

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
Art. 64	Ajustar o artigo, pois encontra-se incoerente com a legislação do PSA já existente. <i>Não há incoerência entre a proposta e o programa existente.</i>	FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES Entendemos que a legislação de referência deve ser mantida. O CMPT apoia a criação de um Fundo para esse propósito e que a criação de uma taxa na conta d'água é uma forma viável de viabilizar os recursos. <i>Não há como limitar o crescimento da população a partir da legislação de uso e ocupação do solo. A questão hídrica é regional e como tal deve ser tratada.</i>
Artigo 69	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 103	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 104	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 124	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 126	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 136	Sem comentário.	FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES <i>O controle de "drive-thru não é regulamentado no Plano Diretor.</i>
Artigo 138	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 183	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 185-A	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 185-B	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 202	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 211	§ 3º: Dependerá de regulamentação para compensação do impacto gerado para evitar subjetividade. <i>A proposta amplia a ZEPAM atual e não há subjetividade na interpretação da regra que, no entanto, deve ser compatibilizada com o proposto no artigo 217, parágrafo 4º, alterando a distância do inciso II de 200 para 227 metros e suprimindo a expressão: um uma cota superior a pelo menos 1,00 metro.</i>	FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES Colocar a condição 'ou' no final de cada item , de modo a garantir que a área consiga possa ser ocupada com parâmetros da área adjacente desde que somente uma condição seja atendida e não as 3 em conjunto. Garantir também que as áreas previamente aterradas, com projetos aprovados pelos órgãos competentes, estejam fora das alterações para ZEPAM. <i>As três condições devem ser atendidas simultaneamente.</i>
Artigo 216	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 217	§ 1º: Quem deverá fazer as classificações das vias, será Planejamento em conjunto com a UGMT? <i>Apenas a UGMT por se tratar de do CBT.</i>	FAVORÁVEL

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
Artigo 220	<p>§ 5° - Mudar para 2 anos, devido à insegurança nos prazos para elaborar os projetos em geral.</p>	<p>FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES</p> <p>O CMPT entende que a elaboração, controle e exclusão de diretrizes viárias deve ter acompanhamento constante da sociedade civil. Entendemos que no parágrafo 1o o CMPT deve também ser ente ouvido (constante portanto da redação do mesmo) para a efetivação do parágrafo. Entendemos que este acompanhamento da sociedade civil depende de uma atualização das diretrizes viárias já existentes (mantendo apenas aquelas com real possibilidade de efetivação), e a criação de formas de monitoramento tanto de novas diretrizes que venham a ser criadas como das que possam deixar de existir. Esse monitoramento deve ser constante e firmado com parceria entre UGMT, UGPUMA e CMPT.</p>
	<p><i>Dois anos é um prazo longo para diretrizes viárias, convém alterar para 12 meses. A definição de diretrizes viárias é um trabalho técnico que deve ser desenvolvido pelos órgãos da Administração. A UGPUMA tem procurado disponibilizar as informações sobre as diretrizes tão logo sejam desenvolvidas ou detalhadas.</i></p>	<p><i>A Prefeitura está fazendo uma revisão das diretrizes viárias indicadas em vermelho no Plano Diretor, com a finalidade de classificar a vias e também de rever a viabilidade de implantação de cada uma delas. Assim que este trabalho for concluído, ele será apresentado ao CMPT e divulgado no site da Prefeitura.</i></p>
Artigo 221	Sem comentário.	<p>FAVORÁVEL</p> <p>O CMPT recomenda que seja elaborado um manual com essas normas técnicas.</p>
Artigo 228	Sem comentário.	Sem comentário.
Artigo 229	<p>Manter parágrafo único do art. 229 do Plano Diretor.</p> <p><i>O parágrafo não está sendo suprimido.</i></p>	Sem comentário.
Artigo 234	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 235	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 236	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 237	Sem comentário.	<p>FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES</p> <p>O CMPT sugere que seja incluso na condição a possibilidade de análise e permissão pela UGPUMA, mesmo que área possua testada suficiente para o desmembramento, pois há outros fatores que podem ser interessantes para a implantação diversa das áreas públicas (topografia, trânsito, proximidade com outras áreas públicas etc).</p> <p><i>A proposta do CMPT envolveria muita subjetividade na análise de casos concretos. A limitação em 40.000 m² e apenas quando não há testada suficiente tem o proposito de viabilizar o uso de pequenas glebas e, assim, evitar vazios urbanos.</i></p>

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
Artigo 243	<p>O inciso VI está com a numeração incorreta: considerando a sequência o correto é "IV". O Quadro indicado § 2º não existe. O correto é "Quadro II-b".</p> <p><i>Deverão ser realizadas as correções apontadas.</i></p>	<p>FAVORÁVEL</p>
Artigo 248 Parágrafo 2º	<p>§ 2º - Colocar 60 m (sessenta metros).</p> <p><i>Proposta sem justificativa.</i></p>	<p>FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES</p> <p>O CMPT sugere que sejam incluídas nas exclusões as áreas dentro das ZCA e todas aquelas inclusas nos polígonos definidos pela lei 2405/1980.</p> <p><i>Proposta acolhida.</i></p>
Artigo 248 Parágrafos 4º e 6º	<p>Sem comentário.</p>	<p>FAVORÁVEL</p>
Artigo 250	<p>§ 2º: Entendemos complicado quando um conselho passa a fazer a análise que os técnicos da Prefeitura devem fazer.</p> <p><i>As análises continuarão a ser feitas previamente pelos técnicos da Prefeitura e, em seguida, serão encaminhadas para o CMPT ter ciência e a possibilidade de se manifestar sobre o trabalho da Prefeitura.</i></p>	<p>FAVORÁVEL</p>
Artigo 252	<p>Sem comentário.</p>	<p>FAVORÁVEL</p>
Artigo 255	<p>Sem comentário.</p>	<p>FAVORÁVEL</p>
Artigo 257	<p>§ 4º - No ZRC poderá ser ocupado 100%</p> <p><i>Proposta parece procedente e pode ser incluída no § 4º.</i></p>	<p>FAVORÁVEL</p>
Artigo 258	<p>Sem comentário.</p>	<p>FAVORÁVEL</p>
Artigo 260	<p>Sem comentário.</p>	<p>FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES</p> <p>O CMPT entende que o parâmetro deveria ser o de uma vaga por unidade habitacional no máximo. Aqueles empreendimentos que pretenderem construir mais vagas por unidade podem fazê-lo mediante pagamento de outorga.</p> <p><i>O assunto poderá ser discutido quando da revisão geral da Lei, de forma mais aprofundada.</i></p>

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
Artigo 261	<p>Quadro 10 – Recuos mínimos das edificações</p> <p>A informação de recuo “mínimo de 2m de cada lado” está em conflito com a regra que h menor que 7 m é zero de recuo (coluna laterais e fundos).</p> <p><i>Não há conflito. A informação se refere às edificações com mais de 12 metros de altura.</i></p>	<p>FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES</p> <p>Recuo frontal poderá ser ocupado desde que apresente no mínimo 5m de profundidade.</p> <p><i>O assunto poderá ser discutido quando da revisão geral da Lei, de forma mais aprofundada. As adequações propostas neste momento se referem aos problemas identificados na aplicação da lei.</i></p>
Artigo 261 Parágrafo 8º	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 261 Parágrafo 9º	Sem comentário.	<p>FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES</p> <p>O CMPT entende que o recuo frontal, em todas zonas da cidade, poderiam ser dispensados em casos onde já existam situações consolidadas nas adjacências imediatas onde o recuo frontal já não existe. Também entende edificações de pequeno e médio porte, sem a existência de afastamento frontal, produzem calçadas mais seguras e ruas mais atrativas. O CMPT sugere um debate mais aprofundado sobre os recuos, a fim de permitir resolver condições já estabelecidas na cidade, garantir que existam obras ‘legais’ que se valham da possibilidade de recuo zero e permitir melhor uso de terrenos com larguras diminutas.</p> <p><i>A proposta de um debate mais aprofundado é procedente e poderá ser feito quando da revisão geral da Lei.</i></p>
Artigo 262	<p>Igualar as alturas máximas das ZEIS às alturas da Zona de Uso de Solo respectiva.</p> <p><i>O quadro de alturas será corrigido, igualando as alturas, exceto para edificações de até 14,00 m, que serão permitidas em todas as vias da macrozona urbana, excetuadas apenas as da Zona de Conservação Ambiental.</i></p>	<p>FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES</p> <p>A Observação da ZQB da altura máxima permitida a jusante da Bandeirantes (24m), produz edificações mais baixas em ZQB que na ZPB (28m). O CMPT sugere que a altura máxima a jusante da Bandeirantes seja de 28m. O CMPT sugere a criação de possibilidades de aumento de gabarito em situações não previstas nesta tabela, de modo a garantir que vazios urbanos sejam melhor aproveitados, favorecendo o adensamento de áreas já dotadas de infraestrutura. Um grupo, similar o GTM, em conjunto ao CMPT, poderia debater propostas neste quesito em casos extraordinários.</p> <p><i>O quadro de alturas será corrigido, com altura máxima a jusante da Bandeirantes de 28m.</i></p> <p><i>A proposta de um debate mais aprofundado sobre gabarito é procedente e poderá ser feito quando da revisão geral da Lei.</i></p>

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
Artigo 262 Parágrafo 7º	Corrigir o texto, pois o entendimento de “exceção o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico” poderá ser estendido as demais zonas descritas na sequência do parágrafo. <i>Não há dúvida na interpretação do texto atual.</i>	FAVORÁVEL
Artigo 262 Parágrafo 9º	§ 9º - Mudar para superior a 30,00 m (trinta metros). <i>A distância de 20 metros parece suficiente.</i>	FAVORÁVEL
Artigo 263	ZQB mudar cota vertical para 12,5m ZDU manter “acesso lote” ZEIS 2 tirar do texto “unifamiliar” <i>As propostas atuais estão reduzindo as cotas de terreno em todas as zonas. Contudo, o assunto poderá ser debatido com mais profundidade em outra oportunidade.</i>	FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES O CMPT entende que a QT vertical na ZRC não deveria existir, possibilitando assim a implantação de unidades residenciais pequenas e aquelas voltadas a população de baixa renda. <i>Sugestão acolhida, diante da intenção do Município de estimular a ocupação do Centro.</i>
Artigo 263 Parágrafo único	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 264 Parágrafo 3º	Regulamentar dimensões compatíveis com demanda produzida.	NÃO FAVORÁVEL O CMPT entende que a área do terreno deveria ser bem utilizada para os usos comerciais, residenciais e de serviço. O veículo não deveria ser prioridade no projeto e que, enquanto não houver maneiras efetivas e controladas de cobrança de estacionamento nas vias públicas, não deveria haver nenhum tipo de cobrança de quantidade de vagas aos particulares. Não faz sentido para a cidade somente o particular ter que cuidar do estacionamento e a cidade liberar o estacionamento sem cobrança em várias ruas, bolsões e até ALUP e AEUC doadas ao município. <i>Considerando que a demanda é definida a partir do número de vagas especiais exigidas no Anexo II, Quadro III da Lei, o parecer do CMPT será acolhido e o parágrafo 3º será mantido com a redação atual.</i>
Artigo 264 Parágrafo 9º	Sem comentário.	NÃO FAVORÁVEL O CMPT entende que ficar criando exceções não é o caminho para resolver o problema do estacionamento. A cobrança efetiva e controlada pelo uso das vagas públicas seria muito mais efetivo que qualquer nova regra. <i>Os usos distintos exigem critérios distintos, pois no caso de escolas, creches e igrejas a regra do número de vagas em função da área construída não é adequada.</i>

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
Artigo 275	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 280	Reescrever o caput do artigo, pois diz que “não pode nenhuma supressão” e em seguida no §1º diz que “é permitido”.	FAVORÁVEL
	<i>O caput prevê exceções e os parágrafos, inclusive a Resolução da SIMA, detalham e explicam os limites dessas exceções.</i>	
Artigo 285	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 289 Parágrafo 9º	Onde está § 9º tem que ser § 10º.	NÃO FAVORÁVEL O CMPT acredita que estas regras não são efetivas e que estes lotes só poderiam ser implantados com a comprovação de que seriam vendidos a preços realmente populares. Entendemos que, ao invés de doações de lotes e posterior liberação do restante para venda a qualquer preço, novos loteamentos populares, com regras especiais, deveriam ter o limite de valor por m2 em todo o empreendimento.
	Quadro - Concordamos com o incentivo a produção ZEIS2 em áreas onde o custo da terra é muito alto.	
	<i>Não há correção a ser feita no § 9o.</i>	<i>As disposições previstas têm a finalidade principal de gerar recursos para a FUMAS desenvolver a Política Habitacional. A doação representa o subsídio viável a ser exigido do mercado.</i>
Artigo 289 Parágrafo 13	§ 13º Verificar se conflita com Decreto da APA.	NÃO FAVORÁVEL O CMPT entende que há outras formas de estimular o uso destas áreas que já foram ocupadas como as fachadas ativas e aumento de gabarito através da redução da ocupação. Ainda há a possibilidade de doação de AEUC em outros lugares ou até mesmo na pecúnia. A cidade não deveria abrir mão da doação de áreas públicas em nenhuma circunstância, mesmo que para isto fosse necessário a criação de mecanismos mais efetivos de doações em outras regiões mais carentes de áreas públicas.
	<i>Não há conflito.</i>	<i>A proposta se refere exclusivamente à parte das Áreas Livres de Uso Público, isto é, mantém a necessidade de destinação da AEUC e de 10% de ALUP, valores compatíveis com o disposto na Lei Federal de Parcelamento do Solo. A reciclagem desses espaços atualmente ocupados sem nenhuma área pública é de interesse da cidade.</i>
Artigo 289 Parágrafo 16	Inciso III - Aumentar a distância de 300m para 1000 m. <i>A distância de 300 m do inciso III do § 17 pode ser revista. Mas 1.000 metros parece ser um valor muito grande.</i>	

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
Artigo 289 Parágrafo 17	Reescrever colocando testada mínima do setor.	<p>FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES</p> <p>O CMPT recomenda que a distância máxima estipulada no item III deva ser aumentada para 800 m, pois somente grandes glebas precisam passar por doações e dentro dos 300m estipulados pela proposta serão ineficazes.</p> <p><i>A proposta já representa um estímulo à utilização do terreno mediante o desmembramento.</i></p>
Artigo 290 Parágrafo 1°	<p><i>§ 1o - NÃO CONCORDAMOS COM A REDUÇÃO DAS ÁREAS DOS LOTES DE 500 m² PARA 300M2 em ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL. O parcelamento mínimo nas ZCAs sempre foram de 1000m2, passou para 500 m2 desde que as áreas desvinculadas dos lotes fossem acrescidas às áreas verdes e ainda conforme o parágrafo 3o poderão estar em outras bacias. Ora, se é ZCA alguma razão há, não? Somos contra as transferências de áreas verdes. Vamos criar bolsões super adensados em ZCAs, e pior, áridos e sem vegetação. Se foram classificadas como ZCA, devem ter vegetação e permeabilidades, recuos, áreas verdes e alups, garantidas no próprio empreendimento. Verificar se não há incompatibilidades com o Decreto da APA.</i></p> <p><i>A redução da área do lote sem aumentar o número de lotes possível em cada ZCA traz vantagens ambientais significativas tais como: dificuldade de ocupação por mais de uma família, concentração da infraestrutura em áreas mais adequadas, aumento das áreas verdes das bacias, sem prejuízo da ALUP do parcelamento. As áreas que podem ser destinadas em outras matrículas, e não em outras bacias, são aquelas necessárias para completar a cota de 1.000 m2 de cada unidade. A diferença é que tais áreas passam para o poder público, favorecem a proteção dos atributos ambientais, reduzem a poluição difusa, não aumentam a densidade demográfica das áreas de mananciais ou de conservação hídrica e facilitam o controle da ocupação. A porção efetivamente parcelada contara com a ALUP de 25% conforme previsto para as ZCA, necessariamente na mesma matrícula. Não há qualquer incompatibilidade entre a proposta e o Decreto da APA.</i></p> <p><i>Ver a demonstração das vantagens no Anexo 1 deste documento.</i></p>	<p>FAVORÁVEL</p>

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
Artigo 294	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 295	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 296	Sem comentário.	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>O CMPT entende que o decreto de fechamento deva ser revogado. A cidade é um comum e deve ter seus ônus e bônus compartilhados entre todos os cidadãos.</p> <p><i>O fechamento de loteamentos certamente não representa solução urbanística adequada. Contudo, a demanda é gerada pela própria sociedade.</i></p>
Artigo 323	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 329	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 345	Sem comentário.	FAVORÁVEL
Artigo 346-A	Entendemos que a dispensa do pagamento da outorga na ZRC deveria ser para todo tipo de empreendimento lá permitido, residencial, comercial ou serviços. A ZRC deveria conter estímulos para ocupação. o centro está sendo esvaziado e ocupado por atividades marginalizadas. qualquer atividade que traga as pessoas para o centro é benvinda, contribui para segurança, gera emprego e renda em um local provido de infraestrutura.	Sem comentário.
Artigo 346-A Parágrafo único	Parágrafo único: um empreendimento leva muito tempo para ser produzido, pensado. só a aprovação na prefeitura demanda anos, EIV, RIT. e conseguir um empreendedor ou financiamento também. infelizmente tudo muito demorado, é preciso um prazo razoável....	Sem comentário.
	<i>A proposta de ampliar o benefício para outros usos não parece adequada, tendo em vista a finalidade de estimular habitações no centro. O prazo previsto no parágrafo único para apresentação do projeto deve ser mantido. O prazo para a obtenção do habite-se poderá ser ampliado para 2030.</i>	

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
<p>ZONEAMENTO</p> <p>Área 1 Bairro Rio das Pedras - ZCA/ZPHDR para ZCA</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Considerando que essa área é dotada de reserva hídrica muito importante para o município, e sabendo que há projeto de implantação de 3 represas na região, entendemos que retornar a ZCA, não é apropriado. A proposta carece de justificativa técnica.</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Situada no extremo Oeste da cidade e na borda da Serra do Japi, a região fica situada a 6km do único terminal de ônibus da região (Eloy Chaves) e com baixa capacidade de abastecimento de água e esgotamento sanitário. A alteração ora proposta só beneficia a região a permitir mais loteamentos com acesso controlado e longos e extensos muros que deixam a cidade menos amistosa a quem está do lado de fora da área protegida. Permitir que estas grandes áreas sejam ocupadas desta forma – neste momento – pode ser muito danoso à crescente população em algumas décadas. Entendemos que esta região deveria ser protegida da maneira como está hoje para dar oportunidade pra que novas gerações deem a ela o destino correto no momento oportuno. Esta alteração mudaria o Macrozoneamento da cidade e o CMPT entende que uma alteração desta magnitude deveria ser precedida de um estudo mais amplo e completo.</p>
<p><i>Em virtude das suas dimensões, localização e usos próximos, inclusive nos municípios vizinhos, não há a probabilidade de uso rural nestas áreas, o que pode ser constatado pela simples observação de imagens aéreas da região.</i></p> <p><i>O zoneamento pretendido é compatível com a Zona de Conservação Hídrica da APA e a área está à jusante das represas pretendidas na região.</i></p>		
<p>Área 2 Bairro Medeiros ZCA para ZPB</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Não recebemos estudos técnicos que fundamentam essa proposta.</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Da mesma forma que a área 1 (Rio das Pedras) esta região está situada numa borda da cidade e com baixa infraestrutura de transporte coletivo, abastecimento de água e esgoto. Região já recebeu empreendimentos oriundos de aprovações baseadas em legislações passadas e embora tenha condições de se tornar uma micro centralidade, hoje seus moradores dependem de serviços e comércios de bairro vizinhos. Segundo informações dos representantes da DAE Jundiáí no CMPT, o abastecimento desta região com a densidade de uma ZQB com água e esgoto demandaria cerca de 500 milhões de reais de investimento e um investimento municipal desse nível deveria ser pautado num estudo muito bem pautado sobre a real necessidade. A alteração proposta traria ainda mais adensamento a uma região que precisa – neste momento – buscar de maneira mais eficaz sua vocação.</p>
<p><i>O zoneamento proposto é compatível com a ocupação atual da área, o que pode ser constatado mediante simples observação de imagens aéreas. De fato, a ocupação atual e projetos em implantação foram aprovados com base na legislação que classificava a área como ZR1.</i></p>		

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
	<p>FAVORÁVEL</p>	<p>FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Alteração visa a correção de uma mudança de zoneamento realizada em revisões passadas e que não levou em consideração as construções já existentes. A área – atual ZQB – já possui galpões edificados e sua proximidade com a rodovia faz com que notadamente a classificação industrial seja mais interessante que a residencial.</p>
<p>Área 3 Bairro Medeiros - ZPB para ZUI</p>	<p>FAVORÁVEL</p>	<p>FAVORÁVEL (com condições)</p> <p>Justificativa: áreas localizadas a jusante da Rodovia dos Bandeirantes e em cota baixa e sujeita a inundações. Embora o CMPT esteja favorável a alteração que visa ampliar as áreas de Proteção Ambiental (ZEPAM) para melhor controle da macrodrenagem, faz-se um alerta para que a cidade considere a microdrenagem em todo território urbano de modo a não sobrecarregar as áreas de ZEPAM.</p> <p>Não considerar nas alterações para ZEPAM as áreas que hoje são ZUI desde que elas apresentem soluções para mitigar as cheias nas áreas permeáveis e/ou caixas de retardo dimensionadas para tal.</p>
<p>Área 4 Novo Horizonte - ZUI/ZQB para ZEPAM</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Não recebemos estudos técnicos que fundamentam essa proposta.</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Situada num distante extremo da área urbanizada, esta região já possui adensamento e ocupação de habitações voltadas ao público de baixa renda, mas não é dotada de serviços, comércios e meios de mobilidade adequados que atendam a demanda da região. A mudança ora proposta poderia aumentar consideravelmente o número de habitantes na região e o CMPT compreende que enquanto o bairro não tiver dotado com infraestrutura adequada a este crescimento não se deve pensar mudanças desta magnitude. Esta alteração mudaria o Macrozoneamento da cidade e o CMPT entende que uma alteração dessa magnitude deveria ser precedida de um estudo mais amplo e completo. Ademais, a justificativa apresentada pela UGPUMA, de que já há projeto protocolado e em andamento, daria direito adquirido ao interessado e não se faria necessária este debate público e entre conselheiros.</p>
<p>Área 5 Bairro Bom Jardim - ZPHDR para ZQB</p>		<p><i>A Lei nº 7858/2012 permitia o uso urbano equivalente à Zona ZR-2 para os imóveis ao longo do rio Jundiá que doassem 60 % da sua área para constituir o Parque Linear. Parte da área indicada para a mudança do zoneamento fez uso desse dispositivo e tem um projeto em aprovação para a construção de residências, com o padrão da ZQB. É este o motivo da proposta de alteração da área estendida até o limite da Estrada da Uva.</i></p>

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
	<p>FAVORÁVEL</p>	<p>FAVORÁVEL (com condições)</p> <p>Justificativa: Mudança pontual de zoneamento de área a fim de atender demanda particular para se adequar a diretriz viária existente e prolongar o Zoneamento Industrial até a divisa com avenida proposta. O CMPT é favorável à mudança, desde que a execução desta diretriz seja plenamente concluída e que não haja envolvimento de dinheiro público na execução.</p> <p><i>Embora se trate de demanda pontual, a alteração solicitada pela empresa já instalada é legítima e propõe o ajuste do limite do zoneamento a uma via pública a ser implantada, com diretriz já emitida pelo Município.</i></p>
<p>Área 6 Bairro Fernandes - ZPD para ZUI</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Não recebemos estudos técnicos que fundamentam essa proposta.</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: A mudança pontual para ZCA desta área permitiria a ocupação desta área com ocupações residenciais em lotes de 1000m2. Embora seu entorno já esteja ocupado por empreendimentos desta forma e configuração, o CMPT entende que estas ocupações ocorreram baseadas em legislações passadas e que, caso ocorressem novamente, não trariam benefícios para a cidade. O CMPT não concorda com mudanças que não mostrem os efetivos benefícios à cidade ou ao entorno imediato do imóvel.</p> <p><i>Trata-se de uma reivindicação antiga, considerada procedente, do proprietário de uma área cercada de propriedades urbanas e sem a possibilidade de uso rural.</i></p>
<p>Área 8 Vila Nambi - ZEPAM/ZDU para ZUI</p>	<p>FAVORÁVEL</p>	<p>FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: A mudança permitirá a implantação do TIJU (Terminal Intermodal de Jundiá) e ainda reservará área para implantação futura de bacia de contenção de chuvas. Projeto incentiva a mobilidade e com benefícios amplos.</p>

NÃO FAVORÁVEL

FAVORÁVEL

Área 9
Bairro Pracatú,
Território de
Gestão da
Serra do Japi
para ZQB

Justificativa: Não recebemos parecer do CGSJ, que consideramos de suma importância, uma vez que está havendo modificação do Território de Gestão e conseqüentemente na lei que o criou (417/04). Entendemos que, quando da elaboração da Lei 417/04, o Anchieta já existia, e mesmo assim, a área onde se situa foi incluída no Território de Gestão. Assim questionamos: quais os motivos que levaram os estudiosos à época e incluir essa área no Território de Gestão? A área edificada pela faculdade Padre Anchieta – Campus, foi ampliada significativamente, com obras que resultaram na retirada de vasta vegetação, houve algum TAC? A ressetorização compreende somente a área do Anchieta? Acreditamos que, abriremos um precedente muito perigoso, uma vez que os demais proprietários de áreas do bairro Pracatu, poderão futuramente pedir equiparação ao zoneamento vizinho. Qual o estudo geológico que existe dessa área, uma vez que está na encosta de um morro e conseqüentemente, uma área de fragilidade de solo?

Justificativa: A mudança visa adequar o zoneamento de área já ocupada pela universidade UniAnchieta há muitos anos. Embora esteja localizada no território de Gestão da Serra do Japi, esta área está localizada entre as duas principais rodovias do Região (Anhanguera e Bandeirantes) e possui uso e ocupação consolidada.

Quando da elaboração da Lei Complementar 417/2004 as áreas do campus já se encontravam sem vegetação até as proximidades da capela existente. Todas as edificações e benfeitorias foram realizadas nesta área. Houve, portanto, um equívoco, ou uma incorreção no momento de definição do Território de Gestão da Serra do Japi pela LC 417/2004, que deveria abranger apenas áreas de florestas, mas incluiu áreas com eucaliptos. Recentemente houve a remoção de vegetação, fato que está sendo apurado pelo Departamento do Meio Ambiente, processo n.º. Ainda, o processo de regularização das edificações incluirá um EIV, com as respectivas medidas compensatórias que forem apuradas.

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
<p>Área 10 Tijuco Preto – ZCA para ZQB</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Embora a Fumas mostre que há demanda para habitação social na região, há diversas outras áreas que sejam demarcadas como ZEIS-2 na região de propriedade de particulares e que ainda não foram aprovadas e/ou lançadas. O CMPT compreende que existe demanda, mas entende que enquanto os outros empreendimentos de ZEIS-2 não forem devidamente ocupados não há motivo para novas demarcações na região - sejam elas para atender iniciativa privada ou poder público.</p> <p><i>De acordo com a FUMAS as demais áreas de ZEIS II na região, com exceção de apenas uma situada em APP e classificada como áreas de risco pelo IPT, estão com projetos em andamento, pela iniciativa privada em parceria com a Fundação. Em virtude da demanda constatada na região, a FUMAS pretende desapropriar uma das áreas indicadas (à direita) e a outra está com ocupação consolidada com características de ZQB.</i></p>
<p>Área 11 Tijuco Preto – ZCA para ZEIS</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Quais os estudos técnicos?</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Embora a Fumas mostre que há demanda para habitação social na região, há diversas outras áreas que sejam demarcadas como ZEIS-2 na região de propriedade de particulares e que ainda não foram aprovadas e/ou lançadas. O CMPT compreende que existe demanda, mas entende que enquanto os outros empreendimentos de ZEIS-2 não forem devidamente ocupados não há motivo para novas demarcações na região - sejam elas para atender iniciativa privada ou poder público.</p> <p><i>Trata-se de área anteriormente demarcada como ZEIS, cujo proprietário manifestou o interesse em desenvolver um empreendimento de interesse social.</i></p>
<p>Área 12 Eloy Chaves - ZUI para ZQB</p>	<p>FAVORÁVEL</p>	<p>FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Uma vez que a ocupação desta área com atividades industriais causaria muito impacto na extensa ocupação residencial vizinha, é coerente que a mudança para ZQB seja realizada e assim trazendo maior uniformidade de ocupação na região. Desta forma, a mudança de zoneamento aconteceria no córrego e nas áreas públicas já doadas do empreendimento industrial vizinho.</p>

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
<p>Área 13 Novo Horizonte - ZEPAM rural para ZEPAM urbano</p>	<p>FAVORÁVEL</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Alteração não se faz necessária/importante uma vez que o CMPT entende que estas áreas no Bom Jardim e Novo Horizonte - distante das áreas com infraestrutura já instalada - deveriam permanecer como estão até que condições de acessibilidade, mobilidade, fornecimento de água e esgoto sejam devidamente supridas pelo poder público.</p> <p>Neste caso, a alteração não traz implicações de uso e ocupação do solo. zona continua sendo ZEPAM, mas passa a ser urbana para adequação ao entorno.</p>
<p>Área 14 Bairro Poste - ZCA para ZQB</p>	<p>NÃO FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa apresentada – “possibilitar maior adensamento para investimento em infraestrutura”.</p> <p>Justificativa: Essa proposta carece de melhor justificativa, principalmente técnica.</p>	<p>FAVORÁVEL (com condições)</p> <p>Justificativa: De todas áreas de expansão urbana apresentada esta é a que mais faz sentido, pois está localizada próxima ao distrito industrial e localizada entre as duas principais rodovias (Anhanguera e Bandeirantes). De acordo como GeoJundiai é uma das regiões que mais apresenta loteamentos irregulares e regularizados e assim, com uma mudança de zoneamento para ZQB poderia haver novos investimentos de outorga Onerosa e Contrapartida na região. A condição que o CMPT faz para esta alteração é o que a UGPUMA dê prioridade a esta região na execução do Plano de Bairro, a fim de garantir um projeto mais amplo e uniforme da região.</p> <p>O Bairro do Poste, infelizmente, foi ocupado por vários parcelamentos clandestinos ainda no final da década de 1990, entre eles o Água Doce I e o Água Doce II. A própria FUMAS adquiriu, há décadas uma área no Bairro para o desenvolvimento de projeto habitacional. Além das ocupações clandestinas e irregulares que podem ser constatadas nas imagens aéreas atuais e antigas, vários outros parcelamentos foram aprovados e estão em implantação no Bairro.</p> <p>Portanto, mais uma vez, a proposta procura adequar a legislação à situação verificada no local, reconhecendo o adensamento realizado e criando condições mais favoráveis para a implantação da infraestrutura. A manutenção do zoneamento atual apenas estimula mais irregularidade.</p> <p>Diante das manifestações, a proposta pode ser alterada de ZQB para ZPB.</p>

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
<p>Área 15 Distrito Industrial - ZQB para ZUI</p>	<p>FAVORÁVEL</p>	<p>FAVORÁVEL</p> <p>Justificativa: Da mesma forma que a alteração proposta n.12 (Eloy Chaves), está proposto visa adequar o uso da área ao entorno já consolidado e marcar a divisão de setores em um córrego e sua APP. Desta forma minimiza-se o conflito de usos entre o residencial e o industrial.</p>
<p>Por fim, um elogio e um pedido</p>	<p>Achamos louvável a elaboração do Cap. XI da Política Municipal de Mitigação das Mudanças Climáticas arts. 185-A e B, no entanto lembramos que a Lei 9.321/19 – Plano Diretor tem muito ainda a ser regulamentado ou criado em termos de Política Ambiental, citamos o art. 56 – Plano Municipal Ambiental até hoje não desenvolvido – Plano Municipal de Conservação e recuperação da Mata Atlântica e Cerrado, até hoje não regulamentado; Plano Municipal de Arborização Urbana, entre outros instrumentos de política pública ambiental que precisam ser implantados ou revistos.</p>	
<p><i>O Plano da Mata Atlântica e Cerrado já foi elaborado e não depende de regulamentação, ele integra o Plano Municipal Ambiental.</i></p>		

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
USO DO SOLO QUADRO II	1 Habitação - permitir habitação unifamiliar	
	É permitida	
	item 4 e tirar “2 unidades” como regra p/ justapostas e sobrepostas.	
	Procede. Deverá ser retirada a expressão 2 unidades	
USO DO SOLO QUADRO II	2 Fluxo leve – Tirar o porte de restaurante e escritório.	
	Procede. O porte pode ser retirado	
USO DO SOLO QUADRO II	3 Fluxo concentrado – Permitir tudo em vias de acesso ao lote.	
	Não procede nas vias de acesso ao lote	
Quadro da ZRC	4 Ruído diurno – Permitir em vias de acesso ao lote e tirar porte.	
	Não procede nas vias de acesso ao lote	
Quadro da ZRC	Procede. O porte pode ser retirado	
	5 Ruído noturno – Permitir em vias de acesso ao lote e tirar porte /Exigir tratamento acústico nas edificações que serão utilizado.	
Quadro da ZRC	Não procede nas vias de acesso ao lote	
	Procede. O porte pode ser retirado	
Quadro da ZRC	7 Especial	
	2 permitir albergue em todas as vias	
Quadro da ZRC	Não procede	
	2 Fluxo leve – Permitir em vias de acesso ao lote	
Quadro da ZRC	Não procede	
	7 Especial	
Quadro da ZRC	- 2, 3 e 4 permitir em vias de indução	
	Procede	
Quadro da ZRC	6 - permitir em vias de acesso ao lote	
	Não procede	
Quadro da ZRC	25 - permitir em vias de circulação	
	Procede 750 m2	
Quadro da ZRC	26 - permitir em vias de concentração	
	Não procede	
Quadro da ZRC	8 - Indústria	
	2, 3 e 4 - permitir em vias de circulação	
Quadro da ZRC	Não procede	
	9 - Rural	
Quadro da ZRC	2 - permitir em lotes de via de indução, concentração e estrutural	
	Não procede	

Minuta	Análise do COMDEMA/Comentário	Análise do CMPT/Comentário
Quadro da ZPB	9 - Rural	
	5, 6 e 7 - permitir em vias de indução para frente	
	Não procede	
Quadro da ZDU	7 - Especial	
	6 permitir em todas as vias, exceto acesso (PMJ)	
	9 - Rural	
	5, 6 e 7 - permitir em todas as vias	
Quadro da ZUI	Não procede	
	9 Rural	
	7 - permitir indústria artesanal em todas as vias	
Quadro da ZCA	Não procede	
	2 - Fluxo leve	
	2 e 3 permitir em vias de acesso ao lote	
	Não procede	
	3 - Fluxo concentrado	
	Permitir em todas as vias, inclusive ensino superior, exceto em vias de acesso ao lote	
	Não procede nas vias de circulação.	
	Procede o ensino superior em vias estruturais	
	7 - Especial	
	1 - usar densidade ZEIS2 e permitir em vias de acesso ao lote	
Não procede		
Quadro da ZPHDR	25 - densidade ZEIS2 e permitir em vias de circulação	
	Não procede	
	9 - Rural	
	5, 6 e 7 - permitir em vias de acesso ao lote	
	Procede a partir da indução exceto item 7	
	Referente ao Artigo 3º da Minuta, discordamos da revogação da alínea “e” do Inciso VI do Artigo 289.	
	Procede	
1 - Não encontramos os quadros de uso para Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural (ZPHD).		
O quadro está no Anexo II, última página.		
2 - Sugerimos Criar lei Municipal específica de política pública para corredor de Ave e Fauna, com urgência, uma vez que em nosso município, que é uma APA, passam várias rodovias.		
Manifestação do DMA e FSJ.		
	Sugestão PMJ: Verificar hotel nas vias estruturais	