus pares na Conferência da Cidade, mediante processo coordenado por comissão eleitoral constituída pela Comissão Preparatória da Conferência Municipal da Cidade.

Sugestão parcialmente acolhida. A alteração tem como objetivo evitar que o tempo disponível para discussões sobre temas urbanos, na Conferência da Cidade, seja dedicado a questões eleitorais.

§ 4º Os representantes da sociedade civil serão eleitos pelos seus pares, no mesmo ano da Conferência Municipal da Cidade, mediante processo coordenado por comissão eleitoral constituída pelos membros em exercício do Conselho Municipal de Política Territorial.

Artigo 13: O CMPT terá as seguintes atribuições, dentre outras definidas por lei:

VI - *propor* **deliberar sobre** soluções para as omissões e contradições da legislação urbanística municipal propostas pelas comissões técnicas;

Sugestão acolhida.

XIII - deliberar sobre as condições dos termos dos planos de Operações Urbanas Consorciadas; acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas e demais instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor;

Entendemos que a manutenção do texto da lei vigente (Artigo 501) é mais adequado aos propósitos do CMPT.

Sugestão não acolhida. As operações urbanas consorciadas são instrumentos que requerem a elaboração de lei específica e, portanto, já propiciam a discussão pública e o monitoramento pela sociedade (Conselhos, Câmara de Vereadores, Unidades de Gestão etc.).

XIX - elaborar relatório anual de suas atividades, ao qual deverá ser dada publicidade **através da Imprensa Oficial Municipal;**

A inclusão sugerida no inciso XIX detalha uma das formas de se dar publicidade às atividades do CMPT.

Sugestão acolhida.

Artigo 15: Os Conselhos Regionais de Participação - CRPs serão criados e organizados pelo Conselho Municipal de Política Territorial - CMPT, e serão reconhecidos por ato do Executivo, com base na regionalização definida no Mapa 9 do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Cada um dos CRPs será composto por, **no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 12 (doze)** membros titulares, além dos suplentes, eleitos pelos moradores das respectivas regiões.

Entendemos que 5 pessoas são suficientes para iniciar o processo de representação nas regiões, sem limite de participação – respeitando as particularidades de cada uma delas. Dessa forma, estaremos estimulando a participação democrática da Sociedade Civil.

Sugestão parcialmente acolhida. Parágrafo único. Cada um dos CRPs será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 12 (doze) membros titulares, além dos suplentes, eleitos pelos moradores das respectivas regiões.

Artigo 16: ***A audiência pública será regulamentada por ato do Executivo visando à a discussão de projetos e ações de política urbana, rural e ambiental, bem como a gestão orçamentária participativa, devendo ser previamente divulgada, da forma mais ampla possível, com informações sobre o tema, a data, o horário e o local de sua realização. Alguns empreendimentos e/ou atividades são aprovados no âmbito do Estado (CETESB) seguindo o rito de licenciamento do EIA/RIMA, cujas audiências públicas são obrigatórias.***

Entendemos que deva haver no texto da lei a previsão de integração entre Município e Estado para esses casos, de tal forma não ocorram Audiências Públicas motivadas por diferentes entes da administração pública sobre o mesmo assunto.

Sugestão não acolhida.

A integração entre Município e Estado não depende de previsão no Plano Diretor.

Artigo 20: O Poder Executivo promoverá atividades de formação para os munícipes, através de palestras, cursos, seminários e oficinas, com o objetivo de ampliar a troca de informação sobre as políticas de desenvolvimento urbano e rural, favorecendo seu contínuo aperfeiçoamento.

§1º -

§ 4º O Poder Executivo promoverá atividades de formação para os munícipes, através de palestras, cursos, seminários e oficinas, com o objetivo de ampliar a troca de informação sobre as políticas de desenvolvimento urbano e rural, favorecendo seu contínuo aperfeiçoamento.

A sugestão de inclusão do §4º corresponde ao atual §2º do Artigo 511 da lei vigente e entendemos ser uma ação importante para qualificação da sociedade civil.

Sugestão acolhida.

Artigo 21: O Conselho Municipal de Política Territorial, com apoio da Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, organizará anualmente o Fórum de Avaliação do Plano Diretor, aberto à participação de todos os cidadãos.

§1º - ...

§ 3º As indicações do Fórum do Plano Diretor serão utilizadas como referência na elaboração da LDO e da LOA.

A sugestão de inclusão do §3º corresponde ao §2º do Artigo 514 da lei vigente, que trata do mesmo assunto. Entendemos que é um dos propósitos do Fórum Anual de Avaliação do Plano Diretor.

Sugestão parcialmente acolhida.

As indicações não devem ser a única referência na elaboração destas leis, mas uma contribuição importante a ser somada às demais.

§ 3º As indicações do Fórum do Plano Diretor serão consideradas na elaboração da LDO e da LOA.

Artigo 22: Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial - FMDT, que será constituído de recursos provenientes de:

XVII – recursos oriundos de Termos de Ajustamento de Conduta firmado entre pessoas físicas e/ou jurídicas com o Ministério Público Estadual pela reparação de danos urbanísticos e/ou ambientais praticados;

É outra fonte de recurso que em algumas situações são destinadas para um Fundo Estadual de Direitos Difusos por não haver previsão legal de recebimento por parte do município.

Sugestão acolhida.

Artigo 25: O FMDT terá como agente executor a Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - UGPUMA, a qual caberá:

IV - elaborar o plano de aplicação de recursos financeiros do FMDT, que deverá ser apreciado pelo CMPT.

Entendemos mais adequado o retorno das rubricas do Artigo 517 da lei vigente

Art. 517. A aplicação dos recursos arrecadados pelo FMDT, excluídas a destinação legal do § 3º do art. 516* desta Lei, deverá respeitar anualmente os seguintes limites:

* EIV/RIT e ZERFIE

I - mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) para a aquisição de terrenos, produção de Habitação de Interesse Social e programas de regularização fundiária de interesse social;

II - mínimo de 20% (vinte por cento) para ações de desenvolvimento urbano;

III - mínimo de 20% (vinte por cento) para o desenvolvimento de ações voltadas para o Desenvolvimento Rural; definidas no art. 516 desta Lei.

IV - mínimo de 10% (dez por cento) destinados à implantação do sistema de transporte cicloviário e de circulação de pedestres;

V - mínimo de 5% (cinco por cento) para ações de proteção e preservação do patrimônio histórico e cultural;

VI - mínimo de 1% (um por cento) para o custeio burocrático de eventos das instâncias de participação popular na gestão da Política de Desenvolvimento Territorial;

VII - 19% (dezenove por cento) definidos por meio do Plano de Aplicação proposto pelo Município e apreciado pelo CMPT, atendendo as prioridades

Sugestão não acolhida.

O montante de recursos disponível não é suficiente para ser repartido, de forma que possa resultar em ações eficientes em qualquer das áreas indicadas.

Artigo 27: O SIIM adotará como unidade territorial básica o lote ou a gleba.

Pedido de esclarecimento:

Existem diversos títulos imobiliários tratados na descrição do imóvel como “terreno”; “Área de Terras”, etc. Descrições distintas de imóveis designados de forma diferente de lote ou gleba estão contempladas no caput?

Sim, todo imóvel do Município é classificado como lote ou gleba, perante a lei.

Título IV:

Artigo 31: As políticas públicas setoriais integram a Política de Desenvolvimento Sustentável Urbano e Rural do Município e definem as ações que devem ser implementadas pelo Executivo para cumprir os objetivos definidos neste Plano e nortear os investimentos previstos no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei Orçamentária Anual.

I -

X – Política da Criança na Cidade;

Entendemos que deva ser previsto também: Política para Segurança Pública; Saúde e Terceira Idade.

Sugestão não acolhida. Entendemos que os temas propostos estão contemplados nas políticas apresentadas. Com relação à Política da Criança na Cidade, o conceito adotado é de que a cidade, se for acessível e adequada para a criança, será boa para toda a população.

Artigo 39: São planos, programas e instrumentos específicos a serem desenvolvidos **ou mantidos** pelas Unidades de Gestão responsáveis:

A sugestão de inclusão se dá pelo fato do Plano Municipal de Turismo já existir.

Sugestão acolhida.

II - Programas de execução continuada

a) Programa Municipal de Pagamento por Serviços Ambientais;

b) Programa Municipal de Apoio ao Agronegócio de Jundiáí;

c) Programa Municipal de Saneamento Rural;

d) Programa Municipal Campo Limpo;

e) Programa Municipal de Monitoramento da Fertilidade **e conservação** do Solo.

A sugestão de inclusão se dá pelo fato da conservação ser tão importante quanto a fertilidade do solo. Processos erosivos além de produzirem assoreamento nos corpos d'água, destroem a camada fértil do solo.

Sugestão acolhida.

Artigo 44: O Plano Municipal de Desenvolvimento Rural - PMDR tem por objetivo diagnosticar o meio rural e delinear as diretrizes de trabalho para promover o Desenvolvimento Rural Sustentável do Município **e deverá conter, no mínimo:**

I - diagnóstico socioambiental, econômico e cultural da área rural do Município, com espacialização dos usos agrícolas e não agrícolas;

II - caracterização das cadeias produtivas existentes e identificação de cadeias produtivas potenciais, bem como as necessidades para a promoção de seu desenvolvimento;

III - orientações para a destinação de recursos do FMDT e as parcerias que deverão ser firmadas para garantir o desenvolvimento rural, observado o limite legal estabelecido no inciso III do art. 517 desta Lei.

Entendemos importante a manutenção dos incisos existentes no texto da lei vigente (Artigo 172).

Sugestão acolhida.

Artigo 46: O Programa de Pagamento por Serviços Ambientais visa à conservação e recuperação dos mananciais do Município e incremento dos serviços ambientais relacionados com a disponibilidade e qualidade da água, recuperação e conservação de paisagens naturais, proteção da biodiversidade e manutenção da qualidade ambiental do Município.

§ 1º. O pagamento por serviços ambientais consiste em retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou **possuidores** que utilizam imóveis inseridos em ecossistemas provedores de serviços ambientais, de modo a manter, estabelecer ou recuperar esses ecossistemas provedores de tais serviços, de acordo com a disponibilidade orçamentária.

Entendemos que o termo “possuidores” deve vir acompanhado de um adjetivo que os identifique dentro da posse legítima. Da maneira como está escrito, tem-se a impressão que também estão sendo contemplados os invasores de terras.

Sugestão acolhida: legítimos possuidores.

Artigo 47: Com o objetivo de proteger a qualidade do solo e das águas, serão desenvolvidos os seguintes programas de execução continuada:

I -

III - Programa de Monitoramento da Fertilidade e **Conservação** do Solo, consiste na oferta de análises de solo e foliar acompanhada de recomendação agrônômica gratuita, com o objetivo de monitorar a fertilidade, com a indicação de corretivos e fertilizantes nas doses, épocas e formas de aplicação para os agricultores, possibilitando melhorar a eficiência da adubação.

A sugestão de inclusão tem a mesma justificativa dada ao Artigo 39.

Sugestão acolhida.

Artigo 49: O Município poderá firmar Termo de Compromisso e de Adequação Ambiental com pessoas físicas e/ou jurídicas nos casos de adequação ambiental referentes à:

I - regularização fundiária para a recuperação de APP e **Áreas Verdes**, com a retirada de entulhos, ações paliativas **adequadas** no direcionamento das águas pluviais e demais adequações que a equipe técnica, ao analisar o processo, julgar pertinente para o caso em análise;

A sugestão de inclusão se dá pelo fato de que, sob o ponto de vista legal, toda APP deve ser designada como Área Verde, mas nem toda Área Verde é APP.

Com relação à substituição do termo “paliativas” por “adequadas” se dá pelo fato do primeiro ter caráter transitório ou de curta duração.

Sugestão acolhida. Texto reescrito para maior clareza:

I - regularização fundiária para a recuperação de APP e Áreas Verdes, com a realização das adequações que a equipe técnica, ao analisar o processo, julgar pertinentes;

Artigo 50: O Município poderá instituir, por meio de lei específica, subvenção de seguro agrícola **agrosilvopastoril** para produtores rurais com a finalidade de fomentar a atividade agrícola **essa atividade** e minimizar eventuais perdas do capital investido na produção de culturas protegidas.

Embora incipiente, o município possui atividade pecuária que, a nosso ver, deve ser contemplada nesse artigo.

Sugestão acolhida.

Artigo 51: O Serviço de Inspeção Municipal - SIM tem como objetivos:

Foneticamente, o SIM acima se confunde com o SIIM – Sistema Integrado de Informações Municipal. Dessa forma, sugerimos alterar a denominação e/ou sigla do Serviço de Inspeção Municipal

Sugestão não acolhida. Não é possível alterar a sigla do serviço municipal.

Artigo 53: São objetivos da Política Ambiental:

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

A administração atual substituiu as Secretarias por Unidades de Gestão.

Sugestão acolhida.

Artigo 55: Os instrumentos de gestão ambiental do Município são classificados em dois grupos, descritos a seguir.

Entendemos importante incluir no inciso I a Lei Federal 12.651/12 (Proteção da Vegetação Nativa) e a Lei Municipal 2.405/80 (Proteção aos Mananciais), no inciso II.

Sugestão acolhida.

Artigo 62: São componentes do Sistema de Saneamento Básico:

V – Sistema de Reuso de Água.

Entendemos que deva estar previsto no Plano Diretor a possibilidade de implantação de sistema de reuso de água, como forma de diminuir o consumo de água potável em atividades que utilizam água em seu processo produtivo, sem necessidade que seja potável.

Sugestão não acolhida. Embora seja desejável, a possibilidade de implantação de sistema de reuso de água não é um componente do Sistema de Saneamento.

Artigo 67: São diretrizes específicas do Sistema de Drenagem:

XI - respeitar as capacidades hidráulicas dos corpos d'água, impedindo vazões excessivas.

Esse item existe na lei vigente (inciso III do Artigo 457) e entendemos importante a sua manutenção.

Sugestão parcialmente acolhida.

Conteúdo inserido no inciso VII, com redação mais adequada:

VII - desenvolver projetos de drenagem que considerem, entre outros aspectos, o amortecimento de vazões de cheia, a mobilidade de pedestres e portadores de deficiência física, a paisagem urbana e o uso para atividades de lazer;

Artigo 70: São diretrizes para programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Mobilidade:

IV IX –

Numeração do último inciso está incorreta.

Correção feita.

Artigo 82: São considerados imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, nos termos deste Plano Diretor, somente aqueles com acesso à infraestrutura básica, assim definida pela legislação federal de parcelamento do solo.

§ 1º. São considerados imóveis não edificados:

I - os lotes e glebas localizados na Zona de Reabilitação Central, Zona de Qualificação de Bairros 1, Zona de Desenvolvimento Urbano e na Zona Especial de Interesse Social 2, com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero).

Entendemos que deva haver um escalonamento da área para as diferentes zonas.

Sugestão acolhida.

Zona de Reabilitação Central,

Zona de Desenvolvimento Urbano, e

Zona Especial de Interesse Social 2: 3.000m²

Zona de Qualificação dos Bairros e

Zona de Preservação dos Bairros: 5.000m²

§ 3º. Considera-se imóvel urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de 5 (cinco) anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida, **demandas judiciais ou disponibilização no mercado.**

Entendemos que a sugestão de inclusão é necessária para abranger os imóveis que não devem ser considerados subutilizados em função da situação descrita.

Sugestão acolhida.

Artigo 83: Os imóveis que não podem ser classificados como não edificados, subutilizados ou não utilizados são aqueles que:

I - possuem atividades que não necessitam de edificações, com exceção **bem como** dos lotes situados na Zona de Reabilitação Central e na Zona de Desenvolvimento Urbano utilizados somente como estacionamentos;

A sugestão de alteração é necessária para dar sentido ao propósito do artigo.

Sugestão acolhida.

Artigo 84: Os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados estão sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória.

§1º -

§ 3º. Os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados terão prazo de até 5 (cinco) anos, a contar da expedição do alvará de execução do projeto mencionado no §2º, para concluir as obras relativas a edificação nova ou relativas à primeira fase de empreendimento de grande porte, **exceto em caso de falência ou recuperação judicial.**

A sugestão de inclusão é necessária, pois esses casos de exceção estarão sendo tratadas nas demandas judiciais.

Sugestão acolhida.

Artigo 85: A notificação prevista no §1º do Art. 84 desta Lei será feita por:

I - ...

§ 3º. Constará expressamente no cadastro imobiliário, **no geojundiá** e no carnê do IPTU dos imóveis considerados não edificados, subutilizados ou não utilizados a informação referente à aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória.

A sugestão de inclusão trará maior publicidade ao fato.

Sugestão acolhida.

Artigo 92: O Município deverá notificar os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados sujeitos ao parcelamento ou edificação compulsória.

§1º - ...

§ 5º. A lista mencionada no § 1º deverá ter seus dados e informações permanentemente atualizados, **e incluídos no SIIM.**

Entendemos que o SIIM é uma importante ferramenta a ser utilizada.

Sugestão acolhida.

Artigo 94: O valor de referência para o pagamento do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado a partir do qual será realizado o consórcio imobiliário deverá excluir do seu

cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos de recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

Entendemos que esse artigo carece de sanções para o município, caso venha a não realizar o consórcio previsto no caput.

Entendemos importante o retorno do Artigo 109 da Lei vigente para regulamentar esse instrumento.

Artigo 109: O Município deverá regulamentar, por meio de decreto a ser editado em até 6 (seis) meses da entrada em vigor desta Lei, os procedimentos acerca dos consórcios imobiliários.

Sugestão não acolhida. A regulamentação deverá ser feita diante da necessidade real de aplicação.

Artigo 96: O Município poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóveis urbanos objeto de alienação onerosa localizados na Macrozona Urbana, **no território do município** com o propósito de contribuir para a efetivação dos princípios e realização dos objetivos deste Plano Diretor.

A sugestão de alteração é necessária, caso o município venha a ter interesse em algum imóvel que não esteja dentro do perímetro urbano.

Sugestão não acolhida.

Previsto pelo Estatuto da Cidade, o instrumento visa conferir ao poder público a preferência para adquirir imóvel urbano em razão das diretrizes da política urbana.

Artigo 97: O direito de preempção será exercido em todos os imóveis classificados como ZEIS 2 e nas demais áreas indicadas no Mapa 7 do Anexo I desta Lei, **cujo interesse deverá estar averbado na matrícula do imóvel.**

Sugestão de inclusão necessária para que não haja transação imobiliária de compra e venda onde o adquirente venha a obter imóvel com esse tipo de ônus sem ter prévio conhecimento.

Sugestão parcialmente acolhida. Texto: cujo interesse deverá ser informado aos cartórios de registro de imóvel do Município.

Parágrafo único. Lei municipal poderá definir outros imóveis ou áreas que estarão sujeitas ao direito de preempção, observando o presente Plano Diretor, **ouvido o CMPT.**

Entendemos ser uma das funções do CMPT opinar sobre esse assunto.

Sugestão acolhida.

Artigo 102: O Município *poderá deverá, no prazo de 90 dias*, averbar a incidência do direito de preempção nas matrículas dos imóveis sujeitos a essa incidência.

Entendemos que essa ação é obrigatória e não facultativa.

Sugestão não acolhida, em virtude de inviabilidade operacional para os procedimentos necessários, além de questionamentos de natureza jurídica.

Parágrafo único. Constará expressamente no cadastro imobiliário, **no SIIM** e no carnê do IPTU dos imóveis sobre os quais incide o direito de preempção.

Entendemos que o SIIM é uma importante ferramenta a ser utilizada.

Sugestão acolhida.

Artigo 103: O Município poderá outorgar onerosamente, mediante contrapartida financeira a ser paga pelos beneficiários, o direito de construir com base no potencial construtivo adicional definido a partir do coeficiente de aproveitamento básico, conforme Quadro 2 do Anexo II desta Lei.

§1º -

§ 2º. O potencial construtivo adicional corresponde à diferença entre a área de construção correspondente ao coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto, limitado ao coeficiente máximo permitido no local, e a área de construção correspondente ao coeficiente de aproveitamento básico, de acordo com os valores definidos nesta Lei.

O texto da lei vigente (§2º do Artigo 118) possui o mesmo conteúdo e está redigido de forma mais clara.

§ 2º do Artigo 118: O potencial construtivo adicional corresponde à diferença entre o potencial construtivo básico, limitado ao potencial construtivo máximo, definido a partir do coeficiente de aproveitamento básico conforme Quadro 2B do Anexo II desta Lei, e o potencial construtivo utilizado no empreendimento imobiliário”.

Sugestão parcialmente acolhida, com nova sugestão de redação do texto.

Artigo 104: A contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional, a ser paga pelo beneficiário, será calculada a partir da seguinte fórmula: $C = At \times (CAu - CAAb) \times V \times Fs$, sendo:

Quadro 1 – Fator Social segundo uso do imóvel:

Templo religioso 0,6 1,0

Entendemos que o fator social para os templos religiosos deve ser 1,0, uma vez que estão isentos de tributos municipais tais como IPTU e ITBI.

Sugestão não acolhida, entendemos que os templos religiosos cumprem uma função social importante.

Artigo 107: Os imóveis cedentes de potencial construtivo, não doados ou desapropriados amigavelmente em favor do Município, cujo potencial construtivo poderá ser transferido a terceiro mediante autorização emitida pelo Município, devem:

I - estar inseridos em Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural, localizadas na Macrozona Urbana **ou que venham a ser indicados pelo COMPAC;**

A sugestão de inserção é necessária para garantir que imóveis de interesse cultural ainda não cadastrados possam ser incluídos e beneficiados por este instrumento.

Sugestão acolhida.

Artigo 116: A operação urbana consorciada deverá ser instituída por meio de lei específica que poderá estabelecer normas, parâmetros e critérios diferenciados a fim de cumprir a finalidade instituída neste artigo.

Texto igual ao da proposta.

Artigo 124: 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 **e parcelamento do solo na forma de loteamento** a partir de 200 (duzentas) unidades residenciais.

II - Empreendimentos habitacionais a partir de 200 (duzentas) unidades residenciais **e parcelamento do solo na forma de loteamento a partir de área bruta igual ou superior a 500 mil metros quadrados.**

Entendemos que o EIV/RIV também deve abranger o parcelamento de solo na forma de loteamento.

Sugestão acolhida.

VI – o EIV/RIV também deve ser previsto para obras públicas.

Entendemos que as obras executadas pelo poder público normalmente são de grande porte e geram impactos que devam ser objeto desse estudo.

Sugestão não acolhida. É fundamental que o poder público realize o planejamento das obras públicas, visando à redução dos impactos gerados; entretanto, não é o EIV o instrumento mais adequado para isso.

Artigo 128: O EIV/RIV deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado ou equipe de profissionais, contratados às expensas e sob a responsabilidade do interessado, de acordo com as diretrizes contidas no Termo de Referência.

§ 1º. O Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo - GTUOS emitirá parecer sobre os impactos da atividade e/ou do empreendimento, a ser encaminhado aos Gestores Municipais envolvidos, em 90 (noventa) **60** dias, descontados os dias em que os processos permanecerem em “comunique-se”.

Sugestão não acolhida.

Com relação ao prazo, embora seja nossa meta reduzi-lo, será mantido na lei o período de 90 dias em razão do corpo técnico atualmente disponível. Entretanto, trabalhamos para que este e os demais prazos de emissão de documentos sejam cada vez menores.

Não está claro pelo texto da minuta quem deve analisar o EIV/RIV, se o GTUOS da proposta ou o Corpo Técnico da Lei vigente (Artigo 149)?

Art. 149 da lei vigente. Fica criado o Corpo Técnico de Análise do EIV/RIV, formado por servidores da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, da Secretaria Municipal de Transportes e da Secretaria Municipal de Obras a ser regulamentado por meio de decreto no prazo de 90 (noventa) dias contados após a publicação desta Lei.

Sugestão parcialmente acolhida: texto reescrito para maior clareza no art. 124, parágrafos 1º, 2º e 3º (quem analisará é o Grupo Técnico do EIV), e no art. 128.

Artigo 129: A aprovação final do EIV/RIV caberá ao Gestor Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, baseado no parecer do GTUOS e ouvidos os Gestores Municipais envolvidos nos estudos específicos.

Sugestão acolhida: Grupo Técnico do EIV.

§ 6º. Os templos religiosos estão isentos do enquadramento no EIV/RIV para licenciamento de construção, ampliação e alvará de renovação ou funcionamento.

Entendemos que templos religiosos geram impacto de vizinhança, não devendo estar isento desse estudo.

Sugestão não acolhida: os templos religiosos prestam um importante serviço social, que gera também impactos positivos para a comunidade local.

Artigo 135: O Município deverá exigir a elaboração de Relatório de Impacto de Trânsito - RIT, antes de aprovar projeto de construção, ampliação e transformação de uso ou de emitir ou renovar o alvará de funcionamento de empreendimentos e atividades, públicos ou privados, localizados na Macrozona Urbana e que possuem as seguintes características:

III. Atividades de Comércio ou Serviço localizadas na Zona de Uso Industrial com área construída igual ou superior a 1.500 **5.000** m² (um mil e quinhentos metros quadrados);

Entendemos que a linha de corte para este caso deva ser de 5.000 m²

Sugestão acolhida. A linha de corte foi ampliada de 1.500m² para 5.000m².

Artigo 140: O órgão responsável pela análise do RIT emitirá parecer conclusivo sobre a possibilidade de implantação da atividade e/ou do empreendimento, a ser encaminhado ao Gestor Municipal de Mobilidade e Transporte, em 60 (sessenta) dias úteis, descontados os dias em que os processos permanecerem em “comunique-se”.

Entendemos que esse artigo deva ser totalmente reescrito no que diz respeito aos prazos, pois a análise do EIV/RIV e RIT devem acontecer de maneira simultânea, à semelhança do que ocorre com a estrutura do GRAPROHAB, onde os órgãos colegiados recebem o projeto numa determinada data e manifestam seu parecer de forma conjunta. Esse prazo deve ser de 30 dias do protocolo feito pelo interessado.

Esta análise já é simultânea atualmente, nos casos em o RIT integra o EIV/RIV.

Artigo 141: A autorização do órgão responsável pela aprovação do RIT para prosseguimento no licenciamento de construção, ampliação ou alvará de funcionamento estará condicionada à adesão ao Termo de Compromisso firmado pelo proprietário e responsável pelo empreendimento ou seus representantes legais, com firma reconhecida e registro em Cartório de Títulos e Documentos, responsabilizando-se pela realização de todas as medidas previstas no parecer conclusivo validado pelo Gestor Municipal de Mobilidade e Transporte

Esta exigência não mais se aplica, de acordo com a Lei Federal 13.726/2.018.

Sugestão acolhida.

§ 3º. No caso de empreendimento sem atividade definida, inclusive em imóveis para locação, a autorização do órgão responsável pelo RIT para licenciamento de construção, ampliação

ou transformação de uso, levará em consideração o potencial de impacto de vizinhança da subcategoria de uso e da atividade mais restritiva e terá caráter precário.

Inclusão sugerida para dar sentido ao texto.

§ 4º. Definido ou alterado o uso do empreendimento e/ou da atividade, o interessado deverá providenciar a elaboração de novo RIT aplicando-se o procedimento previsto nesta Lei.

Entendemos que atividades com uso indefinido são tratadas no § 3º.

Sugestão acolhida no parágrafo 3º.

Artigo 143: Após a publicação de edital na Imprensa Oficial do Município, para conhecimento público, o parecer conclusivo e a autorização podem ser contestados no período de 15 (quinze) dias corridos, contados da data da publicação, de forma justificada e identificada junto à Diretoria competente.

§ 1º - ...

§ 4º A decisão do titular do órgão responsável pela aprovação do RIT, em grau de recurso, baseada na análise técnica do órgão responsável pela avaliação do RIT e, ouvido o CMPT, com parecer da SMNJ, **Unidade de Gestão de Negócios Jurídicos e Cidadania** quando necessário, encerra a via administrativa.

A administração atual substituiu as Secretarias por Unidades de Gestão

Correção feita.

Artigo 145: As disposições punitivas para o não cumprimento das medidas previstas no parecer conclusivo do órgão responsável pelo RIT e no Termo de Compromisso firmado com o Município, bem como das medidas de *publicização* **dar publicidade** do RIT, seguirão os mesmos termos e condições especificadas nesta Lei.

O termo publicização também tem outro sentido que é a transferência da gestão de serviços públicos, como saúde e educação, para entidades públicas não-estatais que o poder executivo passa a subsidiar, assegurando-lhes, porém, autonomia administrativa e financeira. Desta forma, para não dar margem a interpretações distintas do objetivo, sugerimos a alteração acima.

Sugestão acolhida.

Artigo 154: Fica dispensada a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança para a construção de empreendimentos de Habitação de Interesse Social, com menos de **500 200** (quinhentas) unidades, ainda que de uso misto, na proporção permitida por esta Lei.

Entendemos que a linha de corte deva ser mais restritiva.

Sugestão não acolhida: O plano urbanístico da ZEIS 2 será responsável pela avaliação dos impactos do empreendimento de HIS.

Artigo 155: As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) limítrofes às áreas objeto de operação urbana serão incluídas em seu perímetro, sendo vedadas quaisquer alterações nas restrições de uso e ocupação do solo.

Texto de difícil compreensão. Precisa ser reescrito.

Sugestão acolhida. Texto reescrito com novo sentido.

Nas áreas de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) incluídas no perímetro de operação urbana, será permitida a utilização de terrenos acima do coeficiente de aproveitamento básico, sem a necessidade de apresentação de certificado de potencial construtivo – CEPAC.

Artigo 157: Considera-se Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) aquela destinada a assentamentos irregulares ocupados, predominantemente por população de baixa renda, para fins de moradia, nos casos:

Mapa 7 da lei vigente (ZEIS) identifica e demarca as ZEIS, deve permanecer.

As ZEIS estão demarcadas no Mapa 2, além do cadastro de empreendimentos de interesse social constante no Mapa 6.

Artigo 162: Para possibilitar a regularização fundiária, o Município realizará a demarcação urbanística das áreas ocupadas e a legitimação de posse dos ocupantes.

§1º - ...

§ 2º. A legitimação de posse consiste em ato do Município destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse

Entendemos importante que neste artigo seja incluído um dispositivo para prever que o remanescente de um imóvel não ocupado não seja regularizado.

Já é assim que funciona a Regularização Fundiária.

Artigo 163: A Demarcação Urbanística e a Legitimação de Posse para a regularização fundiária de interesse social - REURB-S serão executadas por meio da FUMAS, de acordo com os procedimentos e documentos definidos Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

É sabido que a Lei Federal 13.465/17 está sendo questionada quanto a sua constitucionalidade. O texto desse artigo deve prever uma alternativa, caso essa lei venha a ser revogada.

Sugestão acolhida. Texto reescrito: “na legislação pertinente”.

III – em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido o interesse público de sua ocupação pelo Município ou pela FUMAS.

Sendo a FUMAS um órgão vinculado à administração pública municipal, não entendemos a razão do texto distingui-la dessa situação. O mesmo texto se repete no §5º deste artigo.

Sugestão acolhida.

Artigo 165: O Município poderá outorgar àquele que, até **22 de dezembro de 2016**, residia em área pública urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de concessão de uso especial para fins de moradia, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

Pedimos esclarecimento sobre qual a origem dessa data.

Data prevista na Lei Federal nº 13.465/2017.

Artigo 169: As áreas urbanas com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, na forma do Art. 10 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Corrigir o título dessa Seção IX, uma vez que Usucapião é um substantivo feminino.

Sugestão acolhida.

Artigo 171: Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Equipamentos Sociais Básicos tem os seguintes objetivos:

I - ...

II - proteção integral à família e à pessoa, com prioridade de atendimento às famílias e grupos sociais mais vulneráveis, em especial crianças, jovens, mulheres, idosos, negros e pessoas com deficiência;

Entendemos que devam ser suprimidos os exemplos, para evitar discriminação.

Sugestão acolhida.

Artigo 175: São diretrizes para as ações voltadas ao Sistema de Infraestrutura:

I - ...

V - estabelecer e cumprir as normas de saúde pública e ambiental, com base no princípio da precaução, exigindo laudos técnicos **elaborados por profissional legalmente habilitado**, quanto aos seus efeitos na saúde humana e no meio ambiente, para a implantação e manutenção da infraestrutura dos serviços de telecomunicações emissores de radiação eletromagnética;

A sugestão de inclusão se faz necessária para se compatibilizar-se com a legislação federal.

Sugestão acolhida.

VII - cadastrar as redes de água, esgoto, telefone, **gás e outros** energia elétrica, cabos, postes de iluminação e mobiliário urbano, mantendo um banco de dados atualizado sobre cada item;

Sugestão acolhida.

A sugestão de inclusão se faz necessária para atender todos os equipamentos existentes e os que possam a ser criados.

IX – Mobiliário Urbano

Entendemos necessária a inclusão do mobiliário urbano como infraestrutura.

Sugestão acolhida.

Na Seção de Infraestrutura, também entendemos importante o retorno do conteúdo dos Artigos 488 e 489 da lei vigente:

Art. 488. São diretrizes específicas da Energia e Iluminação Pública:

I - garantir o abastecimento de energia para consumo;

II - modernizar e buscar maior eficiência da rede de iluminação pública com ampliação da cobertura;

III - reduzir o prazo de atendimento das demandas;

IV - promover programa de incentivo ao uso consciente de energia;

V - viabilizar a instalação da rede elétrica e de iluminação pública em galerias técnicas no subsolo urbano.

Sugestão parcialmente acolhida: inserção do Inciso X.

Art. 489. São ações prioritárias e investimentos estratégicos:

I - a implantação de Galerias Técnicas de equipamentos de infraestrutura de serviços públicos ou privados nas vias públicas, priorizando as vias de maior concentração de redes de infraestrutura (enterramento de tubulações);

II - a ampliação e qualificação do Sistema de Iluminação Pública.

Sugestão parcialmente acolhida: inserção do Inciso XI.

Artigo 182: São objetivos da Política da Criança na Cidade:

VI - estabelecer parcerias com universidades, órgãos do terceiro setor e institutos de pesquisa e proteção da infância, que possam ajudar Jundiáí a transformar o espaço urbano em territórios educativos;

VII - trabalhar em conjunto do com o Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente - CMDCA, criado pela Lei Municipal nº 4.326, de 2004, assegurando que sejam cumpridas as medidas que se referem ao território da cidade;

Sugestões de ajuste no texto.

Sugestões acolhidas.

PARTE 2 (RELATÓRIO FINAL DO CMPT)

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:

*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”.

Sugestão acolhida.

Art. 35.

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

*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.

*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.

Sugestão acolhida.

Art. 53.

São objetivos da Política Ambiental:

XV – Conservação das paisagens culturais.

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

Sugestão acolhida.

Art. 54.

São diretrizes da Política Ambiental:

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

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

Sugestão acolhida.

Art. 59.

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

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.

Sugestão acolhida.

Art. 60.

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

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

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.

Sugestão acolhida.

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.

Sugestão acolhida. Parágrafo 3º parcialmente acolhido.

Artigo 124:

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 5.000m² ~~4.500m²~~ (um mil e quinhentos metros quadrados),

Sugestão parcialmente acolhida: área útil de 3.000m².

III - Empreendimentos ou atividades de comércio e serviço, **exceto as industriais**, localizados na Zona de Uso Industrial, com área útil total superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), ~~exceto as atividades dos grupos 8, 9 e 10 do Quadro I do Anexo II desta Lei;~~

Sugestão acolhida.

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

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

Sugestão não acolhida.

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:

- 5.000m² - Compatibilização com nossa proposta para RIT;

Sugestão não acolhida pelo UGMT como linha de corte para o RIT.

- não onerar ampliações que estejam abaixo da linha de corte.

Sugestão acolhida. Parágrafo 4º parcialmente acolhido.

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;*

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 Jundiáí.

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.*

Sugestão acolhida.

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 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.

Sugestão não acolhida. Embora seja desejável reduzir a velocidade de veículos na cidade, é preciso um estudo mais aprofundado para definir estas zonas.

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.

Foram identificados no atual Mapa 2 do Anexo I erros e imprecisões na indicação das nascentes, conforme apresentado pela UGPUMA em reunião com a Câmara Técnica, com explicações no mapa. Dessa forma, o levantamento aerofotogramétrico é o documento oficial que está sendo adotado neste projeto de lei. Ele demonstra claramente onde estão as nascentes

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 acolhida.

Sugestão de alteração do zoneamento:

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.

Sugestão parcialmente acolhida: houve a compatibilização do zoneamento com o Decreto da APA e o território localizado depois da Avenida Augusta Zorzi Baradel passou a ser classificado como Zona de Conservação Ambiental (urbana).

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;

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.

Sugestão acolhida.

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.*

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 acolhida.

Sugestão de parâmetros para a ZRC:

Tipologia de 5 pavimentos sem recuos laterais;
Mais 3 pavimentos com recuo de H/12 dos dois lados;
Vaga de garagem opcional.

Sugestão parcialmente acolhida: 3 pavimentos sem recuos laterais; alturas entre 7m e 16m, recuo de 2m em um dos lados e alturas maiores 16m com recuo de H/8, em um dos lados; e apenas vaga de garagem opcional, somente para uso habitacional. É prevista a dispensa de vagas obrigatórias para edificações ou terrenos até 300m².

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:

Sugestão parcialmente acolhida.

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;

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.

Sugestão acolhida.

Artigo 196:

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.

Sugestão acolhida.

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.

Sugestão não acolhida: a função da ZQB 2 não é fazer a transição entre zonas urbanas e rurais (esta função é da Zona de Conservação Ambiental), mas promover a manutenção da qualidade residencial dos bairros mais antigos da cidade e de uso

predominantemente residencial, com parcelamentos maiores e menor densidade habitacional.

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: ...

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

Sugestão acolhida.

Artigo 205:

Nas áreas acima de 10.000m² (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?

Dúvida esclarecida no texto do artigo: zona lindeira mais restritiva.

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:

(...)

*§ 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 Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural - COMPAC.**

§ 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.

Sugestões acolhidas.

Artigo 208:

Os instrumentos de identificação e instituição das ZEIC 1 são:

§ 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 Jundiáí.

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.

Sugestões acolhidas.

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;
(...)*

§ 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 **intervensões** 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 Jundiáí.

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.

Sugestões acolhidas.

Artigo 210:

*As Zonas Especiais de Proteção Ambiental - ZEPAM são porções do território do Município destinadas à preservação e proteção de patrimônio ambiental, que têm como principais atributos fragmentos de Mata Atlântica e de Cerrado, arborização de relevância ambiental, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes e outros corpos d'água, áreas comprometidas com Termos de Ajustamento de Conduta estipulados pelo Poder Judiciário **Executivo** (...).*

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

Sugestão acolhida.

Sugestão de inclusão: reescrever o *caput*, incluindo o Mapa 3.

Informação já consta no art. 210.

Artigo 211:

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.

Sugestão acolhida.

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.

Sugestão acolhida.

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.

Sugestão acolhida.

Artigo 221:

*§ 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.

Sugestão não acolhida. Se não for obrigatória a exigência, o parágrafo perde o sentido.

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 de 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 acolhida.

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

Sugestão acolhida.

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;
- 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*

Sugestões acolhidas.

Artigo reescrito no art. 247 da minuta.

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

Sugestão acolhida.

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.~~

Sugestão de alteração, para simplificação da Lei;

Sugestão acolhida.

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?

Sugestão parcialmente acolhida. 30% da área deverá ser arborizada.

~~**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 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e 5m (cinco metros) em terrenos com área de até 5.000m² (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.~~

~~§ 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.

Sugestão acolhida.

Artigo 230:

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

~~I -~~

Sugestão de alteração para compatibilizar os termos.

Sugestão acolhida.

Artigo 231:

*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.

Sugestão acolhida.

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 m² (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 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.

Sugestão parcialmente acolhida, com exceção da coleta de lixo especial, para não inviabilizar uma série de atividades que podem acontecer nas moradias, como tatuador, dentista, veterinário etc, com a devida atenção da Vigilância Sanitária.

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)

Falta definição das atividades industriais proibidas no município.

Sugestões acolhidas.

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.

Sugestão parcialmente acolhida. Texto reescrito.

Parágrafo único. Nos imóveis situados na Zona de Uso Industrial, limítrofes às Zonas de Qualificação de Bairros 1 e 2, e de Conservação Ambiental, somente serão permitidas atividades industriais da categoria Ind.5 quando houver separação entre as duas zonas por uma via, um rio ou córrego, ou por uma barreira de vegetação com altura mínima de 2m (dois metros) e largura mínima de 20% da profundidade ou 20m (vinte metros), a critério do requerente.

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.

~~*§ 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.

Sugestão não acolhida. A arborização melhora a paisagem urbana, não apenas a permeabilidade.

Deve ser incluída uma linha de corte, talvez 300 m² (?) onde a carga e descarga ocorra em horários específicos, desobrigando a vagas internas.

Sugestão não acolhida. A Unidade de Gestão de Mobilidade e Transporte entende que esta medida não é viável.

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 às atividades de PGT – Polo Gerador de Trânsito.

Sugestão parcialmente acolhida. O conteúdo do Anexo será aprovado por Decreto.

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.

Sugestão não acolhida. Lugar certo.

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~~

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

Sugestão acolhida.

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.

Sugestão parcialmente acolhida.

Artigo 243:

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

I - Ext.1: água;

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 acolhida. Parágrafo 1º do artigo 244.

Sugestão para atividade de Mineração:

Incluir nessa Lei a elaboração do Plano de Mineração;

Sugestão não acolhida. Embora seja desejável, o poder público não tem equipe para elaboração de um Plano de Mineração neste momento.

- 1) 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;

Sugestão acolhida. Parágrafo 2º do artigo 244.

- 2) Não permitir novas poligonais para argila vermelha e folhelho na bacia do Rio Jundiáí Mirim.

Sugestão acolhida. Parágrafo 3º do artigo 244.

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.

- I - até 50 m² **ou 20% da área construída, o que for maior,** na própria moradia do empreendedor;

Sugestão acolhida.

Sugestão de inclusão, para compatibilizar com as sugestões do Artigo 232.

Artigo 249:

Quanto ao grau de adequação à zona de uso de solo, as atividades urbanas e rurais instaladas no Município são classificadas em:

I - Permitidos: são os usos do solo compatíveis com a dinâmica urbana local, considerando o grau de incomodidade produzido, indicados no Quadro I do Anexo II desta Lei;

II - Proibidos: são os usos do solo considerados nocivos, perigosos, incômodos ou incompatíveis com as características urbanísticas locais, e que não se classificam como tolerados;

III - Tolerados: são os usos do solo não permitidos por esta Lei, mas que foram autorizados pelo Município com base em legislação anterior ~~ou cujos estabelecimentos se mantiveram instalados sem oposição do poder público municipal e sem registro de reclamações de moradores por um período igual ou superior a um ano antes da vigência desta Lei.~~

Sugestão de exclusão, pois o texto propõe uma espécie de “anistia” a esses usos irregulares.

Sugestão não acolhida. Trata-se de uma medida necessária para reconhecer a situação real de atividades que já estejam em funcionamento e sem causar nenhum incômodo à vizinhança por, no mínimo, um ano. Atividades instaladas após esta data (de um ano antes da lei) não terão a mesma possibilidade.

Artigo 250:

Os usos de solo tolerados serão concedidos mediante:

*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.

Sugestão acolhida.

Artigo 254:

Os imóveis inseridos na Bacia do Rio Jundiáí-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 acolhida.

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

Sugestão acolhida.

Artigo 257:

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

~~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.

Sugestão não acolhida.

O Município pode ser mais exigente que o Estado.

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.

Sugestão acolhida.

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

Sugestão acolhida.

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

Uso posterior.

Quadro 9 - Parâmetros para lotes da Zona de Regularização Fundiária

Faixa	Área do Lote (m ²)	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:~~

~~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 subsoles 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

Sugestão não acolhida. Além das áreas permeáveis, existem áreas descobertas em qualquer edificação.

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;

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 acolhida.

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

Sugestão parcialmente acolhida.

Quadro 10: ajustar as alturas.

Sugestão acolhida.

~~§ 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 m² (dezesesseis metros quadrados) de área.~~

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

- i. Portaria e/ou guarita poderão ocupar máximo de 16 m² no recuo;
- ii. Demais equipamentos não entram na conta;
- iii. Abrigo para lixo deve seguir o Código de Obras.

§ 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.

Sugestão não acolhida.

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.

Sugestão acolhida.

~~§ 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.

Sugestão acolhida.

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 200,00m² (duzentos metros quadrados);

Sugestão de exclusão: solução para lotes de esquina.

Sugestão acolhida parcialmente.

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~~;

Sugestão não acolhida.

II - Usos de comércio, serviço ou indústria com área construída superior a 500 m² (um mil metros quadrados).

*Parágrafo único: O enquadramento definitivo dos usos e atividades considerados polos 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.

Não há incompatibilidade.

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 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 2.500m² (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.

Sugestão não acolhida.

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 municípios 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.

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 acive superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos.

Sugestão não acolhida. Estas são atribuições da equipe técnica.

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

Sugestão não acolhida.

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.

Sugestão acolhida.

Artigo 280:

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:

Sugestão acolhida.

§ ? : 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 Jundiá (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 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 Jundiá 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

Sugestão não acolhida. É possível desmembrar na zona rural, desde que mantido o módulo mínimo de 20.000m².

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

Sugestão acolhida.

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.

Sugestão acolhida.

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 2 4 do Anexo 1 desta 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.

Sugestão acolhida.

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.

Sugestão não acolhida. As áreas ao longo das faixas não edificantes, quando não constituírem sistema viário, podem ser consideradas áreas de lazer.

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.~~

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

Sugestão acolhida.

Quadro 14: Dimensões de quadras e testadas ~~dos lotes~~:

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

Sugestão acolhida.

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

A testada de 7m permite o estacionamento de um veículo na longitudinal (5m), além da entrada na garagem com rebaixamento de calçada (2m).

§ 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.

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

- i. Lote com área de 90 m² (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;

Sugestão parcialmente acolhida.

§ 12. Nas ZEIS 2, serão admitidas quadras habitacionais com até 150m (cento e cinquenta metros) de comprimento, lotes de 100m² (cem metros quadrados) de área e 5m (cinco metros) de testada, delimitadas por vias de tráfego seletivo com largura mínima de 8m (oito metros) no sentido do comprimento, e vias de circulação com largura mínima de 15m (quinze metros) no sentido transversal.

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 150m² (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 10.000m² (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 **45m²** e máxima de 60m², 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 m²?

A testada de 7m permite o estacionamento de um veículo na longitudinal (5m), além da entrada na garagem com rebaixamento de calçada (2m).

§12 – verificar a possibilidade de obtenção de financiamento para áreas menores. Não é possível 39 m²?

Sugestão não acolhida. Apenas quando for ZEIS 2.

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?

Proposta no quadro 14 de tornar a testada de 20m para todas as vias estruturais. A ALUP deve ser proporcional.

Artigo 294: sugestão que as diretrizes possam ser opcionais.

Sugestão não acolhida. As diretrizes são necessárias, mas com o propósito de facilitar sua expedição e a análise do projeto, a solicitação poderá ser instruída já com o projeto preliminar.

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 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.~~

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.

Sugestões parcialmente acolhidas.

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

Sugestões acolhidas.

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 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.

Sugestões acolhidas.

Artigo 301: (é o art. 303?)

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.

Sugestão acolhida.

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.

§ 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.

Sugestão não acolhida. Não há necessidade de avaliação de contrato que interesse exclusivamente aos moradores e apresente restrições adicionais às da lei vigente.

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.

Sugestão não acolhida.

Artigo 307:

A divisão de glebas não caracteriza o parcelamento do solo para fins urbanos, não exige a destinação de áreas públicas e pode 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 m², exceto quando situadas no **Território de Gestão da Serra do Japi, que estabelece módulos mínimos para o parcelamento de 40.000 m² nas Zonas de Conservação Ambiental e de 400.000 m² 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?

Sugestão não acolhida. Entendemos que a proporção está adequada para manter a qualidade urbanística.

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.

Sugestão acolhida.

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) dias~~ **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;

Sugestão acolhida.

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.

Sugestão acolhida.

Artigo 311:

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

....

*~~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.

Sugestão acolhida parcialmente.

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;

Sugestão não acolhida. Mantida a cota mínima de terreno de 125m².

- 2) Denominação: Núcleo Urbano Informal

Sugestão acolhida.

- 3) Densidade Mínima é necessária?

Em nossa opinião, não, pois dificulta o enquadramento;

Sugestão acolhida.

- 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

Sugestão não acolhida.

- 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.

Sugestões parcialmente acolhidas.

Título VIII:

Das Infrações e Penalidades

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.

*§ 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.

Sugestão parcialmente acolhida.

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.

Sugestão acolhida.

Artigo 348:

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

Já existe o direito de protocolo.

Anotações Pontuais:

- 1) Anexo II Quadro I – definir porte para Grupo 2 em via de acesso ao lote;

Sugestão não acolhida. Nas vias de acesso ao lote, somente o uso familiar será permitido.

- 2) Anexo II Quadro IV compatibilizar com o texto. Prever permissividade para atividades congêneres, mediante parecer da UGPUMA, ouvido o CMPT;

Sugestão acolhida.

- 3) Quadro 5j – imóvel não é lote. Área rural.

Sugestão acolhida.

- 4) Sugestão de Uso: Grupo 2 em via de Circulação, alterar porte de 150 para 300 m²

Sugestão acolhida.

5) Criação de Instrumento de Uso Misto na Região da Bacia do Caxambu

Sugestão acolhida.

Art. 263.

§ 2º. O uso habitacional ou o parcelamento do solo na Zona de Conservação Ambiental deverá assegurar a cota mínima de 2.500 m² da área total do terreno por unidade ou lote residencial.

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.

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 Teffé; ???)

Sugestão acolhida.

- ii. acrescentar usos nas Ruas de Acesso ao Lote;

Sugestão não acolhida. Nas vias de acesso ao lote são permitidos apenas usos familiares.

- iii. manter maioria das vias como Acesso ao Lote;

Sugestão parcialmente acolhida. Foram reclassificadas várias vias para manter características essencialmente habitacionais.

- iv. deixar claro e com prazos no texto da lei a implantação do Plano de Bairros;

Sugestão acolhida. Art. 7º.

- v. Vila Rural;

Sugestão não acolhida. A solução proposta é a possibilidade de ocupação na zona urbana com densidade muito baixa.

7) Zona de Mirantes:

Sugestão não acolhida. Embora desejável, é preciso um estudo mais aprofundado para embasar uma proposta.

8) Locação Social das AEUCs

Sugestão não acolhida. Embora desejável, é preciso um estudo mais aprofundado para embasar uma proposta.

9) Zoneamento:

Corrigir zoneamento no Bairro do Castanho;

Sugestão acolhida.

10) Mudar a paleta de cores do Mapa 2.

Sugestão acolhida.