

## FORMULÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE EMENDA

TEMA			
NOME	<i>Maria Luiza Porto Mell</i>		
E-MAIL	<i>argmalu @ portomello, org. br</i>		
TELEFONE P/ CONTATO	<i>12 - 997635233</i>		
TEMA			
ARTIGO DA EMENDA			
PROPOSTA QUE RECEBERÁ A EMENDA			
TEOR DA EMENDA	<input type="checkbox"/> Adicional	<input type="checkbox"/> Complementar	<input type="checkbox"/> Exclusão
<b>EMENDA</b>			
<p><i>Maria Luiza</i> <i>21/11/24 - mesa 03 - nr 14</i></p>			

## **Pré-Conferência I (21/11)**

Tema: **Ordenamento Territorial**

Artigo da Emenda: **Artigo 16**

Proposta que receberá a emenda: **Proposta 12**

Teor da emenda: **Adicional**

### **EMENDA:**

***Criação de uma faixa de Macrozona de Destinação Industrial (MDI) na margem esquerda da Rodovia Dom Pedro I, sentido Campinas, desde a Rodovia Presidente Dutra até o Rio Parateí, excetuando-se o loteamento Jardim Santana e Chácaras Santa Maria.***

A presente emenda propõe, em parte da Macrozona de Destinação Rural (MDR), o retorno à regra estabelecida na Lei Complementar nº 62/2007, com uma faixa de 1.000 metros de extensão como área industrial (MDI), já prevista em 2007, na margem esquerda da Rodovia Dom Pedro I, desde a Rodovia Presidente Dutra até o Rio Parateí, com exceção dos loteamentos Jardim Santana e Chácaras Santa Maria.

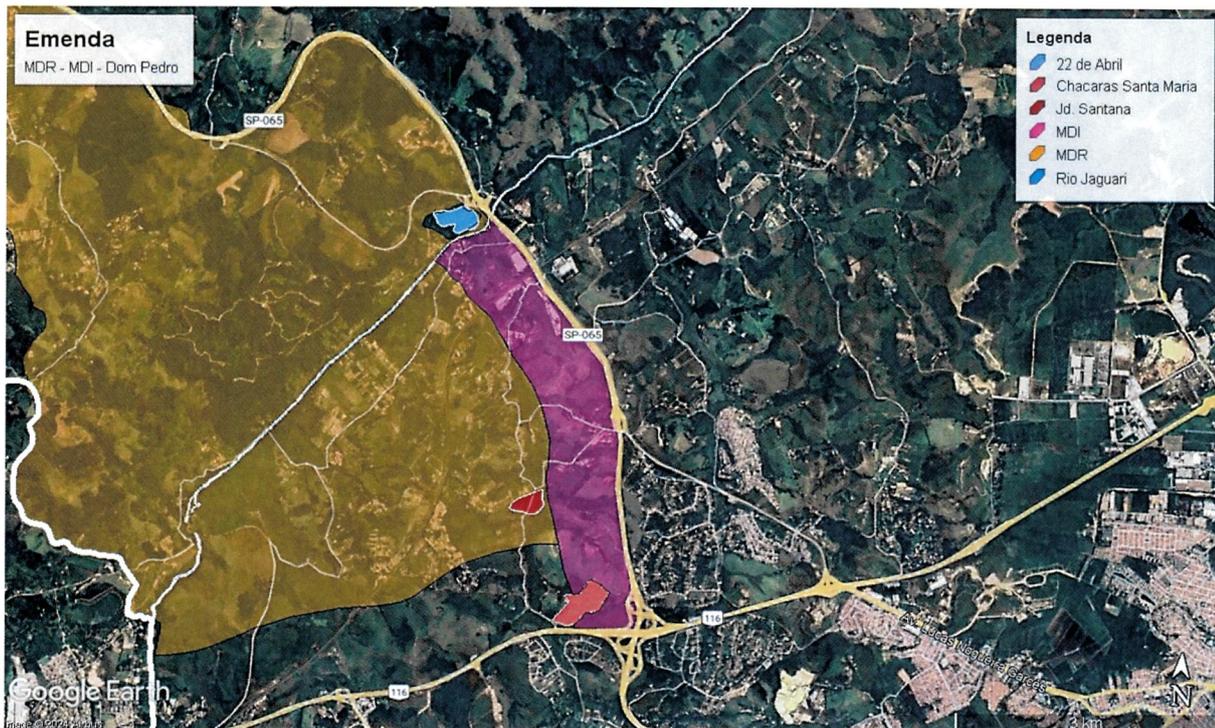
A emenda está fundamentada na Lei Complementar nº 62/2007, que previa a faixa de MDI para o local, retomando as regras do macrozoneamento nesta área, o que incentiva a instalação de indústrias neste importante eixo econômico entre São Paulo e Campinas, facilitando o escoamento da produção sem prejudicar a área urbana do município.

É relevante salientar que a alteração atende aos requisitos estabelecidos na Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, especialmente no artigo:

*Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:*

*I - demarcação do novo perímetro urbano;*

## Mapa de demarcação do novo perímetro urbano



Fonte: Prefeitura de Jacareí

<https://www.jacarei.sp.gov.br/dados-geograficos-municipais-formato-shapefile-para-download/>

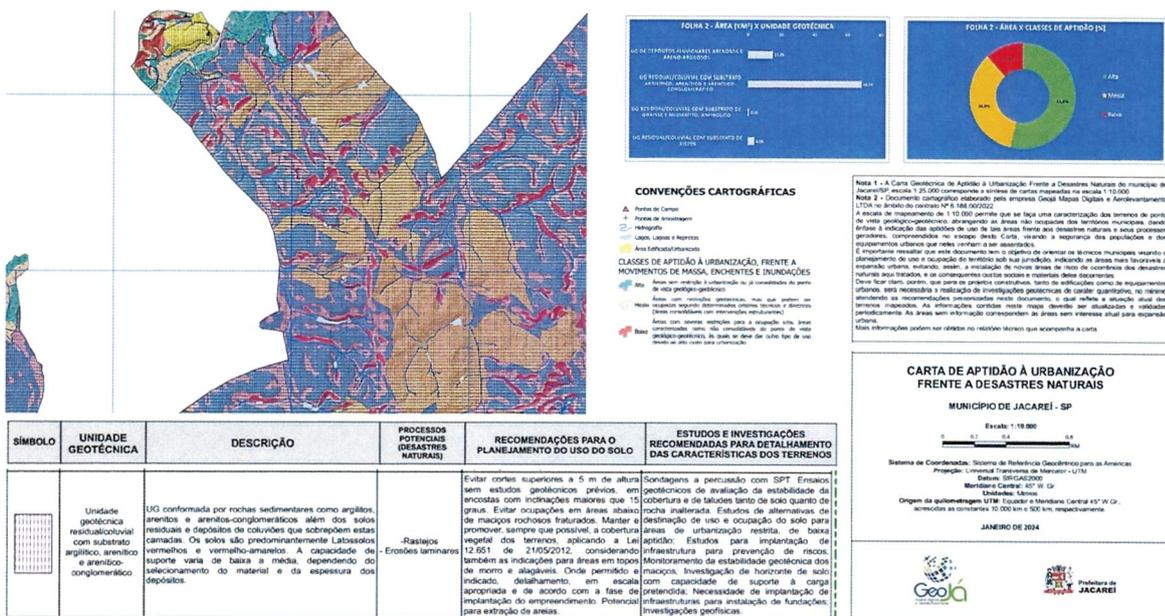
*II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;*

A faixa de área proposta para MDI possui relevo favorável ao macrozoneamento proposto, sendo identificada apenas um polígono de aproximadamente 4.000m<sup>2</sup> classificado como área de risco baixo de inundação, cujas medidas apontadas são investimento em infraestrutura de drenagem (apontada no mapa), conforme Carta de Risco de 2024, do município de Jacareí (<https://www.jacarei.sp.gov.br/carta-de-risco/>).

Além disso, as delimitações dos trechos com restrições à urbanização descritas na Carta de Aptidão à Urbanização de 2024 mostram que a maior parte da área é correspondente à unidade geotécnica residual/coluvial com substrato argílico, arenítico e arenítico-conglomerático, com recomendações para o manejo do solo, expansão urbana, diretrizes para parcelamento do solo e normas para novos loteamentos (<https://www.jacarei.sp.gov.br/carta-de-aptidao-a-urbanizacao/>).

A Unidade Geotécnica desta área apresenta relevos típicos de colinas e morros baixos com declividade baixa a moderada. A Carta ainda informa que a maior parte da área tem aptidão alta à urbanização.

## Mapa com a Carta Geotécnica - Aptidão à Urbanização



Fonte: Prefeitura de Jacareí  
<https://www.jacarei.sp.gov.br/carta-geotecnica/>

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

Atualmente, a área é considerada rural, sendo que tem vocação industrial. O principal acesso viário é a Rodovia Dom Pedro I, que dá acesso à Rodovia Presidente Dutra e ao Aeroporto de Campinas. Dada a proposta de alteração do uso rural para industrial, a demanda por equipamentos de saúde, educação, lazer e segurança não aumentará significativamente.

É importante lembrar que conforme a Lei nº 5.867/2014, o empreendedor que atuar na urbanização do solo nesta área deverá efetuar as obras de terraplenagem, abertura do sistema viário, demarcação dos lotes e áreas públicas, sistema de coleta e tratamento de esgoto, sistema de abastecimento de água potável, rede elétrica, drenagem, guias e sarjetas, e ainda, executar a pavimentação viária, iluminação pública, arborização viária, revegetação das áreas verdes, plantio nas Áreas de Preservação Permanente, só ficando liberado o parcelamento para a comercialização após a conclusão e aceite das obras pelo Poder Público. (Lei 5.867/2014, artigo 91)

*IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;*

A área de expansão, promove a diversidade de uso, permitindo a urbanização **com manutenção da atividade rural** e a instalação de novas atividades industriais, serviços, comerciais, como novas possibilidades de ocupação em área que atualmente está restrita à rural, sem vocação para essa destinação. Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo terão as mesmas diretrizes das Macrozonas de Destinação Industrial (MDI) já existentes.

*V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;*

Não se aplica na área sugerida, já que nesse caso, o uso habitacional não é permitido em MDI.

*VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;*

As áreas de proteção ambiental e de patrimônio histórico e cultural têm diretrizes estabelecidas na Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo para as áreas em MDI. A área de expansão terá as mesmas diretrizes.

*VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.*

O mecanismo sugerido nesta emenda, é a **Outorga Onerosa do Direito de Alteração de Uso**, que viabiliza a urbanização sustentável e a geração de recursos na forma de contrapartida. Este instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, artigo 29, terá como base o pagamento ao município, pelo interessado, de parte da valorização imobiliária resultante de ação pública de alteração de uso rural para urbano, ou seja, de Macrozona de Destinação Rural (MDR) para Macrozona de Destinação Industrial (MDI). Desta forma, garante que parte da valorização fique com o Poder Público Municipal, para ser utilizado em áreas com maior demanda de investimentos, conforme determinado no artigo 26 da Lei 10.257/2001, o Estatuto da Cidade.

Desta forma, é permitido aos imóveis nesta área instalar atividade industrial, com a alteração de uso mediante pagamento de contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Alteração de Uso do Solo. **Taxa que não deverá incidir sobre os imóveis que mantiveram o uso original.**

*VIII - planejamento integrado de transporte urbano, inclusive por meio de veículos não motorizados, com vistas a melhorar a mobilidade.*

A via mais importante desta região é a Rodovia Dom Pedro I. Ligação entre a Rodovia Presidente Dutra e a região de Campinas. Considerando que a expansão urbana muda o uso do solo de rural para industrial, a conexão já existente atende a demanda de instalação de novos empreendimentos. O transporte urbano já faz esse trajeto, pois do lado direito da Rodovia, a Macrozona de Destinação Industrial tem a mesma demanda. Conforme a Lei de Uso do Solo, para os novos parcelamentos que possam surgir nesta área, as novas vias precisarão entregar todo o sistema viário, com guias e sarjetas, pavimentação viária, iluminação pública, arborização viária, e integração com o sistema de ciclovia já instalado.