



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

Expediente

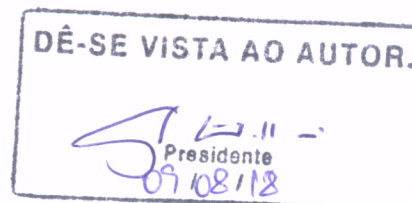
Ofício GP.L nº 213/2018

Processo nº 20.660-7/2018

Câmara Municipal de Jundiaí
Protocolo Geral nº 81171/2018
Data: 07/08/2018 Horário: 17:11
Administrativo -

Jundiaí, 06 de agosto de 2018.

Excelentíssimo Senhor Presidente:



Em atendimento ao que consta do Requerimento ao Plenário nº 118/2018, da lavra do ilustre Vereador **EDICARLOS VIEIRA**, sobre loteamento a ser implantado em área situada entre a Estrada Municipal do Varjão e Alameda CESP (bairro Fazenda Grande), vimos, em resposta aos quesitos formulados apresentar a Vossa Excelência os seguintes esclarecimentos:

A Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, por intermédio do Departamento de Licenciamento de Obras e Instalações, informa que o empreendimento com projeto protocolado nesta municipalidade, que trata da área apontada é o loteamento de Interesse Social Parque Residencial Jundiaí IV a ser implantado no imóvel localizado no Antigo Leito da Estrada de Ferro Sorocabana, Av. José Benedito Constantino Rosa – Gleba A-6, Bairro Fazenda Grande, Jundiaí/SP, de propriedade da Fundação Antônio Antonieta Cintra Gordinho.

O projeto de urbanização indica a implantação de 2.429 lotes com áreas de 165,00m² em média, além de sistema viário interno, Sistemas de Lazer, Áreas Verdes e Áreas Institucionais. A gleba tem área total de 1.161.793,93m².

As diretrizes emitidas através do processo nº 26.263/2014 nortearam o projeto ora apresentado e preveem a necessidade de implantação de obras de infraestrutura no loteamento, avaliando o impacto causado pela organização e definindo as ações mitigatórias. Segue, em anexo, cópia da Certidão de Diretrizes de Uso de Solo.

Além disso, há também processo de pré-análise do projeto de urbanização sob nº 33.004/2015 com Certidão de Pré-Análise devidamente emitida, que especificou o projeto final ora apresentado, considerando as exigências definidas anteriormente pelas Diretrizes. Segue cópia da Certidão de Pré-Análise.

Atualmente o processo de aprovação final da urbanização encontra-se sob análise do referido Departamento.

Respeitosas saudações.


LUIZ FERNANDO MACHADO

Prefeito Municipal

Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador GUSTAVO MARTINELLI
Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí
N E S T A



DIRETRIZES PARA USO DO SOLO

DIRETRIZ 016/2015 – SMPMA
N37 / W297

1. INFORMAÇÕES GERAIS:

1.1. ASSUNTO: Diretriz para Loteamento do Interesse Social

1.2. IMÓVEL:

1.2.1. DENOMINAÇÃO: GLEBA A-6;

1.2.2. MATRÍCULA Nº: 142.876 do 1º O. R. I. de Jundiá;

1.2.3. ÁREA SUPERFICIAL: 1.161.793,93M².

1.3. PROPRIETÁRIO(S):

- FUNDAÇÃO ANTONIO ANTONIETA CINTRA GORDINHO.

1.4. PROCESSO Nº: 26.263-3/2.014;

1.5. CONTRIBUINTE (IPTU) Nº: 79.040.0007 (MAIOR PORÇÃO).

2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

2.1. MACROZONEAMENTO: A gleba está situada na **Macrozona Urbana**, conforme Lei nº 7.857/12;

2.2. ZONEAMENTO: A gleba está situada **Zona Industrial (ZI)**, conforme a Lei nº 7.858/12;

2.3. CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA:

2.3.1. A ALAMEDA CESP (ESTRADA MUNICIPAL FAZENDA GRANDE), está classificada como VIA ARTERIAL, conforme anexo I da Lei nº 7.858/12.

2.4. ZONEAMENTO DA APA: A gleba encontra-se na **Zona de Restrição Moderada (área à jusante da área urbanizada)** pelo Decreto Estadual nº 43.284/98.

3. DIRETRIZES PARA USO E OCUPAÇÃO:

3.1. A **Zona Industrial (ZI)** é formada por áreas que comportam a instalação de indústrias, observadas as condições ambientais em função do risco que a atividade apresenta, com densidade demográfica bruta máxima de 300 hab/ha, lote mínimo de 500,00m² e frente mínima de 15,00m, conforme inciso I do Artigo 12º da Lei nº 7.858/12;



3.2. Densidade demográfica: De acordo com o artigo 63 da Lei nº 7.858/12 todo parcelamento do solo, independentemente da destinação, deverá respeitar as densidades demográficas brutas máximas definidas para cada zona em que se situa:

3.2.1. Densidade demográfica bruta: é a relação entre o número de habitantes e a área dos imóveis urbanizados acrescida das áreas públicas;

3.2.2. Para efeito de aplicação densidade demográfica no município de Jundiá, deve ser considerada a população equivalente de 4,0 habitantes por lote;

3.2.3. Considerando a área de gleba de 1.161.793,93m² e a densidade bruta de 300 habitantes/hectare, na área em questões é teoricamente possível gerar 8.713 lotes.

3.3. Lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para zona: O Município poderá aceitar projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para cada zona, desde que a solução proposta assegure que as áreas desvinculadas dos lotes sejam acrescidas às áreas verdes, de acordo com o artigo 125 da Lei nº 7.858/12;

3.3.1. Esta alternativa não permite que os projetos aumentem a densidade demográfica além do propiciado em urbanização convencional ou que tenham lotes com área inferior a 250,00m²;

3.3.2. O projeto especial de que trata o referido artigo deve ser acompanhado de memorial de calculo, demonstrando as diferenças entre a área mínima dos lotes e a área de projeto, e a somatória dessas áreas que deverão ser acrescida na Área Verde.

3.4. Formato dos lotes: De acordo com o artigo 130 da Lei nº 7.858/12, os lotes gerados deverão ser projetados de modo que a profundidade seja de até duas vezes e meia a testada. Serão aceitos lotes com dimensões diferentes da estabelecida no referido artigo, desde que tecnicamente justificado pelo profissional responsável pelo projeto e que haja anuência do interessado;

3.5. Parcelamento do solo com frente para qualquer via, classificada ou que poderá ser classificada como VIA ARTERIAL, deverá atender os seguintes critérios conforme artigo 127 da Lei nº 7.858/12:

3.5.1. Frente mínima do lote de 20,00m;

3.5.2. Parcelamento do solo de gleba com até 400,00m de testada para a via arterial, serão permitidas, no máximo, duas quadras voltadas à via em questão;

3.5.3. No caso de parcelamento do solo de gleba com mais de 400,00m de testada para a via arterial, as quadras terão comprimento mínimo de 200,00m.



4. DIRETRIZES PARA ÁREAS PÚBLICAS:

4.1. Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir estabelecidas, sem prejuízo das exigências específicas aplicáveis a determinadas zonas, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para o Município:

4.1.1. Área Livre de Uso Público: 20% da área total parcelada;

4.1.2. Área Institucional: 5% da área total parcelada.

4.2. A Área Livre de Uso Público (ALUP) poderá ser conjugada com a Área Institucional, desde que contígua;

4.3. A Área Livre de Uso Público (ALUP) deverá ser composta da seguinte forma:

4.3.1. 50% da ALUP (10% da gleba) será destinada como **Sistema de Lazer**, onde deverá ser possível a implantação de equipamentos próprios para o lazer, e não deverá possuir declividade superior a 30%;

4.3.2. 50% da ALUP (10% da gleba) será destinada como **Área Verde**, a qual deverá ser composta por terrenos com cobertura vegetal ou reflorestados, podendo coincidir com faixas de preservação permanente;

4.3.3. As porcentagens poderão ser alteradas desde que seja mantido 5% como sistema de lazer e 5% como área verde da área total parcelada.

4.4. No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% da superfície total loteada;

4.5. As áreas públicas deverão ter a frente mínima da zona em que se situa, sendo no presente caso de 15,00m;

4.6. As vielas sanitárias deverão ser computadas no percentual destinado ao sistema viário;

4.7. As áreas institucionais poderão ser subdivididas em mais de uma parcela, desde que cada parcela gerada tenha a área mínima de 1.000 m², sendo admitidas áreas menores, desde que justificado tecnicamente e que atenda aos requisitos de frente mínima e de área mínima de zoneamento;

4.8. A área resultante do parcelamento do solo igual ou superior a 20.000m², quando não contabilizada na destinação das áreas públicas, será considerada gleba remanescente;

4.9. A área ocupada por linha de alta tensão deverá ser indicada como **“Equipamento Urbano”** e não será considerada nas porcentagens das áreas públicas mínimas.



5. DIRETRIZES VIÁRIAS:

5.1. A ALAMEDA CESP (ESTRADA MUNICIPAL FAZENDA GRANDE), trecho implantado, está prevista com largura de 15,00m a partir do limite da faixa destinada a linha de transmissão, conforme anexo;

5.2. VIAS PROJETADAS QUE ABRANGEM A GLEBA: a gleba objeto da presente diretriz é abrangida por algumas vias projetadas, sendo as posições e as larguras das referidas vias indicadas no anexo;

5.3. AV. MARGINAL DA LINHA DE TRANSMISSÃO: ao longo dos limites das áreas ocupadas pelas Linhas de Transmissão está prevista uma faixa com largura de 15,00m destinada a possível avenida marginal, conforme anexo.

6. NOVAS VIAS DO LOTEAMENTO:

6.1. A abertura de novas vias deverão obedecer os seguintes critérios de acordo com o artigo 22 da Lei nº 7.858/12:

6.1.1. Larguras mínimas, em metros, indicadas na tabela a seguir:

CLASSIFICAÇÃO DA VIA	LARGURA TOTAL DA VIA	LARGURAS MÍNIMAS			
		LEITO CARROÇÁVEL	PASSEIOS	CANTEIRO CENTRAL	CICLO VIA
Arterial 1	30,00	9,50 (x2)	3,00	2,00	3,00
Arterial 2	18,00	9,50	3,00	0,00	2,50
Coletora 1	28,00	9,00 (x2)	2,50	2,00	3,00
Coletora 2	17,00	9,00	2,50	0,00	3,00
Local 1	18,00	6,00 (x2)	2,50	1,00	0,00
Local 2	14,00	9,00	2,50	0,00	0,00
Local 3 (com balão de retorno e comprimento máximo de 100m)	12,00	8,00	2,00	0,00	0,00

6.1.2. Declividades máximas indicadas a seguir:

- Declividade transversal do leito carroçável de 0,5% a 3,0%;
- Declividade longitudinal não superior a 15% e não inferior a 0,5%, para as vias locais e coletoras;
- Declividade longitudinal não superior a 10% e não inferior a 0,5%, para vias arteriais.



6.1.3. Raios mínimos nas curvas de concordância de alinhamentos nas esquinas, indicados a seguir:

Ângulo Central da curva de concordância	Raios (metros)		
	Locais e Coletoras	Arteriais 1	Arteriais 2
de 0° à 19°59'	50,00	50,00	50,00
de 20° à 29°59'	40,00	50,00	50,00
de 30° à 39°59'	30,00	50,00	40,00
de 40° à 49°59'	23,00	50,00	31,00
de 50° à 59°59'	18,00	40,00	24,00
de 60° à 69°59'	14,00	32,00	19,00
de 70° à 79°59'	11,00	27,00	16,00
de 80° à 89°59'	10,00	22,00	14,00
de 90° à 99°59'	9,00	20,00	12,00
de 100° à 109°59'	7,00	15,50	9,50
de 110° à 119°59'	6,00	13,00	8,00
de 120° à 129°59'	5,00	10,50	6,00
de 130° à 139°59'	4,00	8,00	5,00
de 140° à 149°59'	3,00	7,00	4,00
de 150° à 159°59'	2,50	4,50	3,00
de 160° à 180°	2,00	3,50	2,50

6.1.4. Nas concordâncias dos alinhamentos de vias com classificações diferentes, prevalecerão os raios mínimos especificados para as vias de maior importância;

6.1.5. Nas vias de circulação sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10,00m;

6.1.6. Quando dotadas de ciclovia, as vias locais com canteiro central ou canal deverão ter a largura mínima de 22,00m;

6.1.7. Nos passeios deverá ser garantida uma faixa destinada a equipamentos, junto ao limite da faixa de tráfego, com largura mínima de 50cm, devendo ser mantida preferencialmente em grama, exceto nas áreas de acessos de veículos e ocupadas por equipamentos;

6.1.8. Na implantação de novas vias, as ciclovias poderão ser dispensadas mediante justificativa técnica devidamente aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

6.2. As novas vias deverão ainda atender os seguintes critérios, de acordo com os artigos 128 e 129 da Lei nº 7.858/12:

6.2.1. Garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba;



6.2.2. Garantir um percurso de, no máximo 400 m, de qualquer lote até uma via com pelo menos três faixas de rolamento, sendo o percurso medido pelo eixo das vias de circulação;

6.2.3. Garantir a passagem de serviços existentes na área a ser loteada, tais como servidão de passagem ou acessos necessários para atender os terrenos confrontantes;

6.2.4. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200,00 m;

6.2.5. Serão toleradas quadras com comprimento entre 200,00 e 300,00 m, desde que seja projetada via de pedestre intermediária;

6.2.6. As vias de circulação de veículos que fazem parte do sistema viário estrutural deverão respeitar a seção transversal definida nesta diretriz;

6.2.7. Nas vias com largura igual ou superior a 14,00 m, com possibilidade de continuidade com os limites da área urbanizada, não será exigido o balão de retorno;

6.2.8. Se o desnível entre a frente e os fundos dos lotes criados, for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser reservada uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00m ao longo das divisas dos fundos.

6.3. As vias obedecerão às seguintes características, de acordo com o artigo 23 da Lei nº 7.858/12:

6.3.1. Largura não inferior a 4% do seu comprimento, respeitando o mínimo de 3,00m;

6.3.2. Comprimento não superior a 100,00m;

6.3.3. Declividade longitudinal não superior a 10%, sendo tolerado declividade maior com a implantação de escadaria com patamares intermediários;

6.3.4. Uso exclusivo de passagem de pedestres, não servindo de frente oficial para nenhum imóvel.

7. PARCELAMENTO DE INTERESSE SOCIAL:

7.1. Os parcelamentos de solo com abertura de via que gerem unidades com área inferior a 250m² são considerados de interesse social e deverão ser executados em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, de acordo com o artigo 135 da Lei nº 7.858/12;

7.2. De acordo com o artigo 137 da Lei nº 7.858/12, qualquer imóvel da macrozona urbana, **com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU)**, será permitido o loteamento com área



mínima de 150,00m² e frente mínima de 7,50m, desde que sejam atendidas as seguintes condições:

7.2.1. Localização adequada para a implantação de bairros de uso predominantemente residencial ou de conjuntos de moradias para, prioritariamente, o atendimento da demanda da população de baixa renda;

7.2.2. Lote ou gleba com características físicas satisfatórias quanto à topografia, às condições de drenagem e aos aspectos geotécnicos;

7.2.3. Prova de atendimento à **população com renda familiar de até 3 salários mínimos**, mediante a oferta de, no mínimo, 15% das unidades geradas para utilização ou comercialização através da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS;

- **O REQUERENTE APRESENTOU DECLARAÇÃO SE COMPROMETENDO A DESTINAR 15% DOS LOTES GERADOS NO LOTEAMENTO COM VALOR E FORMA DE PAGAMENTO ACESSÍVEL A FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS.**

7.2.4. Existência de demanda por lotes ou habitações de interesse social na região.

7.3. De acordo com o artigo 138 da Lei nº 7.858/12 a proposta de realização de parcelamento do solo de interesse social deverá ser apreciada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e aprovada pela Secretaria Municipal de Obras, seguindo os seguintes critérios:

7.3.1. As unidades ofertadas à Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS serão comercializadas ou adquiridas pelo preço equivalente ao custo de produção, acrescido de uma remuneração máxima de 20%;

7.3.2. O preço equivalente será determinado com base no custo do metro quadrado de mercado antes da implantação do loteamento;

7.3.3. A Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS terá o prazo de até 6 meses, após o registro que outorga condições a comercialização dos lotes ofertados pelo empreendedor;

7.3.4. Esgotado o prazo definido no item anterior, os lotes não comercializados passarão a ser administrados pelo empreendedor, nas mesmas condições das demais unidades;

7.3.5 Os usos permitidos para os lotes oriundos de parcelamentos do solo de interesse social são os definidos na tabela II do anexo II da Lei nº 7.858/12;

7.3.6. Após a aprovação do loteamento, a área total parcelada passará a integrar a Zona de Interesse Público (ZIP), enquadrados como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.



7.4. O número máximo de lotes a serem gerados são os indicados no **item 3.2.3.** desta diretriz, não havendo nenhum acréscimo por se tratar de interesse social;

7.5. No parcelamento do solo 5% dos lotes ~~deveram~~ ser destinados para uso estritamente comercial, cabendo ao empreendedor compor um núcleo de comércio e serviço, de acordo com o artigo 140 da Lei nº 7.858/12.

8. DIRETRIZES AMBIENTAIS:

8.1. Situação atual: Área sem edificações, com gramíneas e, a principia com algumas árvores isoladas regenerantes.

8.2. Cerrado: em vistoria foi verificado que, de acordo com as especificações da Resolução SMA 64/09, que define em seu artigo 2º, inciso XIII a fisionomia Cerrado Lato Sensu, que o local trata-se de uma região pertencente à mancha de Cerrado existente no Município de Jundiaí.

8.2.1. Foi verificado também que parte do imóvel apresenta sus vegetação classificada como Cerrado Stricto Sensu (área demarcada como "mata" no levantamento apresentado) e parte como campo limpo e campo úmido de cerrado nos locais onde não há qualquer indivíduo arbóreo.

8.2.2. A fisionomia Cerrado é protegida pela Lei Estadual nº 13.550/2.009;

8.2.3. Havendo necessidade de supressão de um ou mais indivíduos, o licenciamento deverá ser realizado junto a Agência Ambiental CETESB – unidade Jundiaí, conforme artigo 8º da Lei Estadual nº 13.550/2.009;

8.2.4. A concessão de autorização para supressão ficará condicionada à comprovação da inexistência de ocupação irregular das áreas de preservação permanente, conforme parágrafo 1º do Artigo 5º da Lei Estadual nº 13.550/2.009;

8.2.5. A supressão de vegetação do Bioma Cerrado, nos Municípios com índice de cobertura vegetal nativa igual ou inferior a 5% de seu território, comprovado por mapeamento oficial da Secretaria do Meio Ambiente, seguirá o critério utilizado para os estágios médio avançado de regeneração para as fisionomias cerradão e cerrado "*stricto sensu*", ressalvadas as áreas urbanas, conforme parágrafo 2º do Artigo 5º da Lei Estadual nº 13.550/2.009;

8.2.6. A supressão de vegetação nos estágios médio e avançado de regeneração para as fisionomias cerradão e cerrado "*stricto sensu*" dependerá de prévia autorização do órgão ambiental competente e somente poderá ser autorizada, em caráter excepcional, quando necessária à realização de obras, projetos ou atividades de utilidade pública **ou interesse social** definidos na Lei Federal nº 13.550/2.009, com **comprovação de inexistência de alternativa técnica e locacional para o fim pretendido**, ressalvado o disposto no artigo 7º. A autorização está



condicionada à compensação ambiental, na forma de preservação de área equivalente a quatro vezes a área desmatada, em área ocupada por vegetação pertencente ao Bioma Cerrado, ou à recuperação ambiental de área equivalente a quatro vezes a área desmatada, na mesma bacia hidrográfica, preferencialmente na mesma microbacia, conforme artigo 6º da Lei Estadual nº 13.550/2.009;

8.2.7. Conforme artigo 8º da Lei Estadual nº 13.550/2.009, a supressão da vegetação do Bioma Cerrado para parcelamento do solo ou qualquer edificação, observado o disposto no Plano Diretor do Município e demais normas aplicáveis, dependerá de prévia autorização do órgão ambiental competente e deverá atender os seguintes requisitos:

- a. Preservação da vegetação nativa em área correspondente a, no mínimo, 20% da área da propriedade;
- b. Preservação de, no mínimo, 30% da área do fragmento de vegetação nativa existente na propriedade, no caso de estágio inicial de regeneração, e de, no mínimo 50% da área do fragmento de vegetação nativa existente na propriedade, no caso de estágio médio de regeneração, respeitando o disposto no item anterior.

8.3. Área de Preservação Ambiental (APA – Jundiaí): A gleba se encontra abrangida pela **Zona Restrição Moderada (área à jusante da área urbanizada)** e o artigo 8º do Decreto Estadual nº 43.284/98 determina que os novos parcelamentos do solo devem ter prévio licenciamento ambiental por parte do estado;

8.3.1. O artigo 20 do Decreto Estadual nº 43.284/98 determina que todas as atividades permitidas deverão prever a manutenção de pelo menos 50% de área livre ou sistema equivalente de absorção;

8.3.2. O parágrafo único do artigo 9º Decreto Estadual nº 43.284/98 determina que as soluções urbanísticas para a ocupação de lotes não devem implicar na supressão de mata nativa primária ou secundária em estágio médio ou avançado de regeneração;

8.3.3. De acordo com o artigo 10 do Decreto Estadual nº 43.284/98 os novos loteamentos devem ter o seguinte:

I - Implantação de sistema de coleta de esgoto interligado a rede da DAE Água e Esgoto S/A;

II - Implantação de sistema de coleta de resíduos sólidos interligado com a coleta pública;

III - Vias dotadas de sistema de drenagem das águas superficiais;

IV - Áreas verdes públicas não impermeabilizadas, correspondentes a 20% do tamanho da gleba;



V - Programação de plantio de áreas verdes e de arborização do sistema viário;

VI - Implantação de cobertura vegetal em todas as áreas terraplenadas ou desprovidas de vegetação;

VII - Execução das vias locais, dos acessos de pedestres e dos estacionamentos com técnicas que permitam a infiltração das águas pluviais;

VIII - A observância do disposto no Decreto nº 33.499/1.991, quando se tratar de parcelamento do solo para fins residenciais ou núcleos habitacionais

8.3.4. As condições VI e VII do item **8.3.3.** deverão ser executados concomitantemente à terraplenagem e à instalação de rede de saneamento básico;

8.3.5. Nas vias coletoras e de tráfego mais intenso, a largura do leito carroçável deve corresponder a 55% da largura total da via. E nas vias públicas de tráfego local a largura do leito carroçável pode ser de 7,00m;

8.3.6. De acordo com o artigo 27 do Decreto Estadual nº 43.284/1998, na Zona de Restrição Moderada (Área à jusante da área urbanizada) são permitidos empreendimentos, obras e atividades, desde que:

- a. Não afetem os remanescentes da mata nativa;
- b. Não provoquem erosão e assoreamento dos corpos d'água;
- c. Garantam a infiltração das águas pluviais no solo, através da manutenção de pelo menos 50% de área livre ou de sistema equivalente de absorção de água no solo.

8.4. Terraplenagem: de acordo com o artigo 121 da Lei nº 7.858/12 os serviços e obras que impliquem em movimento de terra deverão ser executados mediante a observância dos seguintes cuidados:

8.4.1. Os taludes deverão ter declividade não superior a 50% quando em corte, e 40% quando em aterro;

8.4.2. Os revestimentos deverão ser executados com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério do Município, em taludes com altura inferior a 1,00m ou declividade inferior a 33%;

8.4.3. As canaletas e outros dispositivos de drenagem deverão ser executados na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00m;



8.4.4. Os taludes de altura superior a 3,00m deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem;

8.4.5. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo e proteção;

8.4.6. Os taludes poderão deixar de observar as condições previstas no referido artigo, desde que comprovada sua estabilidade e segurança, mediante laudo técnico elaborado por empresa ou profissional legalmente habilitado.

8.5. Glebas adequadas para fins urbanos: de acordo com o artigo 122 da Lei nº 7.858/2.012, os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em glebas adequadas ao uso para fins urbanos, observada as seguintes condições:

- a. Os terrenos baixos, alagadiços, insalubres, que tenham sido aterrados com materiais nocivos, ou sujeitos a inundações, serão considerados inadequados até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;
- b. Deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 45°.

8.5.1. As encostas cuja inclinação ultrapasse 30% serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação;

8.5.2. Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem anuência da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e autorização do órgão ambiental estadual competente;

8.5.3. Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água e nascentes deverão ser reservadas faixas de preservação permanente com largura definida pela legislação pertinente, priorizando a reserva da vegetação nativa existente, exceto nos casos de licenciamento junto ao órgão ambiental estadual;

8.5.4. Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, cuja encosta tenha declividade superior a 40%, será reservada faixa não edificável com largura mínima de 15,00 metros.

8.6. Áreas de Preservação Permanente (APPs): conforme do artigo 4º da Lei Federal nº 12.651/2.012 (Código Florestal) as Áreas de Preservação Permanente constituem nas faixas marginais ao curso d'água medidas em projeção horizontal desde a borda da calha do leito regular de no mínimo 30,00m de largura e de 50,00m de raio em torno das nascentes;



8.7. Faixas de Margem de Rio: Pelo artigo 16 da Lei nº 7.858/12 as **Faixas de Margens do Rio Jundiá (FMH1)**, formadas pelas margens do Rio Jundiá e seus afluentes diretos, terão largura especificada nas normas federais vigentes (APP) e devem ser revegetadas;

9. PROCEDIMENTOS:

9.1. A aprovação do **Loteamento de Interesse Social** deverá ser objeto de processos administrativos específicos como segue:

9.1.1. Pré análise de parcelamento do solo: devendo ser protocolado junto a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, antecedendo os outros processos, instruído com:

- a. Duas cópias do projeto, em papel sulfite, com carimbo padrão do Código de Obras Municipal, na escala mínima de 1:1.000, constando os elementos descritos abaixo:
 - Levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, contendo curvas de nível de metro em metro e amarradas com as coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal;
 - Vegetação e recursos hídricos existentes, indicando os locais das áreas de proteção ao manancial;
 - Identificação dos confrontantes;
 - Indicação das áreas e vias públicas próximas;
 - Amarração com as coordenadas;
 - Quadro de áreas completo e quadro de área resumido;
 - Indicação da quantidade de lotes na quadra, as vias a serem abertas, e as áreas públicas, contendo as respectivas áreas, dimensões, declividades e cortes transversais.
- b. Uma cópia do projeto em meio digital no formato DWG ou DXF, georeferenciado com a base cartográfica municipal oficial;
- c. Uma cópia da matrícula do registro de imóveis atualizada (no máximo um ano);
- d. Cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) mais recente;
- e. Requerimento com assinatura do proprietário ou representante legal com informação do número da diretriz emitida;



- f. Prova de comprovação de atendimento a população com renda de até 3 salários mínimos emitida pela Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS.

9.1.2. Aprovação do projeto de Loteamento de Interesse Social: devendo ser protocolado junto a Secretaria Municipal de Obras, nos moldes do Código de Obras Municipal, instruído com:

- a. Requerimento com assinatura do proprietário ou representante legal;
- b. Cópia da certidão da pré-análise expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente;
- c. Memorial descritivo e justificativo do projeto;
- d. Cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) mais recente;
- e. Projeto geométrico urbanístico, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:
 - A divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração das áreas permeáveis, livres de uso público e institucionais;
 - Delimitação das vias;
 - As dimensões lineares e angulares do projeto, com identificação de raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
 - Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas livres de uso público e institucionais;
 - Indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
 - Indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes;
 - Quadro de áreas completo e quadro de área resumido.

9.2. O interessado providenciará o encaminhamento dos projetos de infraestrutura para aprovação, em processos apartados e perante os órgãos públicos e concessionárias competentes;

9.3. O LOTEAMENTO SOMENTE PODERÁ SER APROVADOR APÓS COMPROVAÇÃO DE DESTINAÇÃO DE 15% DOS LOTES GERADOS NO LOTEAMENTO COM VALOR E FORMA DE PAGAMENTO ACESSÍVEL A FAMÍLIAS COM RENDA DE ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS;

Reduza, reutilize, recicle. Imprima somente o indispensável.
Nov. 2013



9.4. A municipalidade poderá solicitar o protocolo de outros processos se for constatada a necessidade;

9.5. Alvará de execução do loteamento: O alvará de execução do loteamento será emitido no processo de aprovação do loteamento, seguindo os seguintes critérios definidos no artigo 110, 111 e 112 da Lei nº 7.858/12:

9.5.1. O alvará de execução será emitido pela Secretaria Municipal de Obras, devidamente instruído, será expedido no prazo de 10 dias úteis, após formalização do termo de compromisso de que trata o artigo 111 da Lei nº 7.858/12, e a apresentação dos documentos relacionados a seguir:

- a. Projeto aprovado da pavimentação das vias (as diretrizes devem ser obtidas na Diretoria de Obras Públicas – SMO);
- b. Projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais (as diretrizes devem ser obtidas na Diretoria de Obras Públicas – SMO);
- c. Projeto aprovado do sistema de esgoto sanitário (as diretrizes devem ser obtidas na DAE Água e Esgoto S/A);
- d. Projeto aprovado de distribuição de água potável (as diretrizes devem ser obtidas na DAE Água e Esgoto S/A);
- e. Projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres e distribuição de energia de acordo com as exigências e padrões técnicos da concessionária;
- f. Projeto aprovado de arborização das vias e paisagismo da área verde (as diretrizes devem ser obtidas na Divisão de Parque e Jardim - SMSP);
- g. Projeto de sinalização viária (as diretrizes devem ser obtidas na Secretaria Municipal de Transportes);
- h. Cronograma das obras com prazo máximo de 2 anos.

9.5.2. Para entrega do alvará de execução do loteamento, o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

- a. 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 áreas livres de uso público e as áreas institucionais;
- b. Executar às próprias expensas as atividades seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas:



- Locação topográfica completa;
 - Implantação de vias e passeios;
 - Iluminação das vias de veículos, vias de pedestres e vielas;
 - Movimento de terra projetado;
 - Pavimentação das vias públicas;
 - Implantação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;
 - Arborização das vias e das áreas verdes;
 - Rede de distribuição de energia.
- c. 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 cronograma e de cumpridos os demais encargos impostos pela Lei nº 7.858/12 ou assumidos em termos de compromisso;
- d. Facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser vistoriada pelo Município antes do fechamento, mediante prévia comunicação do interessado;
- e. Executar todos os serviços e obras especificados no cronograma, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas ao Município ou concessionárias, sem direito a indenização.

9.5.3. O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras for justificado pelo interessado;

9.5.4 O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e os serviços especificados no cronograma não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e os prazos especificados no referido cronograma de obras.

9.6. Garantia Substitutiva: de acordo com o artigo 115 da Lei nº 7.858/12, como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação em loteamento, será admitido o seguinte procedimento:

9.6.1. A título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do loteamento, contendo no mínimo 50% da soma das áreas dos lotes



gerados, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor do Município;

9.6.2. A área a ser hipotecada ao Município deverá estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca, e nem poderá ser posteriormente gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal;

9.6.3. Atendidas as demais condições estabelecidas na Lei nº 7.858/12 e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado e o Município expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, com a averbação da hipoteca das áreas por ela atingidas;

9.6.4. Certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pelo Município o documento hábil para liberação da hipoteca;

9.6.5. A critério do Município, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas, desde que proporcionalmente a elas;

9.6.6. Competirá ao Município promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a incorporação no todo ou em parte das áreas hipotecadas, mediante a execução sumária do contrato de hipoteca para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo loteamento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% do total despendido;

9.6.7. A critério do Município poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis no Município de Jundiaí não incluídos no loteamento ou depósito de caução;

9.6.8. No caso de garantia sob forma de hipoteca de imóveis, estes deverão ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

9.6.9. O valor da garantia real, será determinado por técnicos habilitados do Município e deverá corresponder ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado;

9.6.10. Poderá ser aceita como garantia a fiança bancária, desde que o proprietário se comprometa, em termo próprio, a providenciar a sua renovação sempre que for necessário, hipótese em que o valor da garantia corresponderá ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado, sem acréscimos;



9.6.11. Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente procedimento serão de responsabilidade do proprietário do loteamento;

9.6.12. A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

10. VALIDADE DAS DIRETRIZES:

10.1. A presente diretriz possui validade de 180 dias, a contar da sua emissão. Podendo ser revalidada por igual período, desde que atendida a legislação vigente na data do pedido de revalidação. Conforme parágrafo único do artigo 103 da Lei nº 7.858/12.

11. ANEXOS:

11.1. Croqui com a localização esquemática do imóvel;

11.2. Diretrizes Viárias;

11.3. Cópia do levantamento planialtimétrico cadastral apresentado pelo requerente;

11.4. Cópia da hipsometria apresentada pelo requerente.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE, AOS DEZENOVE DIAS DO MÊS DE MARÇO DE DOIS MIL E QUINZE.-----


MARCO ANTONIO DE OLIVEIRA
Técnico em Construção Civil


DANIELA COLAGROSSI
Diretora de Planejamento e Urbanismo

CERTIDÃO DE PRÉ-ANALISE
N° 005/2018

Arq^a **Sylvia Barbosa Angelini**, Diretora de Urbanismo, da
P.M.J., no uso de suas atribuições legais, -----

Certifica atendendo ao requerido no protocolo nº **33.004-9/2015**, por **FUNDAÇÃO ANTÔNIO ANTONIETA CINTRA GORDINHO** que as plantas contendo o **pré-projeto** apresentado, vinculado a esta certidão, encontram-se devidamente vistas, estando, portanto apto para apresentação do projeto junto ao Departamento de Licenciamento de Obras e Instalações, **com as seguintes ressalvas:** -----

1. Quanto à documentação:
 - a) Deve ser apresentada matrícula do imóvel válida para fins de aprovação do loteamento; -----
 - b) As divisas da matrícula do imóvel devem corresponder às divisas identificadas no pré-projeto. -----

2. Quanto ao Sistema Viário:
 - a) Para aprovação do “Projeto Geométrico”, deverá ser verificado o “Projeto de Sinalização Viária”, com os devidos rebaixamentos de guias para PNE e as disposições corretas das calçadas em função destes, assim como o “Projeto de Pavimentação” deverá possuir o dimensionamento apropriado para a circulação de veículos de carga e de transporte coletivo; -----
 - b) Deverão ser apresentados os perfis longitudinais e transversais de todas as vias. A geometria, os ângulos de concordância das curvas, a implantação de ciclovias e o dimensionamento final das vias, assim como a configuração dos lotes deverão ser apurados no projeto geométrico do loteamento e nos projetos complementares; -----
 - c) Os itens de ressalva referentes ao Sistema Viário deverão passar por aprovação desta UGPUMA/DPU/DMPV quando do licenciamento da urbanização na UGPUMA/DELOI. -----

3. Quanto às questões ambientais:
 - a) É pré-condição para aprovação que a mancha de mata nativa do Bioma Cerrado seja cercada, abandonada e preservada na integralidade. Sua regeneração deverá ser acompanhada pelo empreendedor; -----

- b) Deverá ser atendido o Decreto Estadual nº 43.284/1998 em relação à permeabilidade do solo. Apresentar matrícula da área distinta;-----
 - c) O parcelamento do solo e a intervenção em APP para implantação da alternativa de via local para acesso aos lotes, como demarcado, deverão ser devidamente licenciados junto à Cetesb; -----
 - d) Se a solução de drenagem acarretar em implantação de redes em locais com vegetação protegida por lei ou APP, esta intervenção deverá ser devidamente licenciada junto à Cetesb; -----
 - e) As APPs e demais Áreas Verdes deverão ser recuperadas integralmente; -----
4. Quanto às questões urbanísticas:
- a) Deverão ser verificados no processo de licenciamento do loteamento, principalmente, as áreas mínimas dos lotes, as testadas mínimas e a proporcionalidade de suas dimensões; -----
 - b) Os lotes poderão ser onerados com área permeável (jardim ou sistema equivalente) desde que conste o devido gravame em suas matrículas e que se mantenha a possibilidade de edificar em cada lote com a ocupação máxima permitida pelo Zoneamento; -----
 - c) Da Área Institucional deverá ser excluída a Servidão de Passagem 4, com 8.846,04 m², permanecendo com 58.196,87 m² (5.01%). Ainda, deverão ser apresentados seus perfis longitudinal e transversal.

Certifica, ainda, que a Avenida 8 é diretriz viária fornecida pela prefeitura.

Certifica também que qualquer alteração no formato, localização e quantificação das áreas públicas deverá ser objeto de re-análise deste DEURB.

Certifica finalmente que a pré-análise não autoriza a comercialização do lote, bem como quaisquer obras no imóvel, sendo que as licenças ambientais deverão ser requeridas junto aos órgãos Estaduais competentes, quando solicitadas pela Diretoria de Licenciamento de Obras e Instalações, da Unidade de Gestão de Planejamento e Meio Ambiente.

O referido é verdade e dá fé. -----

UNIDADE DE GESTÃO DE PLANEJAMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE, AOS VINTE DIAS DO MÊS DE FEVEREIRO DE DOIS MIL E DEZOITO. -----

Sylvia Barbosa Angelini

Arq^a Sylvia Barbosa Angelini

Diretora de Urbanismo / UGPUMA / PMJ