

1. PARCELAMENTO DO SOLO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>PROEMPI</p> <p>Ricardo Benassi – 05/02/2016 às 15:49</p>	<p>Capítulo I (Do Parcelamento do Solo) do título IV(Parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo)</p> <p>Em nenhum momento o texto desse título faz referência a parâmetros específicos a serem atendidos em loteamentos com acesso controlado. Reconhecemos que muitos destes empreendimentos, dependendo de seu desenho e inserção no tecido urbano, podem gerar impactos negativos sobre os espaços públicos, à a permeabilidade de circulação no interior da malha urbana, e até mesmo nas condições de segurança em seus perímetros externos, mas entendemos também que esses impactos podem ser eliminados ou muito minimizados se forem definidos parâmetros específicos de implantação direcionados para essa finalidade (exigência de lotes externos ao longo do sistema viário existente, diretrizes prévias para definir viário necessário à integração e permeabilidade de acesso urbano, posicionamento de áreas para equipamentos comunitários fora do perímetro de acesso controlado, etc.) . A observação de mercado demonstra que o controle de acesso é exigência das classes médias e superiores para aquisição de lotes residenciais em loteamentos. Assim sendo, e no entendimento de que o PDP tem como objetivo explícito viabilizar múltiplas forma de ocupação dos terrenos urbanos e deve viabilizar soluções de moradia para a totalidade das classes sociais, consideramos uma lacuna a inexistência de parâmetros específicos para a produção de loteamentos residenciais com controle de acesso.</p> <p>Proposta 1: estabelecer parâmetros específicos direcionados a loteamentos com acesso controlado.</p> <p>Art. 277</p> <p>Por se tratarem os desmembramentos e desdobros de procedimento de natureza meramente cartorário e fiscal, sem intervenção física nos terrenos, não há sentido em estabelecer impedimentos de ordem física (declividades, condições hidrológicas) para sua efetivação. Tais impedimentos somente fazem sentido em procedimentos de parcelamento que implicam em intervenção física nos terrenos, portanto só devem ser impostos aos loteamentos.</p> <p>Proposta2: Eliminar o artigo já que há artigo específico (Artigo 282) sobre restrições físicas e ambientais a serem atendidas pelos loteamentos.</p>
CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO	
<p>Proposta 1: Não Contemplado. Não prevista a figura do “loteamento com acesso controlado.” Regulamentado parâmetros de Uso de Habitação Multifamiliar Horizontal (Condomínios Horizontais). CONFLITO 17.02</p>	
CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO CONSENSUADO EM PLENÁRIA -	

2. PARCELAMENTO DO SOLO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>PROEMPI</p> <p>Ricardo Benassi – 05/02/2016 às 15:49</p>	<p>Art. 278</p> <p>Todas as definições existentes da palavra “parcelamento” (sempre associadas ao conceito dedivisão) não contemplam uma situação equivalente ao remembramento fundiário (que trata de uma fusão com sentido oposto à divisão). De modo a tornar o texto claro (senão correto) é conveniente que o remembramento, tendo regras próprias a serem obedecidas, seja excluído das seções referentes a parcelamento e tenha seção própria.</p> <p>Proposta1: Criar uma seção que trate especificamente das regras de remembramento ou, alternativamente, alterar o título das seções I e II do Capítulo</p>

	<p>I do Título IV incluindo o termo rememoração. <u>ANEXAÇÃO DE LOTES JÁ EXPLICADO JÁ CONSENSUADO EM PLENÁRIA</u></p> <p>O conjunto de caput e parágrafos está muito confuso, há conflito entre parágrafos (entre o 6.o, o 1.o e o 2.o) e abre-se dúvidas sobre as exigências de doação de áreas públicas nas diferentes situações de parcelamento. Faz falta uma definição clara do que se considera “gleba” e do que se considera “lote”, e o uso do termo “área remanescente” sem definição precisa amplia a confusão. Fica-se em dúvida, por exemplo, se no desmembramento de áreas muito grandes (tipo 200.000 m2 divididos em duas áreas de 100.000 m2) será exigida a doação de áreas públicas; e se no caso de uma dessas subdivisões ser novamente desmembrada, haverá nova obrigação cumulativa de doação). Outro exemplo de incoerência relacionado ao não esclarecimento do que é gleba e do que é lote aparece no Quadro 2A, onde a exigência de doação de áreas públicas nos parcelamentos é colocada tanto para lotes quanto para glebas, possibilitando que sobre um lote resultante de parcelamento onde houve doação seja objeto de nova doação ou se vier a ser desdobrado ou lembrado a outro lote.</p> <p>Proposta2: adotar o tratamento existente na legislação atual: definir gleba como terreno urbano que não tenha sido objeto de doação de áreas públicas em parcelamentos anteriores e seja maior do que uma linha de corte (10.000 m2, por exemplo); definir lote como terreno que resultou de parcelamento com doação de áreas públicas ou seja menor do que o estabelecido na mesma linha de corte utilizada na definição de gleba (10.000 m2, por exemplo); definir uma dimensão mínima em que uma gleba possa ser subdividida por desmembramento sem necessidade de doação de áreas públicas, mantendo-se na condição de gleba; rever toda a redação do artigo a partir destas definições precisas, corrigindo todas as incoerências e deixando explícitas para cada caso a obrigatoriedade ou não de doações, sempre cuidando para que não haja dupla exigência de doação sobre um mesmo imóvel ao longo de seu histórico fundiário. <u>ENTENDER O CONFLITO</u> Art. 280</p> <p>Por se tratar de procedimento em que não se realizam intervenções físicas e estando atendidas as regulamentações dimensionais, os desmembramentos sobre os quais não recai obrigação de doações devem ser isentados de emissão de diretrizes.</p> <p>Proposta3: esclarecidos os casos em que um desmembramento fica isento de doações, o texto deve explicitar que ele estará isento de emissão de diretrizes. <u>ESCLARECIMENTO DA EQUIPE TÉCNICA JÁ CONSENSUADO ANTERIORMENTE</u></p>
CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO	
<p>Proposta2: Contemplado parcialmente. As definições de gleba e lote estarão no quadro de definições, e estão referenciadas na Lei Federal 6766/79. Com relação à aplicação de parcelamento de solo, todos os parcelamentos de solo para fins urbanos na Macrozona de estruturação e qualificação urbana estarão sujeitos à doação de área pública. <u>CONFLITO 17.02 – CONFLITO RETIRADO</u></p>	

3.TEMA DA BILATERAL 24/02 – Meio Ambiente

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA – <u>NÃO É PROPOSTA</u>
<p>PROEMPI</p> <p>Ricardo Benassi – 05/02/2016 às 15:49</p>	<p>art. 282</p> <p>Inicialmente queremos fazer um questionamento genérico sobre o aumento das restrições ambientais propostos neste artigo e seção, bem como em diversos outros do texto do anteprojeto de lei:</p> <p>- a legislação federal e estadual sobre licenciamento de supressão de vegetação nativa é bastante restritiva à supressão, mas abre espaço para que ela ocorra desde</p>

	<p>que sejam atendidos limites (30 % no caso de estágio avançado, 50 % no caso de estágio médio e 70% no caso de estágio inicial de mata atlântica) e sejam feitas compensações muito significativas em caráter permanente, com averbação em matrícula (XX vezes a área suprimida no caso de vegetação em estágio inicial, XX vezes no caso de estágio médio e XX vezes no caso de estágio avançado) garantindo-se que as formações mais significativas serão mantidas e que no caso de supressões, o balanço de áreas florestadas no Município seja positivo e que possam ser ampliadas áreas legalmente protegidas em localizações de maior significância ecológica (na Serra do Japi, em áreas destinadas a parques públicos, em áreas de mananciais, por exemplo);</p> <ul style="list-style-type: none"> - através da legislação estadual que regulamenta a APA de Jundiá, em todo o território do Município aplicam-se restrições ambientais adicionais às genericamente previstas na legislação federal e estadual; - cerca de metade do território municipal está sujeito a medidas severas de proteção à vegetação decorrentes do tombamento da Serra do Japi e da lei municipal 417/2004; - cerca de ¼ do território municipal, correspondente às bacias dos rios Jundiá Mirim, Caxambu e Capivari, também está sujeito a proteções adicionais advindas da sua condição de área de proteção a mananciais; - assim sendo nos parece descabido acrescentar restrições ambientais no interior da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, que é o único espaço disponível no Município para acomodação de seu crescimento e desenvolvimento urbano;, especialmente restrições advindas de diagnósticos tecnicamente discutíveis como o que levou à delimitação das manchas de Cerrado e Mata Atlântica do Mapa 3, que não atenderam aos critérios definidos pelas leis federais e estaduais para classificação de biomas e seus estágios; - nos parece também descabido que se criem diversas novas situações de licenciamento ambiental a nível municipal, duplicando análises e licenciamentos que já são obrigatoriamente realizadas a nível estadual pela CETESB; isso burocratizará ainda mais o processo de licenciamento de empreendimentos e compromete a estrutura administrativa da Prefeitura com a revisão de análises já feitas e que podem conduzir a situações de conflito; os recursos sempre insuficientes dos órgãos ambientais da Prefeitura serão muito melhor utilizados se direcionados para a efetiva implantação de um sistema amplo de áreas verdes públicas de caráter urbano – parques, praças, arborização viária adequada – sistema este que poderá sim resultar num ambiente urbano mais saudável e confortável.
CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO	
Não é proposta	

4.TEMA DA BILATERAL 24/02-Meio Ambiente

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA <u>TEMA DA BILATERAL DO DIA 24/02</u>
<p style="text-align: center;">PROEMPI</p> <p>Ricardo Benassi – 05/02/2016 às 15:49</p>	<p>Propostas 4: no item III o Mapa 3 deve ser excluído do texto pois sua elaboração não atende aos parâmetros de classificação e estágios de regeneração de biomas definidos em lei estadual e federal e a o licenciamento de remoção de vegetação e a definição de compensações já é feitas pela CETESB com critérios adequados e bastante restritivos;</p> <p>no item IV a citação ao Mapa 2 não faz sentido e propomos a exclusão do item, pois a legislação federal já estabelece as áreas de proteção a lagos e reservatórios em suas diferentes modalidades; além disso considerar a necessidade de proteger um lago ou brejo artificial de 100 m2 com uma faixa não edificável de 30 m de largura é totalmente descabida de sentido ambiental (a título de exemplo, isso transformaria um pequeno açude utilizado para oferecer água ao gado ou para</p>

	<p>reserva de água de chuva numa área protegida de 4.900 m2!!!!); exclusão do item VIII, pois a autorização para intervenção em corpos d'água pelo órgão estadual competente (DAEE) já é obrigatória dentro dos procedimentos do GRAPOHAB para aprovação de loteamentos; adicionalmente não há justificativa de ratificação deste licenciamento pela Prefeitura, pois a análise do GRAPOHAB é feita após a pré-aprovação do projeto pela Prefeitura.</p> <p>Art. 283 Proposta: A partir das considerações já apresentadas sobre o Artigo 282 sugerimos a exclusão deste artigo.</p> <p>Art.284 Proposta: A partir das considerações já apresentadas sobre o Artigo 282 sugerimos a exclusão deste artigo.</p> <p>Art. 285 Proposta: A partir das considerações já apresentadas sobre o Artigo 282 sugerimos a exclusão deste artigo.</p>
--	--

CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – [CONFLITO 17.02](#)

Não contemplada. O mapa deve ser mantido. A classificação do Bioma Cerrado foi baseada em legislação Estadual nº 13.550/2009 em seu Art. 2º inciso X (que trata das espécies encontradas no local: foram observadas e identificadas). O Bioma Mata Atlântica foi classificado de acordo com a Lei Federal nº 11.428/2006 em seu Art. 2º (espécies referenciadas na Resolução CONAMA nº1/94). Quanto à caracterização dos estágios sucessionais, eles não foram apresentados no levantamento do presente Plano Diretor. [CONFLITO 17.02](#)

Reservatórios (contra proposta): Será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, também a ser revegetada, ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, em torno de reservatórios artificiais, salvo àqueles com finalidade para exploração comercial e industrial (mineração, pesqueiros).

Quanto ao Brejo (áreas sujeitas a inundação ou alagamento) sugerimos considerar essas áreas como Área de Preservação Permanente - APP e não fator gerador de APP, ou seja, no exemplo citado, o brejo seria APP e não mais geraria APP. [CONFLITO 17.02](#)

Art. 283. Não contemplado.

Art. 284 alterado.

Art. 285. Contra proposta de alteração mencionada acima.

5.PARCELAMENTO DO SOLO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>IAB – AU Jundiaí 05/02/2016 às 10:48</p>	<p>Art. 281 –Proposta 1:Caso o lote em questão já tenha efetuado a doação de áreas publicas na ocasião do parcelamento do solo, entendemos que não se faz necessária nova doação ao poder público.</p> <p>Art. 289.</p> <p>Proposta 2:o texto apresentado inviabiliza usos como os de grandes indústria e parques logísticos que são de fundamental importância para a economia da cidade e região. Exemplos de empresas como a Coca Cola e Casas Bahia não estariam contempladas pela proposta.</p>

CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO –

Proposta 1: Não contemplado. Novo uso e novo adensamento, grandes transformações urbanísticas, que geram necessidades de novas áreas públicas. [CONFLITO 17.02](#)

CONFLITO RETIRADO PROPOSTA CONSENSUADA EM PLENÁRIA 24/02– COLOCAR DISPOSITIVO QUE GARANTA QUE QUEM JÁ DOOU ÁREA PÚBLICA NO PERÍODO DE X ANOS (AVALIAR PRAZO), NÃO É NECESSÁRIO NOVA DOAÇÃO

~~Contemplado. Acrescentado paragrafo com possibilidade de lotes maiores para uso Industrial específico~~
APROVADA EM PLENÁRIA 17.02

6. TEMA DA BILATERAL 24/02- Meio Ambiente

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>AEJ/CREASP</p> <p>Silvio Drezza / Roberval Guitarrari / Liliana Traldi 09/02/2016 às 17:36</p>	<p>Artigo 283: (Supressão de Vegetação)</p> <p>Proposta 1: Substituir “são imunes à supressão” por “serão passíveis de supressão desde que comprovada a inexistência de alternativa locacional para obtenção da “densidade demográfica” permitida para o local e aplicando-se o índice 6 (seis) do projeto biota FAPESP para a porção de vegetação nativa a ser suprimida”.</p> <p>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 31/09 permite a supressão de, no máximo, 50% do fragmento de vegetação. A Agência da CETESB de Jundiá (embora não normatizado) tem aplicado o índice 6 acima proposto, inviabilizando (por questões financeiras) a supressão do que é permitido. 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.</p> <p>Proposta 2: eliminar a distinção de Cerrado e Mata Atlântica por Vegetação Nativa.</p> <p>Justificativa: os critérios utilizados para caracterização do Cerrado não levaram em consideração os incisos 1 e 2 do Artigo 2º da Lei Estadual 13.550/09, que resultará em contestações. Além do mais, segundo a CF, compete à União, Estados e Distrito Federal legislar sobre assuntos de ordem florestal.</p> <p>§ 2º – A caracterização dos estágios sucessionais das fisionomias do Bioma Cerrado levará em consideração:</p> <p>1 – o levantamento histórico de uso e ocupação da área nos últimos 10 (dez) anos;</p> <p>2 – o estudo da fauna silvestre, com lista das espécies ocorrentes.</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO -</p>	
<p>Proposta 1: Não Contempla. Conforme Art. 30 da Constituição Federal, compete aos municípios: legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e a estadual no que couber, portanto, a preservação do meio ambiente da cidade é de interesse local. Existe ainda a possibilidade de utilizar o princípio in dubio pro natura que versa que: quando não for possível uma interpretação unívoca, a escolha deve recair sobre a interpretação mais favorável ao meio ambiente, sendo assim, prevalecerá a lei mais restritiva. CONFLITO 17.02</p> <p>Proposta 2: Não contemplada. A classificação do Bioma Cerrado foi baseada em legislação Estadual nº 13.550/2009 em seu Art. 2º inciso X (que trata das espécies encontradas no local: foram observadas e identificadas). O Bioma Mata Atlântica foi classificado de acordo com a Lei Federal nº 11.428/2006 em seu Art. 2º (espécies referenciadas na Resolução CONAMA nº 1/94).</p> <p>Conforme Art. 30 da Constituição Federal, compete aos municípios: legislar sobre assuntos de interesse local e suplementar a legislação federal e a estadual no que couber, portanto, a preservação do meio ambiente da cidade é de interesse local. APROVADA EM PLENÁRIA 17.02</p>	

Quanto à caracterização dos estágios sucessionais, eles não foram apresentados no levantamento do presente Plano Diretor.

7. TEMA DA BILATERAL 24/02 – Meio Ambiente

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>COMDEMA</p> <p>Silvio Drezza 10/02/2016 às 19:52</p>	<p>Art. 285. Na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, as margens de brejos e lagoas naturais ou artificiais maiores de 100m² (cem metros quadrados) de espelho d'água constituem faixas não edificantes de 30m (trinta metros) de largura medidas em projeção horizontal a partir da margem de maior vazão e que devem ser revegetadas conforme projeto específico a ser analisado e aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.</p> <p>Proposta: rever os parâmetros de restrição.</p> <p>Justificativa: A Lei Federal 12.651/12 dispõe que reservatórios de água com área superior a 10.000 m² passam a gerar APP com 30 metros de largura. O município pode ser mais restritivo. Ocorre que com os parâmetros acima, se considerarmos um espelho d'água com 10×10 metros (que corresponde aos 100 m² do texto), irá produzir uma faixa de APP contida num polígono de 70×70 metros (que perfaz 4.900 m²). A Legislação Estadual permite que seja licenciado o “desfazimento” desse reservatório. Então, esse dispositivo poderia ser utilizado como amortecimento de vazão, paisagismo, etc. será estimulado a ser aterrado.</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 17.02</p>	
<p>Não contemplado.</p> <p>Proposta de mesmo conteúdo apresentada pela PROEMPI.</p> <p>Município tem a prerrogativa de ser mais restritivo do que o Estado – conteúdo está no Código Florestal anterior.</p>	

8. PARCELAMENTO DO SOLO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>COMDEMA</p> <p>Silvio Drezza 10/02/2016 às 19:52</p>	<p>Art. 292. As áreas livres de uso público deverão atender às seguintes disposições:</p> <p>I – ter a frente mínima de 10m (dez metros) para a via oficial de circulação, e quando fizerem frente para via estrutural deverão possuir frente mínima de 20m (vinte metros);</p> <p>II – as áreas livres de uso público (ALUP) deverão estar situadas em área com declividade de até 30% (trinta por cento);</p> <p>III – a localização das áreas livres de uso público será definida pelo órgão municipal licenciador, na emissão das diretrizes do parcelamento do solo.</p> <p>Proposta: o texto deve ser melhorado, de forma a distinguir a porção da ALUP que é Sistema de Lazer da que é Área Verde.</p> <p>Justificativa: possivelmente o inciso II se refira a porção da ALUP destinada a Sistema de Lazer, pois as áreas com declividade maiores que 30%, obrigatoriamente, deverão ser preservadas na forma de Área Verde.</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 17.02</p> <p>CONTEMPLADO, SERÁ INSERIDA IDEIA NO PL – 24/02</p>	
<p>Não Contemplado.</p> <p>A definição fica flexibilizada de acordo com as características da área a ser ocupada, para melhor qualificação na localização e no aceite das áreas públicas, com percentuais definidos nas Diretrizes Urbanísticas que serão emitidas.</p>	

9. PARCELAMENTO DO SOLO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>COMDEMA</p> <p>Silvio Drezza 10/02/2016 às 19:52</p>	<p>Art. 296. Áreas livres de uso público não impermeabilizadas, deverão corresponder a 20% (vinte por cento) do tamanho da gleba, conforme Artigo 10 do Decreto n.º 43.284, de 3 de Julho de 1998.</p> <p>Proposta: Incluir Parágrafo único: as áreas inseridas dentro dos polígonos da Zona de Conservação Hídrica e Zona de Restrição Moderada, à jusante da área urbanizada, definidas, respectivamente, nos Artigos 24 e 27 do Decreto 43.284/98 poderão computar, para efeitos de permeabilidade, as áreas descritas no caput, além das restrições previstas nesses Artigos.</p> <p>Justificativa: O Art. 10 do Decreto 4324/98 define as regras do parcelamento do solo na ZRM e ZCH. Os Artigos 24 e 27 definem as regras por ocasião do uso, sendo importante alertar para as restrições que incidem no local.</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 17.02</p> <p>CONTEMPLADA 24-02 - DEIXAR CLARO PARA O EMPREENDEDOR QUE ELE TEM QUE ATENDER O DISPOSITIVO NO USO DO DECRETO ESTADUAL</p>	
<p>Esclarecer a proposta, pois entendemos que está contemplada – todo o município se aproximará em seu máximo ao Decreto da APA (áreas já consolidadas não é possível o atendimento)</p>	

10. PARCELAMENTO DO SOLO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>Rafael Massucato de Almeida</p>	<p>Que na tabela “Parcelamento do solo” na coluna referente as dimensões mínimas do lote das zonas: Zona de reabilitação central, Zona de qualificação dos Bairros Centrais e Zona de Expansão e Estruturação Urbana, passem a ter os seguintes valores:</p> <p>Testada mínima (m): 6</p> <p>Área Mínima (m²) 150</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 17.02 – CONFLITO RETIRADO</p>	
<p>Contemplada parcialmente será promovido este regramento para os Conjunto habitacionais Multifamiliares horizontal – “Vila” – Inserir regramento para a Vila</p>	

15B. PARCELAMENTO DO SOLO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>IAB</p> <p>Instituto dos Arquitetos do Brasil – Aglomerado Urbano de Jundiaí</p>	<p>b) Reforçamos que a adoção de frente mínima de 5m para lotes é prejudicial ao uso público da rua pelo fato de toda a frente do lote ser ocupada com garagem. Sugerimos que nas áreas localizadas em “Áreas de expansão e estruturação urbana” e “Zona de desenvolvimento periurbano 2”, adote-se o lote mínimo de 150m², com frente mínima de 7,50m, possibilitando acesso à compra pela população de melhor renda.</p>

CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 28.01 –

CONFLITO RETIRADO

Item b, –Contemplado parcialmenmte. A Zona de Expansão e Estruturação Urbana (8m x 25m) e Periurbano 2 (10x25m); lote mínimo com 150 m² não oferece qualidade urbanística, sobrecarrega infraestrutura existente e não regula o preço da terra

11. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
Rafael Massucato de Almeida	Que a altura máxima da edificação seja controlada pelo número máximo de pavimentos acima do nível da rua onde o imóvel possui frente, considerando que: a. 1 (um) pavimento poderá ter pé direito máximo de 3,50m medidos a partir do piso acabado até a parte inferior da laje que cobre este pavimento. b. Pavimentos com altura maior do que 3,50m deverão ser considerados como pé direito duplo, e contabilizados como 2 pavimentos
CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO <u>-CONFLITO</u> – PROPOSTA JÁ HAVIA SIDO CONSENSUADA EM PLENÁRIA NÃO É CONFLITO	
Não contemplada. O regramento está na altura máxima, com a definição de uma volumetria, não há necessidade de regar o edifício internamente, flexibilizando o projeto. Será enviada como recomendação para ser regulada pelo código de obras.	

12. BILATERAL ECONOMIA CRIATIVA

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
CULTURA JUNDIAHY Daniel Motta 10/02/2016 às 21:08	Art. 326 – Novo Item – as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 30% (trinta por cento) de cada uma das testadas e no mínimo 3m (três metros), destinadas a usos classificados na categoria Economia Criativa que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de: – 70% (setenta por cento) da área do lote nas Zona de Reabilitação Central e Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos; -50% (cinquenta por cento) da área do lote nas demais zonas; §1 – Quando um empreendimento utilizar a area total de seu terreo para usos classificados na categoria da Economia Criativa para empreendimentos de grande porte como Teatros, Cinemas, Galerias de Arte ou Museus, e Centros Culturais estas áreas não serão computáveis para o efeito de definição da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento utilizados no projeto de construção, respeitadas as demais restrições constantes da legislação em vigor; §2 – Areas de uso comum, abertas a fruição pública, acessórias ao empreendimento do parágrafo anterior, tais como foyer, bomboniere, bares, restaurantes, bilheteria, recepção, sanitários, copa, docas e depósitos de materiais relacionados ao empreendimento, serão consideradas parte integrante dos usos classificados na categoria da Economia Criativa; §3 – ao serem beneficiadas pelo disposto nesta lei, não poderão, sob hipótese alguma, desatender ou alterar a destinação de uso relativa ao empreendimento do

	<p>parágrafo anterior, sob pena de:</p> <p>I – ser cassado seu Alvará de Funcionamento;</p> <p>II – não ser-lhe concedido Alvará de Funcionamento para qualquer outra atividade na edificação destinada ao empreendimento do parágrafo anterior;</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 18.02 CONTRAPROPOSTA CONSENSUADA NA BILATERAL – INSERIR PROGRAMA</p>	
<p>Proposta Parcialmente Contemplada. O conceito da “Economia Criativa” está inserido nos usos mistos e entendemos que as porcentagens não necessitam ser alterados para que seja contemplado este conceito.</p>	

13. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>PROEMPI</p> <p>Nivaldo Callegari 05/02/2016 às 18:32</p>	<p>-Referente ao art. 326:</p> <p>Está descrito que não estão computáveis no aproveitamento as áreas de garagem de apenas uma vaga. Esse inciso prejudica a produção de vagas internas ao empreendimento, pois todos os empreendimentos que tiverem mais de uma vaga por unidade, a diferença da garagem entrará no aproveitamento, desestimulando a construção e causando um problema sério, pois as pessoas que possuem mais veículos deixarão os automóveis nas vias públicas elevando o transtorno de mobilidade.</p> <p>Vale lembrar que o Jundiaieense possui uma frota de carro grande, sendo 02 carros para cada 03 habitantes.</p> <p>Proposta1-Não foi observada como área não computável nos edifícios habitacionais as áreas de lazer cobertas.</p> <p>Hoje a estimativa desta área é em torno de 15% da área privativa para que o usuário permaneça no empreendimento sem a necessidade de buscar áreas de convívio feitas pelo poder público. Também não foi observado que as áreas de circulação comum (internas como por exemplo: escadas, hall etc) foram contemplados como computáveis, o que discurdo, pois questões de segurança, saúde, iluminação e ventilação devemos considera-las como não computáveis.</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO</p>	
<p>- Não tem proposta. Contra proposta: não computar as vagas mínimas exigidas no quadro 5b do anexo II. Corrigir artigo, incisos I e II, e quadro.</p> <p>Proposta1- Não contemplada. A concepção defendida pelo Plano é de incentivo ao uso do Espaço Público, que é o Conceito do Novo Urbanismo “Cidade para Pessoas”.</p> <p>As áreas de lazer privadas são comercializadas pois estão embutidas no valor do imóvel e, portanto, <u>devem ser computadas. CONFLITO 18.02</u></p> <p>PROPOSTA DO PL</p> <ul style="list-style-type: none"> • Área Não computável - 1 vaga de estacionamento para apartamentos de 120m2, 2 vagas para apartamentos a partir de 120m2 • Exigência mínima para aprovação dos apartamentos: <ul style="list-style-type: none"> ○ Apartamentos até 120m2 – 1 vaga ○ Apartamentos a partir entre 120 e 250m2 –2 vagas ○ Apartamentos a partir de 250m2 –3 vagas • Computável - Áreas comuns obrigatórias • Computável - áreas livres e de lazer 	
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO CONSENSUADA EM PLENÁRIA 23/02</p>	

- Áreas Não computável - 2 vagas de estacionamento para apartamentos a partir de 70m²
- Exigência mínima para aprovação dos apartamentos:
 - Apartamentos até 120m² – 1 vaga
 - Apartamentos a partir de 120 m² –2 vagas
- Não computável - Áreas comuns obrigatórias – 10% da laje para edifícios residenciais e 20% edifícios comerciais
- Computável - áreas livres e de lazer – não contemplado

14. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>PROEMPI</p> <p>Ricardo Benassi – 10/02/2016 às 15:53</p>	<p>Arts 320 a 340 (parâmetros de ocupação do solo)</p> <p>Os parâmetros de ocupação propostos representam uma ruptura radical com relação aos parâmetros hoje vigentes. As mudanças mais evidentes são:</p> <ul style="list-style-type: none"> – a redução drástica dos gabaritos uma vez que a verticalização acima de 10 pavimentos é permitida em apenas 13 vias da cidade (acima de 10 pavimentos em apenas 6 vias, acima de 4 com limite de 10 pavimentos em apenas outras 7 vias), sendo admitido gabarito máximo de 5 pavimentos na Zona de Reabilitação Central e de 8 pavimentos na Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional (onde uso residencial não é permitido); CONTRAPOPOSTA DE GOVERNO (NOVOS CORREDORES) CONSENSUADA EM PLENÁRIA 22/02 – o parágrafo primeiro do artigo 337 estabelece que os limites de altura definidos na lei devem ser respeitados ao longo de toda a testada do terreno, o que significa que no caso de vias muito inclinadas, ou em terrenos com declividade acentuada em aclave, que são muito comuns em Jundiaí, será impossível atingir o gabarito máximo permitido, podendo-se, a depender do caso inviabilizar sua ocupação; CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO (LEVAR A SUGESTÃO E REGULAR NO CÓDIGO DE OBRAS) CONSENSUADA EM PLENÁRIA – grande redução na exigência de recuos, sendo que os recuos frontais de 5 metros hoje exigidos para todas as zonas são reduzidos para 2 metros na Zona de Qualificação Central e na Zona de Expansão e Estruturação Urbana, e para 3 metros na Zona de Qualificação de Bairros; recuos laterais e de fundos dos 3 primeiros pavimentos são dispensados na maior parte das zonas da região central; até mesmo na Zona de Desenvolvimento dos Corredores, onde as edificações poderão atingir até 20 pavimentos, o recuo de fundos exigido é de apenas 3 metros; APRESENTAR SIMULAÇÕES <p>PROPOSTA CONSENSUADA EM PLENÁRIA: COLOCAR UM DISPOSITIVO QUE DIGA QUE NO CASO DE HAVER CONSTRUÇÕES JÁ EXISTENTES ENCONSTADAS NA DIVISA DEVERÁ SER GARANTIDO O H/6 (CORREDORES)</p> <ul style="list-style-type: none"> – proposição de índices de densidade muito mais altos dos que os permitidos pela legislação vigente em toda a região central (Zona de Reabilitação Central, Zona de Qualificação dos Bairros, Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos); enquanto a densidade líquida máxima permitida pela lei atual é de 920 habitantes/ha (restrita a vias arteriais das zonas ZR3) o projeto de lei propõe densidades máximas de 2.666 habitantes/ ha na Zona de Desenvolvimento de Corredores podendo chegar a 3.000 habitantes/ha na av. Frederico Ozanan, de 2.000 habitantes/ha na Zona de Reabilitação Central e de 1.333 habitantes/ha em

qualquer via da Zona de Qualificação dos Bairros.

CONFLITO MANTIDO – PROPOSTAS A SEREM ESTUDADAS:

NIVALDO: 40M2 NA COTA VERTICAL MÍNIMA POR UNIDADE NO CORREDOR- TRABALHAR DENSIDADE DE 800/900 HAB/HECTARE

RICARDO: DIVIDIR POR 2 A DENSIDADE DOS CORREDORES – ONDE É 3000 PASSAR A 1500 – DOBRAR A COTA

RAFAEL (REGIÃO):MANTER A LÓGICA ATUAL

ENCAMINHAMENTO DA PLENÁRIA: GOVERNO VAI ESTUDAR PROPOSTAS E TRAZER CONTRA PROPOSTA EM 24/02

CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO 24/02:

Alterar os parâmetros da Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos para:

- COTA DE TERRENO POR UNIDADE- Aumentar cota de terreno por unidade para diminuir o número máximo de unidades e baixar densidade populacional

Proposta: 14 m2/unidade onde era permitido 10m2/unidade

CONFLITO – PROPOSTA PROEMPI – 20M2/UH

- CA - Diminuir CA para diminuir área construtiva, baixar densidade construtiva e estimular a implantação de apartamentos menores

Proposta: 3,5 onde era permitido 4

CA CONSENSUADO EM PLENÁRIA

- GABARITO - Diminuindo o CA temos que diminuir gabarito, para manter as tipologias propostas que garantem a qualidade do espaço urbano e a relação das edificações com a rua

Proposta: altura máxima - 15 pavimentos, onde era permitido 20

CONFLITO – PROPOSTA PROEMPI – MANTER 20 PAVIMENTOS ONDE ERA PERMITIDO

– com relação aos coeficientes máximos de aproveitamento no conjunto de zonas da região mais central da cidade, estão sendo propostos coeficientes máximos de aproveitamento bem maiores que os vigentes nas Zonas de Qualificação de Bairros (passando de 1,2 a 1,5 na maior parte das vias para 2,4 na totalidade das vias) e muito maiores nas Zonas de Desenvolvimento de Corredores (passando de 2,5 para 4).

Analisando-se em conjunto as características dos parâmetros acima comentados, ficam evidentes as seguintes contradições e problemas:

– a limitação dos gabaritos a 3 pavimentos na maior parte da cidade faz com que as altas densidades e os altos coeficientes de aproveitamento máximo propostos só possam ser atingidos através de uma ocupação interna aos terrenos que dificulta ou até mesmo impede o atendimento às normas técnicas de desempenho e às boas práticas de projeto no que se refere à salubridade das edificações (insolação, ventilação, controle de privacidade); **APRESENTAR TIPOLOGIAS**

CONTRA PROPOSTA DE GOVERNO (NOVOS CORREDORES) CONSENSUADA EM PLENÁRIA

– ao induzir a projetos que cheguem ao limite das taxas de ocupação, a restrição

	<p>de gabaritos a 3 e 4 pavimentos praticamente força a que os espaços livres se restrinjam aos acanhados recuos mínimos propostos, inviabilizando que os empreendimentos proporcionem espaços abertos amplos para lazer, recreação e paisagismo compatíveis com as densidades propostas; esses espaços são especialmente necessários na região central da cidade (ZRC, ZQB, ZDCU) onde não existe disponibilidade de espaços públicos que possam suprir as necessidades de lazer e áreas verdes de uma ocupação densa de uso misto; APRESENTAR SIMULAÇÕES E TIPOLOGIAS</p> <p>CONTRA PROPOSTA DE GOVERNO (NOVOS CORREDORES) CONSENSUADA EM PLENÁRIA</p> <p>– uma verticalização controlada, com edificações de até 8 a 10 pavimentos é totalmente compatível com uma boa relação entre as edificações e os espaços públicos, quando inseridas numa via com largura adequada (mínimo de 14 metros); associada a regras adequadas de recuos ela permite que o adensamento seja conseguido com maior liberdade de escolha de tipologias para os edifícios, sem implicar em impactos sobre as construções vizinhas; a verticalização controlada permite ainda que a ocupação e adensamento de terrenos urbanos seja realizada sem comprometer a preservação de vegetação significativa neles existente e, nos terrenos de topografia menos plana (muito frequentes em Jundiá), com maior adequação ao relevo e menor necessidade de terraplenagem; ressaltamos que no Plano Diretor de São Paulo aprovado em 2014 e no qual muitas das propostas do PDP de Jundiá se espelharam, o gabarito para os “miolos” de bairros foi definido em 28 metros após ser considerado nas discussões públicas como compatível com ocupações horizontais preexistentes (vilas residenciais e casas unifamiliares).</p> <p>CONTRA PROPOSTA DE GOVERNO (NOVOS CORREDORES) CONSENSUADA EM PLENÁRIA</p> <p>Propostas:</p> <ul style="list-style-type: none"> – rever a regra de atendimento a gabarito prevista no artigo 337, substituindo-a por outras que viabilizem a aplicação do gabarito máximo para todos os tipos de terrenos: terrenos situados em vias de declive acentuado, terrenos em aclive e terrenos em declive; – elevar o gabarito máximo das vias de acesso a lote para 28 m nas Zonas de Qualificação dos Bairros e nas Zonas de Desenvolvimento do Periurbano 1 e 2; – elevar o gabarito das demais vias das Zonas de Qualificação dos Bairros e das Zonas de Desenvolvimento do Periurbano 1 e 2 para 35 m; – no caso de vias com largura inferior a 14 m ou onde se julgar necessária a ampliação do espaço público (para alargamento de calçada, implantação de ciclovia, etc.) a utilização do gabarito máximo pode ser condicionada à incorporação do recuo frontal ao espaço público.
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO - CONFLITO RETIRADO - O ESCALONAMENTO PREVISTO NA ZONA DE CORREDORES E A INCLUSÃO DE NOVOS CORREDORES ATENDEM A PROPOSTA SUGERIDA</p>	
<p>Proposta1: O conceito de elaboração do Plano Diretor está apoiado na reorganização do território, no controle da verticalização interna aos bairros com permissibilidade até 20 pavimentos, em locais aonde a infraestrutura adequada, com oferta de transporte público.</p> <p>Este conceito foi construído após as inúmeras oficinas ocorridas nos bairros, com manifestação social pelo controle e qualificação destas áreas.</p> <p>Os periurbanos possuem características específicas pois são amortecimentos em áreas ambientalmente frágeis – ex: Região do Medeiros, verticalizada pela lei vigente, sem infraestrutura e sem transporte</p>	

coletivo, além de ser área de “recarga” da Bacia do Ribeirão Caxambú. Desta forma, as solicitações feitas são incompatíveis com o conceito de qualificação da cidade e descumpre a função social das regiões.

15A. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>IAB</p> <p>Instituto dos Arquitetos do Brasil – Aglomerado Urbano de Jundiaí</p>	<p>a) O conceito de controle da densidade tem ajudado o município a estabelecer uma quantidade de habitantes equivalente à capacidade de absorção da infraestrutura, além de promover uma diversidade de uso positiva para a cidade. Entendemos que este critério deveria ser reforçado.</p> <p>c) Adensamento e paisagem urbana. Os índices apresentados são conflitantes. Em grande parte da cidade elevou-se o índice de aproveitamento, porém reduziu-se drasticamente o gabarito, o que gera uma incoerência. Como exemplo podemos analisar a proposta apresentada para as “Zonas de Qualificação dos Bairros Centrais”, onde a taxa de aproveitamento básico, com outorga, passa a ser “3x” (com outorga), porém a altura máxima das edificações passa a ser 12m, dependendo da largura da via.</p> <p>d) Outro ponto polêmico é a imposição de uma grande restrição à verticalização em boa parte do tecido urbano. Se não houver uma clareza sobre as consequências de tal restrição, corre-se o risco de estagnação do crescimento sadio da cidade e da diminuição dos investimentos nesse momento de crise econômica. Verificamos que regiões em pleno desenvolvimento como os bairros Engordadouro e Medeiros tiveram seus gabaritos limitados a 4 pavimentos. Julgamos que seria mais interessante planejar o crescimento vertical destes bairros, promovendo ganhos ambientais, diversidade de uso, áreas adequadas para implantação de equipamentos de lazer e cultura, sistemas de transportes interligados e habitação, já que nestas regiões ainda há terrenos disponíveis para viabilizar um planejamento adequado.</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 28.01</p>	
<p>Item a, já contemplado no Artigo 340. Item c, os índices indicados no comentário estão desatualizados, a questão será verificada com mais simulações. Item d, não contemplado, fere os interesses ambientais e de proteção apontados tanto por técnicos quanto manifestados pela sociedade civil.</p> <p>CONTRA PROPOSTA DE GOVERNO (NOVOS CORREDORES) CONSENSUADA EM PLENÁRIA</p>	

16. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>PROEMPI</p> <p>Ricardo Benassi 05/02/2016 às 15:08</p>	<p>No item VII do artigo 23 se propõe que os parâmetros de uso e ocupação “promovam a proximidade de diferentes tipologias habitacionais”. Os parâmetros propostos, entretanto, engessam a ocupação a dois padrões básicos: a ocupação unifamiliar horizontal (casas térreas ou sobrados) ou predinhos de apartamentos com 3 ou 4 pavimentos (o que é praticamente a mesma tipologia).</p> <p>Proposta: elevar o gabarito das edificações para 10 pavimentos, e rever os recuos mínimos de modo que construções acima de 2 pavimentos obedeçam a recuos mínimos laterais e de fundos de H/6, de modo a viabilizar o atendimento aos objetivos. – CONSENSUADO EM PLENÁRIA NA PROPOSTA DA</p>

	<p>PROEMPI 23/02</p> <p>Reunião Bilateral “Fragmentos de Biomas”</p> <p>Nos 3 artigos um dos objetivos é a “garantia de preservação das áreas de conservação de cerrado e mata atlântica” mas não se especifica a base legal de criação desta figura (área de conservação). No mais, o mapeamento de manchas de cerrado e mata atlântica que consta do mapa 3 foi elaborado sobre parâmetros que não atendem às exigências legais de classificação de biomas e seus estágios, o que é fundamental para que sirvam de base para restrições absolutas ao uso de áreas inseridas em mancha urbana consolidada.</p> <p>Proposta: eliminar este objetivo e o mapa 3 pois já existe legislação federal e estadual com critérios precisos de classificação a respeito.</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 15.02</p>	
<p>Não contemplado. É possível diversidade de tipologias, projetos arquitetônicos de qualidade, além de exclusivos, dentro dos parâmetros propostos.</p> <p>O Mapa 3 não apresenta estágios sucessionais, apenas a classificação do Bioma. A classificação do Bioma Cerrado foi baseada em legislação Estadual nº 13.550/2009 em seu Art. 2º inciso X (que trata das espécies encontradas no local: foram observadas e identificadas). O Bioma Mata Atlântica foi classificado de acordo com a Lei Federal nº 11.428/2006 em seu Art. 2º (espécies referenciadas na Resolução CONAMA nº1/94). O mapa 3 deve ser mantido, pois, conforme Art. 30 da Constituição federal o município pode legislar sobre assuntos de interesse local e utilizar o princípio in dubio pro natura que versa que: quando não for possível uma interpretação unívoca, a escolha deve recair sobre a interpretação mais favorável ao meio ambiente, portanto, prevalecendo a lei mais restritiva.</p>	

17. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>PROEMPI Ricardo Benassi</p>	<p>Artigos 24 a 27</p> <p>As áreas demarcadas como Zonas de Desenvolvimento do Periurbano 1 e 2 incluem grandes extensões de terrenos ainda não urbanizados mas incluem também bairros de diversos padrões, extensos e consolidados como o Eloy Chaves, a Malota e seus condomínios vizinhos, o Jardim Samambaia e Jardim Novo Mundo, Vila Maringá, Vila Comercial e loteamentos vizinhos, o Parque Centenário, o Jardim Tarumã, Jardim das Bandeiras e Parque São Luiz, o Caxambu, o Jardim Marambaia e o Jardim Santa Gertrudes, entre outros.</p> <p>A partir dessa realidade de situações absolutamente díspares – grandes extensões de terrenos não urbanizados e grandes extensões de urbanização densa e consolidada com padrões muito diferenciados de densidade e tamanho de lotes – entendemos como inviável que os mesmos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação deem conta de atender simultaneamente os objetivos de “contenção da expansão urbana” e a “melhoria das condições ambientais e urbanísticas dos bairros existentes”. Não é cabível que para obter melhor qualificação de bairros existentes, os mesmos parâmetros sejam utilizados para a região da Malota/Samambaia e o Jardim Tarumã, ambos classificados como ZDP1. A aplicação do parâmetro de densidade proposto, por exemplo, faz com que qualquer uso residencial a ser implantado em ZDP 1 tenha que atender a uma quota de 1000 m² por unidade, o que inviabiliza o uso residencial em lotes do Jardim Tarumã</p> <p>Proposta: Dividir as Zonas de Desenvolvimento do Periurbano, da seguinte forma: a Zona</p>

	<p>de Desenvolvimento do Periurbano 1 sendo subdividida em Zonas de Qualificação dos Bairros do Periurbano e em Zonas de Contenção da Urbanização do Periurbano 1. O mesmo conceito aplicado à Zona de Desenvolvimento do Periurbano 2 resulta em Zonas de Qualificação dos Bairros do Periurbano 2 e Zonas de Contenção da Urbanização do Periurbano 2. Dividir as Zonas de Desenvolvimento do Periurbano em:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zonas de Contenção da Urbanização do Periurbano 1, abrangendo áreas não urbanizadas dentro de bacias de mananciais e nas quais serão aplicados parâmetros de parcelamento, uso e ocupação definidos com enfoque preservacionista dos recursos hídricos, e Zonas de Contenção da Urbanização do Periurbano 2, abrangendo áreas não urbanizadas fora das bacias de mananciais para os quais serão definidos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação mais permissivos; – Zonas de Qualificação dos Bairros do Periurbano 1, abrangendo bairros estabelecidos em padrões conservacionistas e compatíveis com a conservação de mananciais (baixas densidades, lotes mínimos maiores, etc.), padrões estes que seriam mantidos através de parâmetros adequados a definir, e Zonas de Qualificação de Bairros do Periurbano 2, abrangendo bairros estabelecidos em padrões mais densos, para os quais serão definidos parâmetros de parcelamento e uso que mantenham as características dos bairros mas impeçam seu adensamento. Inserir nos perímetros das Zonas de Qualificação dos Bairros do Periurbano 1 e 2 terrenos necessários à implantação dos equipamentos públicos e infra-estruturas necessárias à melhoria urbanística dos bairros existentes para que neles sejam aplicados os instrumentos urbanísticos que viabilizem sua aquisição pelo poder público, notadamente o Direito de Preempção.
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 15.02</p>	
<p>Contemplado parcialmente. O zoneamento não será alterado, porém será prevista a possibilidade de utilização dos parâmetros (taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, recuos e QT/UH) da Zona de Qualificação dos Bairros na Zona de Desenvolvimento Periurbano 1 para os casos de lotes já implantados e com área menor do que 1000m². CONTRA PROPOSTA DE GOVERNO CONSENSUADA EM PLENÁRIA 23/02</p>	

18. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>PROEMPI</p> <p>Ricardo Benassi 05/02/2016 às 15:08</p>	<p>Artigo 29</p> <p>O item I especifica objetivo de promover o adensamento populacional das áreas vazias mas a densidade proposta não é viabilizada pela aplicação dos demais parâmetros de ocupação, especialmente pela restrição de gabarito.</p> <p>O item II se refere ao objetivo de incentivar a consolidação das centralidades dos bairros existentes. No entanto essas centralidades não são apontadas ou demarcadas em nenhum dos mapas e nem é objeto de proposição de nenhum parâmetro especial de ocupação, ou seja, não há nenhuma proposta concreta do plano para o incentivo.</p> <p>Proposta: elevar o gabarito das edificações para 10 pavimentos, e rever os recuos mínimos de modo que construções acima de 2 pavimentos obedçam a recuos mínimos laterais e de fundos de H/6; mapear as centralidades de bairros e propor medidas concretas de incentivo aos mesmos ou excluir o objetivo .</p> <p>PROPOSTA JÁ CONSENSUADA EM PLENÁRIA NA PROPOSTA DA PROEMPI – 23/02</p>

	<p>REUNIÃO BILATERAL “FRAGMENTOS DE BIOMA”</p> <p>No item XI fala-se de compatibilizar usos e tipologias de parcelamento com áreas de preservação de cerrado e mata atlântica conforme o mapa 3. A delimitação de áreas de cerrado em mata atlântica deste mapa foi feita sem atender aos critérios legais de classificação destes biomas e não pode ser referência para o estabelecimento de restrições de uso.</p> <p>Proposta: eliminar o mapa 3 e não fazer referência a delimitações dos biomas de cerrado e mata atlântica no texto pois já existe legislação federal e estadual com critérios precisos de classificação a respeito.</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 15.02</p>	
<p>Proposta 1. Não contemplado. O adensamento populacional não se dá somente através de tipologias verticais. O atendimento aos objetivos das zonas poderão se dar através de projetos e planos específicos, não necessariamente e unicamente através dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação.</p> <p>Proposta 2. A classificação do Bioma Cerrado foi baseada em legislação Estadual nº 13.550/2009 em seu Art. 2º inciso X (que trata das espécies encontradas no local: foram observadas e identificadas). O Bioma Mata Atlântica foi classificado de acordo com a Lei Federal nº 11.428/2006 em seu Art. 2º (espécies referenciadas na Resolução CONAMA nº1/94). O mapa 3 deve ser mantido, pois, conforme Art. 30 da Constituição federal o município pode legislar sobre assuntos de interesse local e utilizar o princípio in dubio pro natura que versa que: quando não for possível uma interpretação unívoca, a escolha deve recair sobre a interpretação mais favorável ao meio ambiente, portanto, prevalecendo a lei mais restritiva.</p>	

19. PARÂMETROS DE USO DO SOLO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA – SERÁ DISCUTIDO NA BILATERAL DE MINERAÇÃO
<p>SINDAREIA</p> <p>Jorge E. Di Rito / Giorgio Di Rito - 03/02/2016 às 12:22</p>	<p>Proposta: Inclusão de área na Zona de Desenvolvimento Regional Urbano: No vetor Oeste, ao longo da Avenida Prefeito Luis Latorre que dá acesso ao bairro Novo Horizonte, verificamos atividades industriais consolidadas. O zoneamento proposto no plano (Zona de Expansão e Estruturação Urbana) ao longo da referida avenida prejudicará as atividades consolidadas. Solicitamos que a Zona Industrial (ZDRU) seja contemplada da Avenida Pref. Luis Latorre até a nova ponte de interligação do bairro Jardim Tulipas ao Novo Horizonte, seguindo a confluência do córrego água doce com o Rio Jundiá até a Avenida Rosicler Torres Batista, abrangendo assim as atividades industriais existentes. OBS; No zoneamento vigente esta região é enquadrada como Zona Industrial.</p> <p>PROPOSTA AEJ EM PLENÁRIA 23/02: GARANTIR NO PLANO A POSSIBILIDADE DE EXPLORAÇÃO DE CAVAS DE AREIA, ARGILA E BRITA QUE AINDA NÃO ESTÃO EM EXPLORAÇÃO, PORÉM JÁ TEM POLIGONAIS APROVADAS NO DNPM</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 15.02</p>	
<p>Contemplado parcialmente. Os usos industriais já implantados são considerados tolerados, porém sem alteração do zoneamento proposto. CONFLITO EM 15/02</p>	

20. PARÂMETROS DE USO DO SOLO/ZONEAMENTO

IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>PROEMPI</p> <p>Nivaldo Callegari05/02/2016 às 18:24</p>	<p>Art. 32 Ao longo da Anhanguera e confrontando com loteamentos residenciais foram resetorizados para possibilitar indústria, comércio e serviço, como um corredor industrial. Solicito que esse corredor seja apenas de serviço, residencial e comercial, uma vez que se implantarmos indústrias com áreas residências teremos conflito no quesito de direitos adquiridos. Os moradores escolheram a região antes das indústrias e implantando-as nesse local, além do impacto de trânsito teremos também, eventualmente, o sonoro e ambiental.</p>
CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 15.02	
<p>Contemplado parcialmente. O zoneamento previsto para essa região admite usos de âmbito regional, não restritos à indústria (comércios e serviços), compatíveis com a vocação das margens da rodovia Anhanguera.</p> <p>PROPOSTA CONSENSUADA EM PLENÁRIA 23/02: CRIAR DISPOSITIVO PARA PREVER INDÚSTRIAS COM BAIXO INCÔMODO NOS IMÓVEIS LINDEIROS À ZONA DE QUALIFICAÇÃO DE BAIRROS E PERIURBANOS</p>	
IDENTIFICAÇÃO	PROPOSTA
<p>PROEMPI</p> <p>Ricardo Benassi – 10/02/2016 às 17:42</p>	<p>As funções urbanísticas citadas no artigo 300 e que teriam servido de base para a classificação das vias existentes não são claras e tornam-se ainda menos claras quando se analisam os usos permitidos em cada uma das categorias (artigos 343 a 358), já que apenas nas vias de desenvolvimento regional e nas estruturais são permitidos usos de médio e grande porte (com área superior a 500 m2) cabendo às demais receber apenas usos de pequeno porte. As funções de concentração e indução nos parecem prejudicadas pelas restrições de tamanho impostas aos usos nelas permitidos. Cabe colocar que muitas das vias que foram classificadas como de concentração, indução e circulação já apresentam um perfil de usos consolidado e muito mais diversificado em termos de dimensões dos que os propostos neste PDP. Proposta2: – rever a classificação viária tornando mais explícitas as funções urbanísticas que as definem, especialmente no que se refere às dimensões dos usos permitidos.</p>
CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO–CONFLITO 18/02 –	
23/02 - PROEMPI VAI ANALISAR NOVAS VIAS E TRARÁ POSICIONAMENTO OU CONTRAPROPOSTA 24/02	
<p>Proposta1- - contemplado. A lógica dos usos e portes está diretamente relacionada com a capacidade de suporte das vias e suas funções urbanísticas, com o objetivo de controlar adequadamente os incômodos gerados e garantir diversas centralidade. Estas vias ampliadas com a proposta dos novos corredores.</p>	

21. OUTORGA ONEROSA

<p>IDENTIFICAÇÃO</p>	<p>PROPOSTA FÓRMULA CONSENSUADA</p> <p>CONTRAPROPOSTA CONSENSUADA EM PLENÁRIA (QUE DEPENDE DE ANÁLISE TÉCNICA DA ÁREA DE FINAÇAS DA PMJ)</p> <p>PAGAMENTO DE 100% SERÁ FEITO EM ATÉ 1 ANO APÓS O ALVARÁ DE EXECUÇÃO – CASO NÃO HAJA PAGAMENTO, SERÁ INSCRITO NA DÍVIDA ATIVA, COM MULTAS/ GATILHOS, O HABITE-SE NÃO SERÁ LIBERADO SE NÃO FOR EFETUADO O PAGAMENTO DA OUTORGA.</p>
<p>IAB Instituto dos Arquitetos do Brasil</p>	<p>Se observarmos atentamente, o texto apresentado não mostra critérios para pagamentos de contrapartidas e taxas de outorga onerosa, dispositivos utilizados atualmente em cidades de maior porte que em Jundiaí, abre grandes possibilidades para o “engessamento” de algumas áreas de nossa cidade. Para que essas novas ferramentas possam atingir o potencial desejado, estes critérios devem ser objetivos e constar de maneira clara no texto para evitar subjetividades negativas ao município. Existe <u>grande risco de que a cobrança de “outorga onerosa”, sem estar vinculada às “Operações Urbanas”</u> que Jundiaí vem necessitando há algum tempo, estabeleça apenas mais um novo imposto ao município, não trazendo ganhos efetivos e tornando a compra de imóveis mais caras na cidade. Hoje as contrapartidas estabelecidas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança já oneram os empreendimentos em até 5%. Assim, a cobrança de outorga irá acrescentar um custo ainda maior, podendo ocasionar uma elitização inadequada ao município.</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 01.02</p>	
<p>Não contemplada. Instrumentos urbanísticos não são impostos, eles têm funções diferentes. Os instrumentos urbanísticos, como neste caso a outorga, são utilizados para que a valorização dos empreendimentos (lucro arrecadado pelo aumento do potencial construtivo), seja distribuída para a cidade. A função do EIV é amenizar o impacto, melhorando o entorno do empreendimento, dentro do potencial básico de sua tabela.</p> <p>CONFLITO MANTIDO: PROPOSTA REDUZIR O VALOR FINAL DA OUTORGA</p>	

22. OUTORGA ONEROSA

<p>IDENTIFICAÇÃO</p>	<p>PROPOSTA FÓRMULA CONSENSUADA</p> <p>CONTRAPROPOSTA CONSENSUADA EM PLENÁRIA (QUE DEPENDE DE ANÁLISE TÉCNICA DA ÁREA DE FINAÇAS DA PMJ)</p>
-----------------------------	--

	<p>PAGAMENTO DE 100% SERÁ FEITO EM ATÉ 1 ANO APÓS O ALVARÁ DE EXECUÇÃO – CASO NÃO HAJA PAGAMENTO, SERÁ INSCRITO NA DÍVIDA ATIVA, COM MULTAS/ GATILHOS, O HABITE-SE NÃO SERÁ LIBERADO SE NÃO FOR EFETUADO O PAGAMENTO DA OUTORGA.</p>
<p>AEJ/CREASP</p> <p>Silvio Drezza / Roberval Guitarrari / Liliana Traldi 09/02/2016 às 17:29</p>	<p>Artigo 126 (Outorga Onerosa): Proposta: Acrescentar os seguintes parágrafos: § 1º: O empreendedor poderá firmar parceria com um proprietário rural da área de manancial e neste imóvel implantar um projeto de reservatório de água na forma de lagoa ou barramento, cujos dispositivos de controle de nível d'água (monge e vertedouro) deverão prever dois volumes: I – Volume Superior: sempre maior que o volume provocado pela impermeabilização que o empreendimento irá ocasionar na zona urbana; II – Volume Inferior: sempre maior que o número de unidades habitacionais que o empreendimento irá produzir, multiplicado por 1,2 (resultado em m³); § 2º. O Volume Superior descrito no inciso I poderá ser utilizado pelo proprietário rural para uso agrícola, com projeto devidamente aprovado pela SMPMA; § 3º. O Volume Inferior deverá ser controlado pela DAE, que poderá disponibilizar seu uso ao proprietário do imóvel, respeitando-se a prioridade do abastecimento humano em caso de escassez hídrica. § 4º. O valor do metro cúbico armazenado será disponibilizado pela SMPMA e deverá ser abatido do valor da Outorga Onerosa. § 5º. A critério da SMPMA, valor excedente em reservação para uma determinada parceria entre empreendedor e proprietário rural poderá ser transferido para outro empreendimento. Justificativas: Mantemos nossa postura de que a Outorga Onerosa, se não estiver vinculada a uma operação urbana consorciada se traduzirá num ônus a ser repassado ao futuro adquirente do imóvel. Porém, a proposta embora técnica, tem um cunho de Educação Ambiental agregada, pois permitirá ao futuro usuário do empreendimento tomar conhecimento do grau de importância que a Agricultura e os Mananciais possuem. A implantação de empreendimentos habitacionais provocam aumento no deflúvio quando ocorrem precipitações pluviométricas, aumentando a vazão dos córregos para onde são direcionadas suas drenagens. Também fomentam o aumento do consumo de água, em função de novos moradores. Por sua vez, a agricultura é concorrente direta da água utilizada para abastecimento humano. É intenção desse Plano Diretor incentivar a agricultura em todo o território do município. O dispositivo previsto acima irá compatibilizar esses objetivos, pois dessa forma: 1) a água utilizada na agricultura não será retirada do manancial. 2) o volume de chuva que iria aumentar a vazão do córrego a jusante do empreendimento será compensada por esse reservatório que estará a montante.</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 15.02</p> <p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO CONSENSUADA EM PLENÁRIA: CONTEMPLAR ESSA IDÉIA NO PLANO MUNICIPAL DE SANEAMENTO, NO PLANO MUNICIPAL AMBIENTAL E NO PAGAMENTO POR SERVIÇOS AMBIENTAIS</p>	

23. OUTORGA ONEROSA

<p>IDENTIFICAÇÃO</p>	<p>PROPOSTA FÓRMULA CONSENSUADA</p> <p>CONTRAPROPOSTA CONSENSUADA EM PLENÁRIA (QUE DEPENDE DE ANÁLISE TÉCNICA DA ÁREA DE FINAÇAS DA PMJ)</p> <p>PAGAMENTO DE 100% SERÁ FEITO EM ATÉ 1 ANO APÓS O ALVARÁ DE EXECUÇÃO – CASO NÃO HAJA PAGAMENTO, SERÁ INSCRITO NA DÍVIDA ATIVA, COM MULTAS/ GATILHOS, O HABITE-SE NÃO SERÁ LIBERADO SE NÃO FOR EFETUADO O PAGAMENTO DA OUTORGA.</p>
<p>PROEMPI</p> <p>Nivaldo Callegari 05/02/2016 às 18:19</p>	<p>Referente ao art.129: Com base nos cálculos foi detectado que haverá um acréscimo de aproximadamente 10% no aumento dos valores de venda dos empreendimentos que utilizarem a outorga onerosa e teremos um descompasso para a aplicação onde o valor venal dos terrenos forem muito baixo incentivando assim a ocupação em áreas mais distantes da infraestrutura.</p> <p>1ª Proposta: A outorga onerosa deveria ser inserida sobre o montante do Valor geral de venda (VGV) do empreendimento, no valor de 1%. Desta maneira, equilibramos o pagamento em função do que será praticado no local. Exemplo: Os terrenos da Frederico Ozannan possuem valor venal menor que a Av.Nove de Julho e Av. Jundiá e serão beneficiados.</p> <p>2ª Proposta: Parte do valor apurado na Outorga deverá a título de dação em pagamento de até 30% deverá ser destinada para a construção de bacias de retenção na região de recursos hídricos para a criação de reservatórios que poderão ser utilizados pelos agricultores e pelo DAE em época de estiagem, elevando assim a conservação dos recursos hídricos em terrenos privados. A transação seria feita diretamente entre os interessados e avalizado pelo DAE. Possibilitando a recuperação das áreas degradadas com conservação das águas.</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO – CONFLITO 16.02</p>	
<p>Proposta 1: Não contemplada. A Prefeitura não possui controle oficial sobre o VGV(valor de venda das unidades) dos empreendimentos. CONFLITO 16.02 Proposta 2: Não contemplada. A aplicação do proposto efetivamente irá compor 20% do recurso para o Desenvolvimento Rural, aonde a Proteção Hídrica estará contemplada. CONFLITO SOBRE COMO IMPLANTAR 16.02</p>	
<p>CONFLITO MANTIDO: PROPOSTA REDUZIR O VALOR FINAL DA OUTORGA</p>	
<p>IDENTIFICAÇÃO</p>	<p>PROPOSTA</p>
<p>Luiz Dias da Silveira Junior e Liliane Azarias</p>	<p>Estender o benefício de redução da outorga onerosa para áreas de fruição pública inferiores a 250 metros quadrados, para incentivar a criação de áreas de fruição pública e a interligação dessas áreas.</p>
<p>CONTRAPROPOSTA DE GOVERNO</p>	
<p>Já contemplada na contraproposta de governo apresentada na rodada de construção de consensos – CONSENSUADA EM PLENÁRIA</p>	