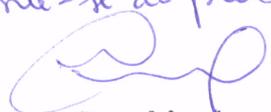


À Câmara Municipal de Jundiáí  
Ao Presidente  
Exmo. Sr. Vereador Marcelo Roberto Gastaldo

### Propostas de alterações no projeto de lei nº 12.042/2016

A DL.  
junte-se ao processo.  
  
Presidente  
10/06/2016

Reduções nos percentuais de terrenos a serem doados à Prefeitura no caso de desmembramentos, loteamentos e implantação de condomínios em glebas, mantendo-se a situação hoje existente.

#### Justificativa:

não elevar custo dos produtos imobiliários com o consequente aumento do preço dos imóveis, e não incorporar ao patrimônio municipal terrenos de pequenas dimensões e inadequados à implantação de equipamentos públicos e que apenas geram custos de manutenção, mantendo o conceito estabelecido pela legislação vigente.

#### Alteração a fazer:

- no quadro do **Artigo 225** e no **QUADRO 2 B** reduzir o percentual de mínimo de Área Livre de Uso Público em todas as Zonas para 20 %;

- alterar as definições de gleba e lote que constam do quadro 8 "Conceitos e Definições" para:

"Gleba: Porção de terra que não foi objeto de parcelamento do solo com doação de áreas públicas definidas pela legislação e tenha área total superior a 15.000 m2."

"Lote: Porção de terra com divisa lindeira a uma via pública oficial, resultante de processo de parcelamento do solo para fins urbanos com doação de áreas públicas definidas pela legislação com qualquer área total, bem como porção de terra que mesmo não tendo sido objeto de parcelamento do solo para fins urbanos tem área total inferior a 15.000 m2. "



### **Viabilização de empreendimentos de habitação multifamiliar e de conjuntos não residenciais em áreas consolidadas**

#### **Justificativa:**

limitar a área máxima de lotes em novos parcelamentos é justificável sob o ponto de vista de implantar um novo modelo de organização territorial e urbanístico. No entanto, utilizar esses parâmetros de lote mínimo e máximo não faz sentido para imóveis existentes em áreas urbanas consolidadas.

#### **Alteração a fazer:**

- Alterar a redação do parágrafo 5.o do artigo 221 para:

“Na utilização de lotes, não se aplicam as dimensões máximas de áreas previstas nos artigos 320, 330, 343 e 352 e no Quadro 2B do anexo II desta lei, e no Parágrafo 3.o deste artigo.”

### **Eliminação de área mínima de unidades habitacionais**

#### **Justificativa:**

Dentro das condições atuais de mercado, dos estilos de vida da população urbana e da diversificação do perfil dos usuários de habitações (solteiros, casais sem filhos, idosos, etc.) , há uma demanda crescente por habitações compactas e o próprio mercado pode regular as dimensões que estas devem ter.

#### **Alteração a fazer:**

- eliminar o **Artigo 290** que estabelece área mínima de 40 m2 para unidades habitacionais.

### **Eliminação da exigência de investimento em equipamentos públicos para empreendimentos com mais de 95 unidades habitacionais, conforme lei complementar 523/2012.**

#### **Justificativa:**

Os empreendimentos multifamiliares de grande porte, com mais de 200 unidades, já estarão sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança, cuja aprovação estará condicionada a contrapartidas e compensações em obras de equipamentos públicos na vizinhança que poderão alcançar até 5% do custo do empreendimento. Além disso, tais empreendimentos, para serem viabilizados, terão que pagar Outorga Onerosa para o FMDT, que também será utilizada para construção de equipamentos públicos, dentre outras demandas. Assim sendo a



exigência estabelecida no Artigo 291 do projeto de lei duplica a exigência de compensação de impacto de empreendimentos sobre os equipamentos públicos e gera um encarecimento dos custos dos empreendimentos e, conseqüentemente, do valor final das unidades habitacionais.

**Alterações a fazer:**

- Eliminar o **Artigo 291** que impõe o atendimento à lei 523/2012.
- Incluir no texto do **Artigo 536** a revogação da lei n.o 523 de 19 de setembro de 2012.

**Garantia de utilização de lotes pelos seus adquirentes nas condições previstas em projeto e comercialização**

**Justificativa:**

Alterações nas condições de ocupação e uso de lotes previstas na nova lei trarão prejuízos aos adquirentes, pois são mais restritivas do que aquelas existentes na sua fase de projeto e no momento de aquisição.

**Alteração a fazer:**

- Alterar a redação do artigo 284 para:

“Para os lotes pertencentes a loteamentos já implantados ou pertencentes a loteamentos em processo de aprovação iniciados até a data de publicação desta lei, vigorarão os índices e parâmetros de uso e ocupação vigentes anteriormente à entrada em vigor desta Lei.”

**Inclusão das obras para atendimento das diretrizes viárias, quando existente, ao pacote de medidas mitigadoras dos Estudos de Impactos de Vizinhança (EIV), em empreendimentos sujeitos a EIV/RIT, como medidas mitigadoras.**

**Justificativa:**

A execução das vias públicas projetadas nos empreendimentos, são obras necessárias para mitigar impactos no trânsito. A exclusão destas obras como medidas compensatórias de EIV/RIT, mais uma vez irá onerar o produto final, podendo até mesmo inviabilizar o empreendimento e, neste caso, o município terá que desapropriar e executar a via para resolver o problema viário do município.

**Alteração a fazer:**

Alterar o **§ 2º do Artigo 255** para a seguinte redação:

“§ 2º Nos empreendimentos enquadrados em EIV/RIT atingidos por diretrizes viárias, é obrigatória, além da doação definida no “caput”, a implantação da via projetada, sendo estas obras consideradas como medida compensatória, mitigadora relativas aos impactos decorrentes da implantação do empreendimento, para o cálculo do percentual máximo estabelecido no § 5º do Artigo 149.”

### **Permissão para loteamentos com acesso controlado nas ZQB, ZDP1, ZDP2 e ZEEU**

#### **Justificativa:**

Os loteamentos com acesso controlado são indispensáveis devido a falta de recursos do poder público para garantir a segurança dos munícipes nas áreas residências, portanto, o projeto de novos loteamentos com diretrizes que garantam a fluidez na cidade através de vias de contorno dos loteamentos deverão ser abertas e as vias de acesso aos lotes poderão ser controladas através da concessão do controle de segurança.

#### **Alteração a fazer :**

Alterar a redação do item I do parágrafo único do artigo 215 para:

“I – loteamento: a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, inclusive as diretrizes de alargamento viário, podendo adotar a forma fechada com acesso controlado desde que atenda a condições especiais de projeto, execução e operação a serem regulamentadas em até 180 dias da entrada em vigor desta lei .”

### **Reduções nas exigências estabelecidas para loteamentos**

#### **1) Exigências de infraestrutura**

#### **Justificativa:**

O projeto de lei acrescentou à lista de infraestruturas a serem executadas pelo empreendedor a fiação enterrada de redes elétricas e a pavimentação das calçadas. Ambos os itens acrescentarão custos às obras e aos produtos finais, podendo inviabilizar loteamentos de padrão médio e popular. A fiação enterrada tem custo até 5 vezes maior do que a versão aérea convencional e não tem justificativa numa situação em que a totalidade da rede elétrica da cidade, onde os novos loteamentos serão conectados, é aérea. A implantação de calçadas

previamente às construções no interior dos lotes é um desperdício de dinheiro e material, pois estas serão invariavelmente danificadas pelas obras de construção das casas e terão necessariamente que ser refeitas pelos proprietários dos lotes após terminadas as suas obras.

**Alteração a fazer:**

- alterar a redação do **Artigo 231** para:

“Artigo 231. 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 e vias de pedestres, devidamente sinalizados.

Parágrafo único. As calçadas devem ser implantadas concomitantemente às edificações dos lotes, ou em até 3 anos após o recebimento do loteamento pela municipalidade no caso de lotes não edificados, e obedecer às seguintes condições:

I – propiciar boas condições de acessibilidade, acompanhando a declividade das vias e atendendo, sempre que possível, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

II – ter posteamento, arborização e demais equipamentos implantados numa faixa de 75 cm (setenta e cinco centímetros), junto ao limite da faixa de tráfego;

III – ter o projeto técnico específico de arborização aprovado pelo órgão municipal competente. “

IV – ter no mínimo 30 % (trinta por cento) de superfícies permeáveis.”

**2) Exigências referentes às ALUPs**

**Justificativa:**

O artigo 229 estabelece que as ALUPs deverão estar situadas em áreas com declividade de até 30%, abrindo exceção apenas para áreas com vegetação nativa em estágios médio e avançado de regeneração. Assim sendo, áreas sem vegetação nativa em estágio médio e avançado de regeneração ficam impedidas de serem incorporadas às ALUPs e sem destinação dentro do loteamento, apesar de nada impedir que possam cumprir papel de áreas verdes, compondo os percentuais de permeabilidade exigidos no artigo 225.

O artigo 225, que trata de parcelamentos, estabelece que as ALUPs compõem-se de áreas verdes e sistema de lazer e deverão corresponder a percentuais do imóvel parcelado que variam entre 20 e 30 %, dependendo da zona .

No mesmo artigo é estabelecido que as ALUPs não impermeabilizadas correspondam a no mínimo 20% do tamanho do imóvel para atender aos percentuais mínimos de permeabilidade definidos no decreto estadual da APA. Ao mesmo tempo, as regras de ocupação de lotes e parcelamentos definidas no artigo 283, estabelece percentuais de permeabilidade que variam de 20 % a 50 % no perímetro urbano. Cria-se desta forma uma superposição de exigências de permeabilidade que gerará, no caso das Zonas de Desenvolvimento do Periurbano 1 e 2 uma área total permeável que poderá ser de 20 % da área original da gleba acrescida de mais 50% da área total dos lotes gerados no mínimo. Como em todas as Zonas são exigidas um mínimo de 20 % para ALUPs e mais um percentual de área permeável para Uso e Ocupação dos Lotes gerados, a somatória destas áreas, supera em muito a área permeável exigida pela legislação da APA, portanto o município poderá impermeabilizar parte da ALUP para finalidade de lazer.

**Alterações a fazer:**

- alterar a redação dos **itens II e III do Artigo 228** para:

“II - ressalvado o disposto no parágrafo 1.º deste artigo, as porções das ALUPs destinadas a sistema de lazer poderão ser impermeabilizadas para implantação de calçamentos, equipamentos e construções de apoio, devendo estar situadas em área com declividade de até 30 % (trinta por cento);

III- serão aceitas para compor a porção das ALUPs destinadas a áreas verdes permeáveis, áreas situadas em terrenos com mais de 30% de declividade, qualquer que seja sua cobertura vegetal;”

- No “**Quadro 8 – Conceitos e Definições**” alterar a definição de “Área Verde” para:

“Área pública destinada à preservação de vegetação existente ou plantio de vegetação destinada a compor áreas permeáveis.”

Na intenção de oferecermos nossa colaboração à Câmara Municipal no processo de análise do projeto de lei em análise, colocamo-nos sempre à disposição.

Atenciosamente

Jundiaí, 9 de junho de 2016



Márcio Antonio Vioti  
Presidente da PROEMPI