



PROJETO DE LEI Nº 14572/2025

(Rodrigo Guarnieri Albino)

Altera o Plano Diretor, para prever, em novos loteamentos, passagem subterrânea de fios e cabos de energia elétrica, telefone, internet, TV e assemelhados.

Art. 1º. O Plano Diretor (Lei nº 9.321, de 11 de novembro de 2019) passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 294. (...)

(...)

(inciso) – a passagem subterrânea de fios e cabos de energia elétrica, telefone, internet, TV e assemelhados;

(...)

Art. 300. (...)

(...)

II – (...)

(...)

(alínea) rede de dutos subterrâneos com capacidade para a passagem de fios e cabos de energia elétrica, telefone, internet, TV e assemelhados;

(...)

Art. 301. (...)

(...)

(inciso) – projeto aprovado da rede de dutos subterrâneos para a passagem de fios e cabos de energia elétrica, telefone, internet, TV e assemelhados;

(...). (NR)

Art. 2º. Os projetos de novos loteamentos já protocolados mas ainda sem emissão do respectivo alvará de execução deverão adequar-se ao disposto nesta lei.

Art. 3º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.





Justificativa

Não é surpresa, nem fato de difícil constatação, que a instalação de postes para passagem de cabos e iluminação está ultrapassada, sendo certo que a fiação subterrânea – ainda que mais onerosa quando da instalação – tem uma manutenção muito mais barata, sem contar outros tantos benefícios a curto, médio e longo prazo.

Há passeios públicos que não comportam postes, que dificultam ou até mesmo impedem o regular tráfego de transeuntes, principalmente quando portadores de necessidades especiais ou com carrinho de bebê.

Estudos realizados por um professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP apontam que o impacto benéfico não é somente visual: *“A fiação enterrada aumenta a segurança do cidadão, seja um transeunte ou um motorista, já que acidentes com postes de rua são frequentes e muitas vezes fatais, ou mesmo de uma criança empinando pipa ou alguém fazendo um 'gato' e sendo eletrocutado no processo. As telecomunicações seriam melhoradas e a distribuição de energia seria mais protegida de chuva e queda de árvores”*.

O ganho que a cidade terá se conseguir acabar com a fiação aérea é a redução da poluição visual nas ruas. Junto com isso virá a valorização dos imóveis, a melhoria na paisagem urbana e a possibilidade de uma arborização plena em todas as ruas, com a manutenção integral da copa das árvores.

As vantagens da rede subterrânea também incluem a confiabilidade do sistema e o impacto visual que a eliminação dos fios causa na paisagem urbana. A rede elétrica subterrânea, segundo o professor, está a salvo de interferências climáticas, como chuva e ventos, os grandes causadores de desligamentos na rede.

Hoje em dia é comum vermos grandes regiões ficarem às escuras por dias, devido ao fato da rede elétrica ter sido atingida por quedas de árvores ou até mesmo por um acidente, onde um veículo se choca contra um poste, com grande dificuldade para o restabelecimento de energia para certas localidades.

Ainda, as concessionárias de energia nem sempre pagam às Prefeituras pelo uso do solo decorrente da instalação de postes, problema este que também seria resolvido já que não haveria mais essas instalações.

Em algumas regiões do País, como em São Paulo e no Paraná, a medida vem sendo adotada e os resultados são excelentes, com maior facilidade de





movimentação das pessoas pela calçada e consequente aumento do movimento de clientes. A retirada de postes e dos fios que cortam os céus, principalmente das grandes cidades, não é medida apenas estética: trata-se de questão ambiental e de mobilidade urbana, pois, sem os postes, surgem também possibilidades de criação de ciclofaixas e arborização urbana.

Dessa forma, sendo a matéria de suma importância para a modernização do mobiliário urbano e para a economia futura, apresento este projeto de lei, esperando contar com o apoio e aprovação dos nobres Pares.

RODRIGO GUARNIERI ALBINO

Rodrigo Albino





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 7)

*[Texto compilado – atualizado até a Lei nº 10.177, de 13 de junho de 2024]**

LEI N.º 9.321, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2019

Revisa o **PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**; e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 29 de outubro de 2019, **PROMULGA** a seguinte Lei:

TÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS**

Art. 1º. Esta Lei institui o Plano Diretor do Município de Jundiaí, instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, conforme as diretrizes da [Constituição Federal de 1988](#) e da [Lei Federal n.º 10.257](#), de 10 de julho de 2001 – denominada de Estatuto da Cidade e dos arts. 135 a 139 da [Lei Orgânica de Jundiaí](#).

Art. 2º. Este Plano Diretor abrange o território do Município e dispõe sobre:

- I** – os princípios orientadores da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural;
- II** – as articulações do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial;
- III** – as diretrizes para Políticas Públicas, Planos e Instrumentos de Gestão;
- IV** – o ordenamento territorial;
- V** – o parcelamento do solo para fins urbanos;
- VI** – a regularização fundiária de assentamentos urbanos;
- VII** – as infrações e penalidades.

Art. 3º. O Plano Diretor servirá de referência, durante sua vigência, para a elaboração:

- I** – dos Planos Plurianuais – PPA;
- II** – das Leis de Diretrizes Orçamentárias – LDO;
- III** – das Leis Orçamentárias Anuais – LOA;
- IV** – dos Programas de Metas;

*** Esta compilação foi elaborada pela Câmara Municipal de Jundiaí com a finalidade de facilitar a consulta por municípios e demais interessados. Ela não substitui as leis publicadas na Imprensa Oficial do Município.**





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 200)

III – a localização preferencial das áreas de equipamento urbano e comunitário será definida pelo órgão municipal licenciador no ato de emissão das diretrizes do parcelamento do solo.

CAPÍTULO II

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Seção I

Das Definições Gerais

Art. 293. Os processos de loteamento e desmembramento serão protocolados no Departamento de Urbanismo na Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, e terão as seguintes fases:

- I – diretrizes urbanísticas;
- II – aprovação do projeto;
- III – emissão do Alvará de Execução do Loteamento;
- IV – aprovação final do loteamento.

Parágrafo único. Quando esses processos forem de interesse social, as fases dos incisos II, III e IV deverão ser protocoladas diretamente na FUMAS, após expedidas as diretrizes urbanísticas constantes do inciso I, pela UGPUMA e a DAE S/A, assim como de todas as demais áreas envolvidas do Município. *(Acrescido pela [Lei n.º 9.806](#), de 18 de agosto de 2022)*

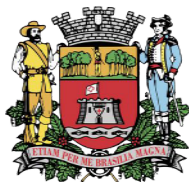
Seção II

Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 294. As diretrizes urbanísticas para o projeto serão emitidas pelo Departamento de Urbanismo da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, com o objetivo de indicar, de forma preliminar e integrada entre os setores afins, se o projeto tem condições de ser aprovado, considerando os seguintes aspectos:

- I – a situação pretendida com o parcelamento do solo, com as futuras edificações e os usos a serem realizados no local;





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 201)

II – a localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento urbano comunitário, e sua distribuição em relação às demais áreas públicas existentes na região, considerando, preliminarmente, as informações contidas no Mapa 2 do Anexo I desta Lei;

III – a continuidade do sistema viário e sua interligação com a malha urbana, considerando, preliminarmente, as informações contidas no Mapa 2 do Anexo I desta Lei;

IV – a proteção dos recursos naturais existentes no imóvel, considerando, preliminarmente, as informações contidas nos Mapas 1 e 4 do Anexo I desta Lei;

V – a previsão de passagem de animais sob ou sobre ferrovias, rodovias ou avenidas, sempre que o loteamento estiver situado entre áreas com vegetação que constitua habitat da fauna.

VI - a compatibilidade com o Plano de Mobilidade Urbana, conforme Lei Municipal nº 9.752, de 26 de abril de 2022. (Acrescido pela [Lei nº. 10.177](#), de 13 de junho de 2024)

Art. 295. O processo de diretriz urbanística deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento com identificação do interessado, informação completa da situação pretendida com o parcelamento do solo, a ser assinado por pelo menos um proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração válida ou documento equivalente;

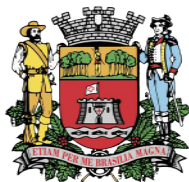
II – cópia atualizada da matrícula do imóvel não superior a 180 (cento e oitenta) dias;

III – levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, contendo curvas de nível a cada um metro, amarradas com as coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal; os limites do imóvel; a delimitação de faixas não edificáveis e servidões, se houver; e a identificação dos confrontantes;

~~**IV** – indicação, sobre o levantamento topográfico, das declividades entre 30% e 45% (trinta e quarenta e cinco por cento) e superiores a 45% (quarenta e cinco por cento), devidamente destacadas, bem como as posições das infraestruturas urbanas existentes com as quais o loteamento será conectado;~~

IV - indicação, sobre o levantamento topográfico, das declividades entre 20% e 30% (vinte por cento e trinta por cento), 30% e 45% (trinta por cento e quarenta e cinco por cento) e superiores a 45% (quarenta e cinco por cento), devidamente destacadas, bem como as posições das infraestruturas urbanas existentes com as quais o loteamento será conectado;
(Redação dada pela [Lei nº. 10.177](#), de 13 de junho de 2024)





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 205)

Parágrafo único. A UGPUMA ou a FUMAS deverão se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, a contar da data de protocolo ou do atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações. (Redação dada pela [Lei n.º 9.806](#), de 18 de agosto de 2022)

Art. 298. No caso de loteamento, o interessado providenciará o encaminhamento dos projetos de infraestrutura para aprovação, em processos apartados e perante os órgãos públicos e concessionárias competentes.

Art. 299. Nos casos de parcelamentos enquadrados nas regras de aprovação pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo – GRAPROHAB, o Município dará a pré-aprovação urbanística por meio de certidão oficial vinculada ao projeto analisado, a qual deverá ser apresentada para análise do referido órgão estadual.

§ 1º. O projeto analisado pelo GRAPROHAB deverá ser apresentado para apreciação final do Município.

§ 2º. No caso de empreendimento de interesse social, a pré-aprovação de que trata este artigo será precedida de Termo de Compromisso firmado com a FUMAS, de acordo com a legislação pertinente.

Seção III¹

Do Alvará de Execução do Loteamento

Art. 300. Para obter o alvará de execução do loteamento, o interessado deverá firmar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

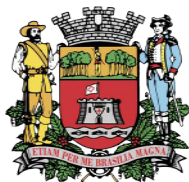
I – transferir ao domínio público no momento do registro do loteamento, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as vias de circulação, as ALUPs e as AEUCs;

II – executar às próprias expensas as obras e serviços seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas:

- a) locação topográfica completa;
- b) implantação de vias e passeios;
- c) iluminação das vias de veículos, vias de pedestres e vielas;
- d) sinalização vertical e horizontal dos sistemas viário e cicloviário;

¹* Houve um erro de redação, com repetição dessa numeração.





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 206)

- e) movimento de terra projetado;
- f) pavimentação das vias públicas;
- g) implantação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;
- h) arborização das vias e das ALUPs;
- i) rede de distribuição de energia.

III – não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II deste artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei ou assumidos em termos de compromisso;

IV – facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverão ser vistoriadas pelo Município e pelas concessionárias pertinentes antes do seu aterramento, mediante prévia comunicação do interessado.

Parágrafo único. Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas ao Município ou concessionárias, não envolvem direito à indenização.

Art. 301. O alvará de execução das obras do loteamento será expedido no prazo de 15 (quinze) dias úteis, após formalização do termo de compromisso de que trata o artigo anterior, desde que o pedido contenha os documentos relacionados a seguir:

- I** – projeto aprovado da pavimentação do leito carroçável das vias e calçadas;
- II** – projeto aprovado de acessibilidade das calçadas;
- III** – projeto aprovado da infraestrutura cicloviária;
- IV** – projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais;
- V** – projeto aprovado de terraplanagem e movimento de solo licenciados, se for o caso;
- VI** – aprovações e licenciamentos, incluindo autorização de concessionárias de rodovias, concessionárias de linhas de transmissão de energia elétrica, transposição de mata, reabilitação de imóvel contaminado e outras conforme características da área;
- VII** – projeto aprovado de sistema de esgoto sanitário;
- VIII** – projeto aprovado de distribuição de água potável;
- IX** – projeto de localização dos postes para iluminação das vias e distribuição de energia de acordo com as exigências e padrões técnicos da concessionária;
- X** – projeto aprovado de arborização das vias e paisagismo da ALUP;
- XI** – projeto aprovado de sinalização viária e cicloviária;





(Texto compilado da Lei nº 9.321/2019 – Plano Diretor – pág. 207)

XII – cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;

XIII – licenciamento ambiental da supressão de vegetação ou recuperação;

XIV – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou outro documento de responsabilidade técnica similar do profissional responsável do respectivo Conselho de Classe Estadual.

Art. 302. A aprovação para implantação do loteamento prescreverá em 2 (dois) anos, contado da data da respectiva certidão, desde que não requerido o correspondente Alvará de Execução, podendo ser revalidada, desde que devidamente justificada, se o projeto atender a legislação vigente na data do pedido de revalidação.

Art. 303. O Alvará de Execução de loteamento prescreverá em 2 (dois) anos, a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser revalidado sempre que o atraso na execução das obras for justificado pelo interessado, aprovado e aceito pelo Município.

Seção IV

Da Aprovação Final do Loteamento

Art. 304. Após as vistorias dos órgãos competentes e o recebimento das obras de infraestrutura, a aprovação final do loteamento será feita por certidão, da qual constarão:

I – zoneamento e classificação do sistema viário;

II – descrição perimétrica dos lotes e das áreas que passarão a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município.

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

§ 2º. As certidões e plantas referidas no § 1º deste artigo poderão ser revalidadas, justificadamente, por iguais períodos.

§ 3º. Após o registro do loteamento em cartório, o Município dará publicidade à classificação das novas vias públicas por ato do Poder Executivo.

Art. 305. Os loteamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, e sistema viário, incluindo a pavimentação do leito carroçável, ciclovias, vias de pedestres e calçadas, com os requisitos de acessibilidade e devidamente sinalizados.

