

UGPUMA/ Gabinete do Gestor

À Câmara Municipal de Jundiaí – Gabinete da Presidência

Em 07 de outubro de 2019

Jundiaí
gub.
GABRIEL MILESI
Diretor Legislativo

Referente: Resposta ao Ofício PR/GA 81/2019, com pareceres sobre o Projeto de Lei nº 12.995/2019, que revisa o Plano Diretor de Jundiaí.

1. Encaminhamos, a seguir, manifestação desta Unidade de Gestão sobre as propostas de alteração do Projeto de Lei nº 12.995/2019, que revisa o Plano Diretor de Jundiaí, a saber:
 - Parecer 003/2019 do Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT, enviado no dia 27 de setembro de 2019;
 - Ofício 064/2019, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA, enviado no dia 02 de outubro de 2019.
2. Nossa manifestação técnica tem por objetivo instrumentalizar o Poder Legislativo, para que este possa acolher ou não as propostas apresentadas pelos conselhos, de acordo com o processo legislativo.
3. Agradecemos antecipadamente e colocamo-nos à disposição para as informações necessárias.

Atenciosamente,



Arq. Sylvia Angelini
Diretora de Urbanismo

**Resposta ao Parecer do CMPT 003/2019
sobre o Projeto de Lei 12995/19 - Plano Diretor**

- a. **Artigo 6º:** Com relação ao planejamento da cidade (antigos IPUJ e CEU das legislações anteriores): a nosso ver, a experiência positiva que o município de Jundiá vivencia com a figura da DAE e FUMAS não podem mais uma vez ser desprezadas, mesmo com a alocação de recursos que essa nova estrutura requer. O impacto positivo certamente se sobrepõe ao seu custo de manutenção.

Parecer contrário:

Entendemos que esta proposta precisa ser amadurecida: não basta indicar a criação de mais um órgão de planejamento urbano, como já foi feito em legislações anteriores (sem efeito), sem definir claramente seus objetivos, suas atribuições, sua forma de funcionamento, o perfil e a forma de contratação de seus funcionários, quais os recursos para sua manutenção.

Considerando que as atividades a serem feitas pelo novo órgão já são realizadas atualmente pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, como seriam distribuídas as atividades entre os dois órgãos? Eles teriam atribuições concorrentes? A quem caberiam as decisões?

O próprio CMPT poderia responder a essas questões para que, em outro momento, se for o caso, o instituto seja criado.

- b. **Artigo 104:** no cálculo da contrapartida financeira, o Fator Social para “entidades mantenedoras sem fins lucrativos” deve se equiparar às “outras entidades” – uma vez que embora atividades importantes para a população, traz impacto significativo no entorno onde está instalado, sem contrapartida tributária;

Parecer contrário:

Entendemos que as entidades sem fins lucrativos desempenham um importante papel para a sociedade, o que deve ser compensado pelo fator social nos casos de outorga onerosa.

- c. **Artigo 234:** nossa sugestão de considerar até 20% da área construída do imóvel para qualificar atividade de uso familiar não foi acatada pela UGPUMA. Entendemos que é uma forma de estimular o desenvolvimento de pequenas atividades no município.

Parecer contrário:

Entendemos que a destinação de 50m² de área construída dentro da residência é suficiente para realização da atividade familiar, sem gerar incômodos para a vizinhança, já que estas atividades poderão se instalar em vias de acesso ao lote, por exemplo.

Além disso, ao definir uma porcentagem do imóvel para a atividade, privilegiam-se as grandes residências. Uma casa de 500m², neste caso, poderia ter 100m² destinados à atividade. Uma casa de 1.000m² poderia ter 200m² destinados à atividade – em áreas onde comércio e serviço não são permitidos normalmente.

Com este porte, as atividades já atraem muitas pessoas, geram mais ruído e, portanto, trazem uma dinâmica diferente ao local – o que não é o intuito do uso familiar. Além disso, esta não foi uma demanda identificada e discutida no processo de revisão do Plano Diretor.

- d. **Artigo 243, Inciso IV:** incluir aquicultura, pois também são atividades similares ao pesqueiro e de menor impacto;

Parecer favorável:

Sugerimos a alteração dos quadros do Anexo II para inserir aquicultura no lugar de pesqueiro: Uso Rural 9.4.

Também no texto do art. 243, inciso IV:

Onde se lê: pesqueiro;

Leia-se: aquicultura, compreendendo o cultivo animal em meio aquático, tais como cultivo de peixes, crustáceos, rãs e outros.

- e. **Artigo 244:** referente à mineração:

i.1. incluir o inciso II (extração de areia, cascalho, argila e pedra) na Zona Rural; ZCA e ZQB;

i.2. corrigir os quadros, conforme o §2º;

Parecer favorável:

Sugerimos a alteração dos quadros do Anexo II na Zona Rural, no ZCA e na ZQB para permitir a atividade de extração mineral, desde que atenda ao disposto no art. 244, §2º do Projeto de Lei.

- f. **Artigo 249, inciso III:** a nosso ver, é uma anistia que irá premiar atividades irregulares;

Parecer contrário:

Entendemos que não se trata de premiar atividades irregulares, mas de reconhecer a cidade real existente (até um ano antes da aprovação da lei) sem que tenha causado incômodo à vizinhança. A partir de então, será preciso intensificar as formas de fiscalização para não permitir que novos usos sejam instalados de forma irregular.

- g. **Artigo 257:** texto está desconforme ao Artigo 5º da Resolução SMA 72/17, que exige 20% de permeabilidade real da área do empreendimento, não aceitando o calçamento vazado ou caixa de infiltração.

Parecer contrário:

Entendemos que o Município pode fazer exigências considerando sua realidade local. A utilização de calçamento vazado e caixa de infiltração já foi objeto de análise e deliberação positiva pelo Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo, que originou a Resolução UGPUMA-DEURB 003/2017, publicada na Imprensa Oficial do Município, Edição 4337, de 08 de dezembro de 2017.

Aqueles projetos que tiverem que ser aprovados pelos órgãos estaduais deverão seguir suas regras, de forma complementar às exigências municipais.

- h. **Artigo 261, §3º:** em 16 m² não é possível colocar todos os equipamentos descritos (cabine de energia, abrigo para lixo, gás, água e portaria). Contudo, precisamos garantir a qualidade urbanística da cidade. Dessa forma, sugerimos a possibilidade de ocupação desses equipamentos dentro do recuo frontal, limitando a projeção da ocupação em até ¼ da testada do terreno.

Parecer contrário:

Entendemos que destinar ¼ da testada para os equipamentos mencionados pode comprometer a função dos recuos e a qualidade urbanística da cidade. Até o momento, a área de 16m² tem sido suficiente para acomodar estes equipamentos.

- i. **Artigo 291:** não vemos necessidade de exigir frente mínima de 10 ou 20 metros para as ALUPs. A nosso ver, 5 metros são suficientes.

Parecer contrário:

Entendemos que a frente mínima de 5 metros é muito pequena para acesso às Áreas Livres de Uso Público. A frente de 10 metros se destina a todas as vias, com exceção das estruturais, onde a frente mínima deverá ser de 20 metros.

- j. **Artigo 325:** no §2º, a área deve estar na mesma bacia, considerando o Mapa 1;

Parecer contrário:

A localização da AEUC e ALUP na mesma bacia hidrográfica nos projetos de ressarcimento das áreas para regularização fundiária é um dos critérios a serem observados pelo Município no momento de aceitar as áreas – mas não é o único.

Ele faz sentido quando se refere à localização de áreas verdes permeáveis das Áreas Livres de Uso Público (ALUP), mas pode seguir outra lógica ao definir a localização de equipamentos urbanos comunitários (AEUC), considerando onde está a demanda pelos serviços públicos.

- k. **Artigo 261 - Com relação aos recuos previstos no Quadro 10:** deve haver uma ressalva para que o recuo seja calculado através da metodologia do índice soma.

Parecer favorável:

Para maior clareza, substituir o Quadro 10 do art. 261 pelo da página seguinte, separando a coluna dos recuos laterais e de fundo, mantendo os mesmos índices.

Explicitar mínimo de 2m no índice soma quando $H/8 > 16m$.

- l. **Retorno do mecanismo do fracionamento do solo:** com a finalidade de não apenar os proprietários em aplicar os índices urbanísticos sobre melhorias viárias necessárias para o desenvolvimento do município, sugerimos o retorno do mecanismo de fracionamento do solo que existia no Artigo 100 da Lei 7.858/12.

Parecer contrário:

Proposta não discutida durante o processo.

- m. **Criação da Vila Rural**

Parecer contrário:

Embora esta possa ser uma boa solução para a zona rural do Município, entendemos que a proposta não foi devidamente discutida no processo de revisão da Lei. Ela surgiu apenas na elaboração do parecer do CMPT, ao identificar a vila rural como alternativa para as áreas do Caxambu, caso estas permanecessem rurais. Entretanto, como elas passaram a ser urbanas (Zona de Conservação Ambiental), as vilas já não fazem sentido ali.

Quadro 10 - Recuos mínimos das edificações

Zona de Uso do Solo	Recuos (m)		
	Frontal	Laterais	Fundos
Reabilitação Central *sem redução na esquina	0 (polígono) 2 (restante)	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 16m) um lado H/8 (h > 16m) um ou dois lados, com mínimo de 2m	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 16m) H/8 (h > 16m)
Qualificação dos Bairros	4	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 16m) um lado H/8 (h > 16m) um ou dois lados, com mínimo de 2m	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 16m) H/8 (h > 16m)
Preservação dos Bairros	4	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 16m) um lado H/8 (h > 16m) um ou dois lados, com mínimo de 2m	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 16m) H/8 (h > 16m)
Desenvolvimento Urbano	4	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 16m) um lado H/8 (h > 16m) um ou dois lados, com mínimo de 2m	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 16m) H/8 (h > 16m)
Conservação Ambiental	4	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 16m) um lado H/8 (h > 16m) um ou dois lados, com mínimo de 2m	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 16m) H/8 (h > 16m)
Uso Industrial *área administrativa ** área operacional	4 * 8**	H/8 mínimo de 2m	H/8 mínimo de 2m
Desenvolvimento Rural	10	-	-
Proteção da Serra dos Cristais	10	-	-
Especial Interesse Social 1	-	-	-
Especial Interesse Social 2	4	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 16m) um lado H/8 (h > 16m) um ou dois lados, com mínimo de 2m	0 (h ≤ 7m) 2 (7 < h ≤ 16m) H/8 (h > 16m)
Especial Regularização Fundiária	-	-	-
Especial Proteção Ambiental	-	-	-

- n. **Ocupação diferenciada para a ZRC:** nossa sugestão de permitir 5 pavimentos sem recuo lateral não foi acatada, proposta esta que iria incentivar novos empreendimentos e tipologias de uso misto que seriam atrativos para os investidores;

Parecer contrário:

Entendemos que a proposta de apenas 2 pavimentos (7m) sem recuo garante melhor qualidade urbanística no centro.

- o. **Proposta de empreendimentos para ZEIS com tipologia diferenciada:** proposta parcialmente atendida pela UGPUMA com lotes de 100 m². Contudo, não foram acatadas.

Parecer contrário:

Entendemos que as propostas cabíveis em relação às ZEIS já foram atendidas.

- p. **Ref. Mensagem Aditiva Modificativa 1 – Artigo 243 §4º:** esse dispositivo vai completamente contrário aos objetivos do Plano Diretor de promover novas fontes de renda para a zona rural (...). É perfeitamente possível implantar pesqueiros em tanques escavados, fora dos cursos d'água e controlar a qualidade do lançamento desses tanques de volta para o curso d'água.

Parecer contrário. Por orientação da DAE:

Manter a indicação do item d.

Também para atender a DAE, excluir o parágrafo único do Art. 234.

“Parágrafo único. A instalação de atividades de oficina mecânica, troca de óleo e lavagem de carros nas áreas objeto da Lei n° 2.405, de 10 de junho de 1980, dependerá da análise e autorização da concessionária dos serviços de abastecimento de água do município, bem como do atendimento das condições que ela determinar” (NR).

Justificativa: A DAE solicita que estas atividades sejam previamente proibidas nas áreas de mananciais, objeto da Lei n° 2.405/80. Portanto, a observação adequada foi inserida na frente das atividades, nos Quadros do Anexo II.

- q. **Falta glossário.** Entendemos ser importante a descrição de termos técnicos e urbanísticos utilizados nesse projeto de lei, tais como: ALUP, AEUC, etc.

Parecer favorável.

Encaminhamos sugestão anexa.

**Resposta ao Ofício 064/2019 COMDEMA
sobre o Projeto de Lei 12995/19 - Plano Diretor**

- a. **Artigo 6º:** Com relação ao planejamento da cidade (antigos IPUJ e CEU das legislações anteriores): a nosso ver, a experiência positiva que o município de Jundiá vivencia com a figura da DAE e FUMAS não podem mais uma vez ser desprezadas, mesmo com a alocação de recursos que essa nova estrutura requer. O impacto positivo certamente se sobrepõe ao seu custo de manutenção.

Parecer contrário:

Entendemos que esta proposta precisa ser amadurecida: não basta indicar a criação de mais um órgão de planejamento urbano, como já foi feito em legislações anteriores (sem efeito), sem definir claramente seus objetivos, suas atribuições, sua forma de funcionamento, o perfil e a forma de contratação de seus funcionários, quais os recursos para sua manutenção.

Considerando que as atividades a serem feitas pelo novo órgão já são realizadas atualmente pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, como seriam distribuídas as atividades entre os dois órgãos? Eles teriam atribuições concorrentes? A quem caberiam as decisões? O próprio CMPT poderia responder a essas questões para que, em outro momento, se for o caso, o instituto seja criado.

- b. **Artigo 154:** A exclusão de EIV/RIT para empreendimentos ZEIS-2, independentemente da quantidade de unidades, não é benéfica.

Parecer contrário.

Embora seja fundamental a análise do impacto de vizinhança a ser causado pela implantação de empreendimentos nas ZEIS-2, ela deve ocorrer como parte dos procedimentos internos do poder público. Exigir o EIV/RIT pode onerar o empreendedor, aumentando o valor final das unidades.

- c. **Artigo 243, Inciso IV:** incluir aquicultura, pois também são atividades similares ao pesqueiro e de menor impacto.

Parecer favorável:

Sugerimos a alteração dos quadros do Anexo II para inserir aquicultura no lugar de pesqueiro: Uso Rural 9.4.

Também no texto do art. 243, inciso IV:

Onde se lê: pesqueiro;

Leia-se: aquicultura, compreendendo o cultivo animal em meio aquático, tais como cultivo de peixes, crustáceos, rãs e outros.

- d. **Artigo 249, inciso III:** a nosso ver, é uma anistia que irá premiar atividades irregulares;

Parecer contrário:

Entendemos que não se trata de premiar atividades irregulares, mas de reconhecer a cidade real existente (até um ano antes da aprovação da lei) sem que tenha causado incômodo à vizinhança. A partir de então, será preciso intensificar as formas de fiscalização para não permitir que novos usos sejam instalados de forma irregular.

- e. **Artigo 257:** texto está desconforme ao Artigo 5º da Resolução SMA 72/17, que exige 20% de permeabilidade real da área do empreendimento, não aceitando o calçamento vazado ou caixa de infiltração.

Parecer contrário:

Entendemos que o Município pode fazer exigências considerando sua realidade local. A utilização de calçamento vazado e caixa de infiltração já foi objeto de análise e deliberação positiva pelo Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo, que originou a Resolução UGPUMA-DEURB 003/2017, publicada na Imprensa Oficial do Município, Edição 4337, de 08 de dezembro de 2017.

Aqueles projetos que tiverem que ser aprovados pelos órgãos estaduais deverão seguir suas regras, de forma complementar às exigências municipais.

- f. **Artigo 291:** não vemos necessidade de exigir frente mínima de 10 ou 20 metros para as ALUPs. A nosso ver, 5 metros são suficientes.

Parecer contrário:

Entendemos que a frente mínima de 5 metros é muito pequena para acesso às Áreas Livres de Uso Público. A frente de 10 metros se destina a todas as vias, com exceção das estruturais, onde a frente mínima deverá ser de 20 metros.

- g. **Artigo 325:** no §2º, a área deve estar na mesma bacia, considerando o Mapa 1;

Parecer contrário:

A localização da AEUC e ALUP na mesma bacia hidrográfica nos projetos de ressarcimento das áreas para regularização fundiária é um dos critérios a serem observados pelo Município no momento de aceitar as áreas – mas não é o único.

Ele faz sentido quando se refere à localização de áreas verdes permeáveis das Áreas Livres de Uso Público (ALUP), mas pode seguir outra lógica ao definir a localização de equipamentos urbanos comunitários (AEUC), considerando onde está a demanda pelos serviços públicos.

- h. **Retorno do mecanismo do fracionamento do solo:** com a finalidade de não apenar os proprietários em aplicar os índices urbanísticos sobre melhorias viárias necessárias para o desenvolvimento do município, sugerimos o retorno do mecanismo de fracionamento do solo que existia no Artigo 100 da Lei 7.858/12.

Parecer contrário:

Proposta não discutida durante o processo.

- i. Corrigir tabela do Anexo II, Quadro I, Zona ZQB, ZCA e ZDR, atividade de extração de areia, argila e cascalho de acordo com o artigo 244, parágrafo 2º.

Parecer favorável.

- j. **Ref. Mensagem Aditiva Modificativa 1 – Artigo 243 §4º:** esse dispositivo vai completamente contrário aos objetivos do Plano Diretor de promover novas fontes de renda para a zona rural (...). É perfeitamente possível implantar pesqueiros em tanques escavados, fora dos cursos d'água e controlar a qualidade do lançamento desses tanques de volta para o curso d'água.

Parecer contrário por orientação da DAE.

- k. **Falta glossário.** Entendemos ser importante a descrição de termos técnicos e urbanísticos utilizados nesse projeto de lei, tais como: ALUP, AEUC, etc.

Parecer favorável.

Encaminhamos sugestão anexa.