

FORMULÁRIO DE APRESENTAÇÃO DE EMENDA

TEMA	
NOME	Maria Luiza Porto Tullio
E-MAIL	argmadelu@portomullio-arq.br
TELEFONE P/ CONTATO	12 - 997635233
TEMA	
ARTIGO DA EMENDA	
PROPOSTA QUE RECEBERÁ A EMENDA	
TEOR DA EMENDA	<input type="checkbox"/> Adicional <input type="checkbox"/> Complementar <input type="checkbox"/> Exclusão

EMENDA

maria luiza

21/11/24 - mesa 03 - nº 13

Pré-Conferência I (21/11)

Tema: **Ordenamento Territorial**

Área Rural

Artigo da Emenda: **Artigo 16**

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

Teor da emenda: **Adicional**

EMENDA:

Alteração do perímetro rural ao longo da Rodovia Governador Carvalho Pinto, no região sudoeste, para Macrozona de Destinação Industrial, abrangendo uma faixa de 500 metros de largura desde o limite com o município de Guararema até a Rodovia Dom Pedro I.

Na 1ª revisão do PDOT, em 2007, esta área tornou-se MDI, devido ao acesso à rodovia Governador Carvalho Pinto, fator facilitador de escoamento de produção.

Esta emenda propõe, nesta área, hoje Macrozona de Destinação Rural (MDR), o retorno, à regra prevista na LC nº 62/2007, com a extensão de uma área de 500 metros de Macrozona de Destinação Industrial (MDI), na margem da rodovia Governador Carvalho Pinto, desde o limite com Guararema até a rodovia Dom Pedro I.

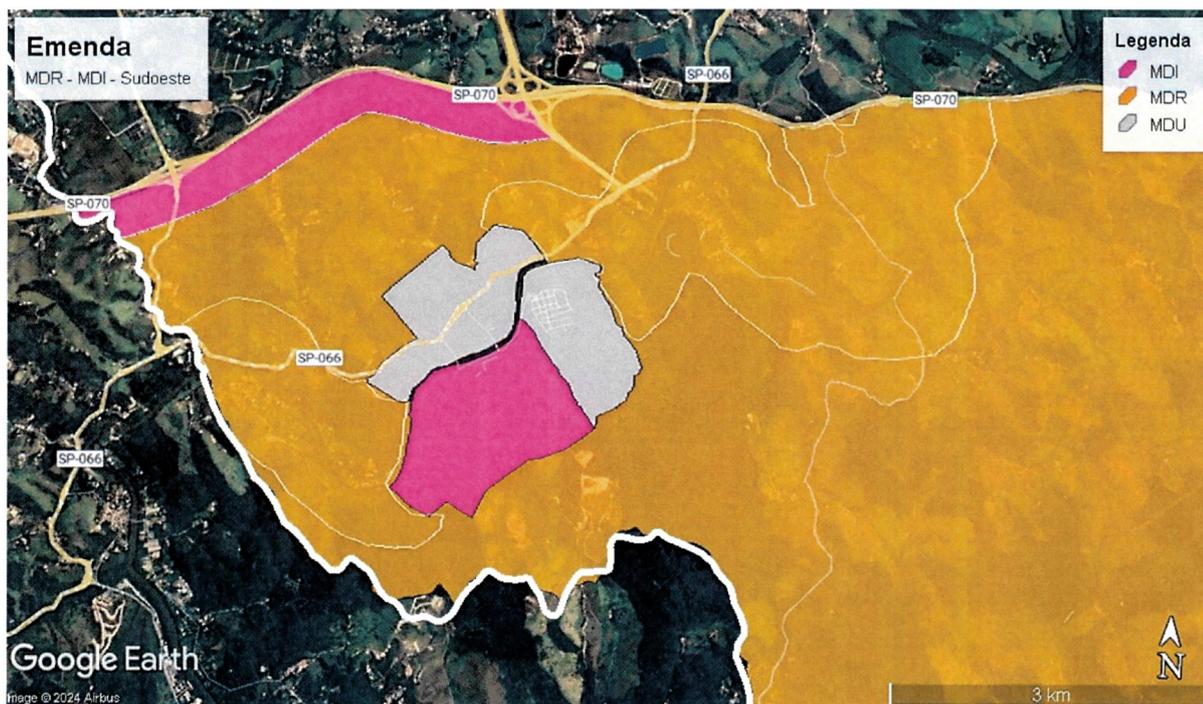
A emenda está fundamentada na Lei Complementar nº 62/2007, que previa a faixa de MDI para o local, permitindo, assim, os usos comerciais, serviços e industriais.

É importante informar que a emenda 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

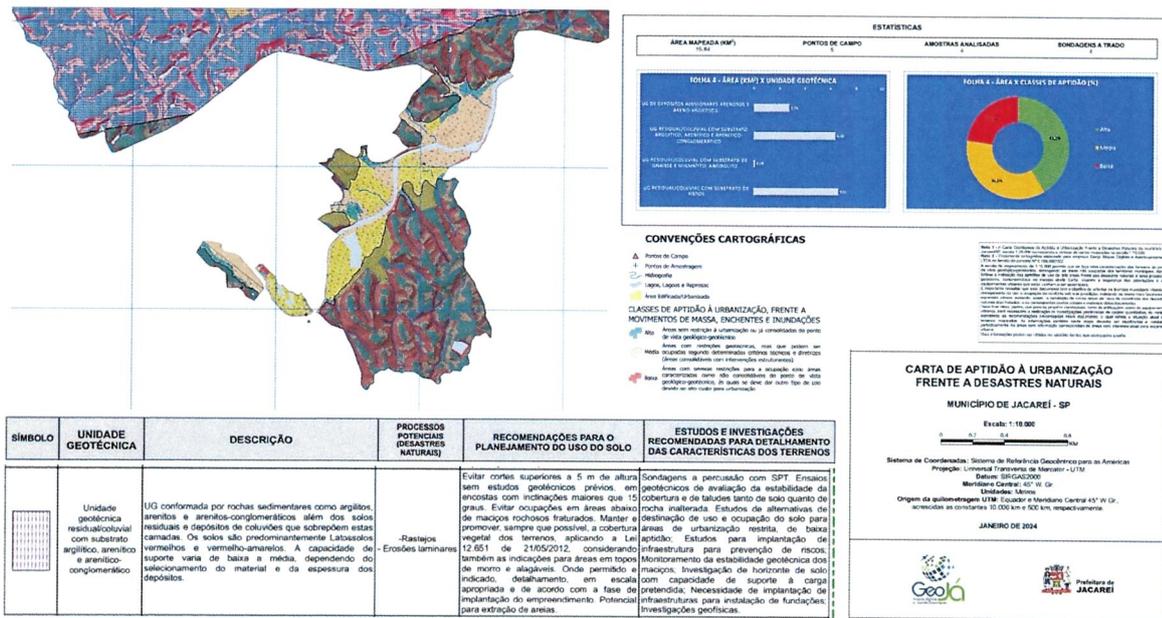
<https://www.jacarei.sp.gov.br/dados-geograficos-municipais-formato-shapefile-para-download/>

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

A área apresentada não tem áreas de risco identificadas na 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;

Os acessos viários são a Estrada São Sebastião, Av. Nicola Capucci e Estrada do Barreirinho. O principal acesso viário é a Rodovia Henrique Eroles, que dá acesso à região oeste e ao centro do município. Dada a proposta de alteração do uso rural para industrial, a demanda por equipamentos de saúde, educação, lazer e segurança não aumentará significativamente e deverá ser atendida por novos equipamentos ou pelos existentes na região sudoeste como o Distrito São Silvestre.

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 de serviços, comerciais, indústrias e logística, como novas possibilidades de ocupação em área que atualmente está restrita à rural. Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo terão as mesmas diretrizes das Macrozonas de Destinação Industrial (MDI).

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.

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.

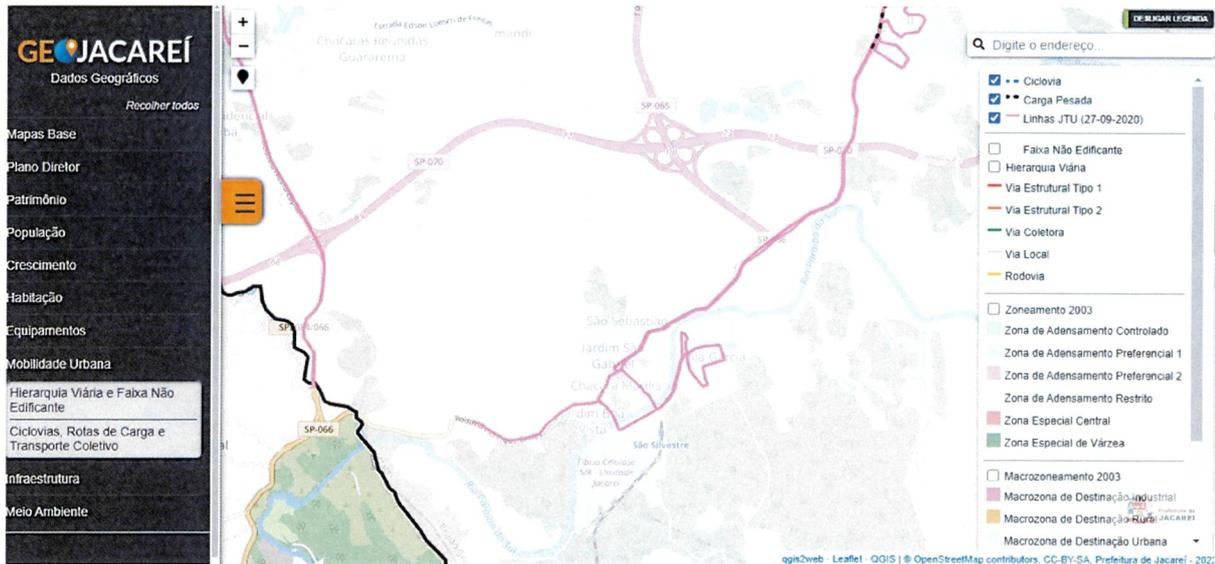
O mecanismo sugerido nesta emenda, é a **Outorga Onerosa do Direito de Alteração**, que viabiliza a urbanização sustentável e a geração de recursos na forma de contrapartida. Este instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, artigo 29, terá como base o pagamento 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 distintas das restritas as rurais, 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.

Os acessos viários são a Estrada São Sebastião, Av. Nicola Capucci e Estrada do Barreirinho. O principal acesso viário é a Rodovia Henrique Eroles, que dá acesso à região oeste e ao centro do município. O transporte urbano já faz esse trajeto, pois a principal ligação entre o Distrito de São Silvestre e a região já tem linha regular de transporte urbano. Conforme a Lei de Uso do Solo, para as novas urbanizações, 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.

Mapa de transporte urbano



Fonte: Prefeitura de Jacareí

<https://geosegovplan.jacarei.sp.gov.br/geojacarei/mapas2022/index.html>