

Parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística do CMPT

Assunto: Manifestação sobre revisão da Lei 9321/19, quadros de uso, reclassificações viárias e zoneamento.

A Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística recebeu da UGPUMA uma solicitação para análise e manifestação expressa sobre proposta de alteração da Lei 9321/19, quadros de uso e reclassificações viárias.

O assunto foi iniciado em dezembro de 2021 no Fórum de análise do Plano Diretor e a primeira proposta enviada pela UGPUMA, que levou em conta as demandas dos munícipes e de integrantes deste Conselho, foi disponibilizada em 01 de março de 2022. O assunto foi largamente tratado na Câmara Técnica durante meses e somente após a reunião da CTALU em 28 de setembro 2022 que a UGPUMA chegou num consenso com a UGMT e reenviou uma nova minuta em 06 de outubro de 2022. Após este envio a CTALU continuou suas observações, recebendo considerações de seus membros por escrito e finalmente, em nova reunião presencial, com a participação do gestor Sinésio Scarabello em 21 de outubro de 2022, esta Câmara Técnica chegou numa versão final do Parecer.

Abaixo as considerações:

- Considerando que a proposta de reclassificação viária já havia sido discutida por este Conselho e foi assunto tratado no Fórum do Plano Diretor de 2021;

- Considerando que a alteração de zoneamento atende demandas de munícipes que comprovadamente estão incompatíveis com o uso atual;

-Considerando que as propostas sugeridas pela UGPUMA nos Quadros de Uso e Permissibilidade atendem demandas já existem e incompatibilidades apontadas pela UGPUMA;

-Considerando que a minuta da revisão que altera os artigos da Lei 9321/19 são fruto de demandas encontradas pela UGPUMA que visam uma melhoria constante do Plano Diretor, bem como a incompatibilidades que resultam na inviabilidade técnica de processos requeridos pelos munícipes;

A Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística:

- 1) *Concorda com a alteração dos quadros de uso e permissibilidade*
- 2) *Concorda com as alterações de zoneamento propostos;*
- 3) *Concorda com as reclassificações viárias propostas*
- 4) *Concorda com as alterações propostas na Lei 9321/19 com as ressalvas apontadas no anexo I deste parecer (páginas 2 e 3);*
- 5) *Solicita que as 4 resoluções publicadas na vigência deste mandato do Conselho sejam inseridas na revisão proposta: Resolução UGPUMA-DEURB 001/002/003/004 – Lei 9321/19*

Participaram desta discussão: Nivaldo Calegari, Rafael Carrero, Carlos Galvão, João Bosco, Sylvia Angelini, Ariovaldo Turra, Fernando Baradel, Kleber Baradel, Rosemeire Aparecida Moreira, Vinicius Lebeis, Regina Pântano, Roberto Fernandes Gonçalves.

Jundiá, 23 de outubro de 2022

Anexo I

Artigo 12 –

III – b) ~~4 (quatro)~~ **5 (cinco)** de entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa;

e) ~~2 (dois) de entidades sindicais dos trabalhadores;~~

d) ~~2 (dois)~~ **3 (três)** de organizações da sociedade civil, **de entidades sindicais dos trabalhadores**, de coletivos organizados não incluídos nas alíneas anteriores;

Art. 104. A contrapartida financeira referente a outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional, a ser paga pelo beneficiário, será calculada a partir da seguinte fórmula:

$C = At \times (CAu - CAb) \times V \times Fs$, sendo:

C = contrapartida financeira referente ao potencial construtivo adicional;

At = área de terreno em metros quadrados;

CAu = coeficiente de aproveitamento utilizado;

CAb = coeficiente de aproveitamento básico;

V = valor venal do metro quadrado do terreno; **(especificar que o “V” é encontrado na Planta Geral de Valores do Município)**

Fs = fator social, conforme Quadro 1, a seguir:

Artigo 124 – **IV – Para atendimento dos incisos II e III, exclui-se das áreas construídas destinadas para vagas de veículos em subsolo.**

Artigo 229 - Quando implantadas em glebas com área de até 40.000 m² ~~e com testada insuficiente para assegurar, mediante desmembramento, a frente mínima para as áreas públicas~~, as habitações multifamiliares horizontais ou verticais poderão destinar, **mediante pré análise de UGPUMA, como Áreas Livres de Uso Público - ALUP em terrenos situados na mesma sub bacia de afluentes do Rio Jundiáí, exceto em áreas dentro da Serra do Japi. Caso a área destinada com ALUP se encontre em Zona Rural, a metragem mínima aceita será de um módulo rural – 20.000m².**

Artigo 248 - §2º Nos imóveis urbanos com frente para as vias que constituem divisa de zoneamento, serão permitidos os usos, e respectivos parâmetros de utilização do terreno, previstos para ambas as zonas de uso do solo, até a profundidade de ~~50,00m~~ **60,00m (sessenta metros);**

Artigo 260. São consideradas áreas não computáveis para o cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - Nos usos habitacionais, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga **quando estiverem acima do nível da rua ou 100% das vagas quando estiverem implantadas em subsolo abaixo do nível da rua.**

b) ~~até 2 (duas) vagas de garagem para unidades habitacionais a partir de 70m²~~

Artigo 262

§4º - Sem prejuízo dos limites definidos no Quadro 11 deste artigo as alturas máximas das edificações não poderão superar a largura da via para a qual o imóvel tem frente somada com o ~~debe~~ **triplo** da medida do recuo frontal.

§6º - Nos terrenos de esquina ou com mais de uma frente, **aplica-se 50% do recuo obtido pelo parágrafo 4º disposto neste artigo**

§ 7º A altura máxima da edificação nos imóveis com frente para vias de **indução**, concentração ou estruturais na Zona de Reabilitação Central (excetuado o Polígono de Proteção ao Patrimônio Histórico), Zona de Desenvolvimento Urbano e Zona de Qualificação de Bairros poderá ser ampliada mediante a redução da taxa de ocupação, de acordo com a seguinte fórmula:

9º Para efeito da aplicação deste artigo a altura deverá ser medida a partir a cota máxima da laje de cobertura do subsolo, definida como a cota do terreno natural no centro geométrico da área de ocupação do prédio acrescida de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros). **Quando a torre for escalonada, deverá ser usado o centro geométrico referente a cada nível do escalonamento.**

Artigo 263

ZDU – Zona de Desenvolvimento Urbano - QT/min vertical – **12 (concentração e estrutural)**

16 (acesso ao lote, circulação e indução)

ZPB – Zona de Preservação de Bairro – QT/min vertical – **30 (concentração e estrutural)**

40 (acesso ao lote, circulação e indução)

Artigo 264 - § 3º - Os espaços necessários ao estacionamento de veículos, embarque e desembarque, carga e descarga e vagas especiais deverão estar contidos nos limites do terreno onde será implantado o empreendimento, em local próximo aos acessos às edificações e com dimensões compatíveis com a demanda produzida, **somente para terrenos com testada superior a 20,00m**

Art. 296. A diretriz urbanística será consolidada em documento oficial emitido por servidor técnico municipal, 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.

Artigo 348 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário, especialmente as seguintes normas:

VII – Lei Complementar n. 523 de 19 de setembro 2012

VIII – Lei n. 464 de 24 de novembro de 2008

IX – Lei n. 8758 de 18 de janeiro de 2017

X - Decreto 30.641 de 10 de novembro de 2021