

4. PLANOS, PROGRAMAS E POLITICAS SETORIAIS DA REGIÃO

Entre as políticas públicas em que o projeto urbanístico do LOTEAMENTO RESIDENCIAL KALORÉ insere-se localizamos essencialmente o Plano Diretor do Município - Lei Complementar nº 204/2012, conforme descrição a seguir.

PLANO DIRETOR

O município de Jaguariúna revisou recentemente o plano diretor municipal e lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, sendo as duas principais leis que regulamentam a política de desenvolvimento e expansão urbana, os parâmetros e índices urbanismo para ocupação do território.

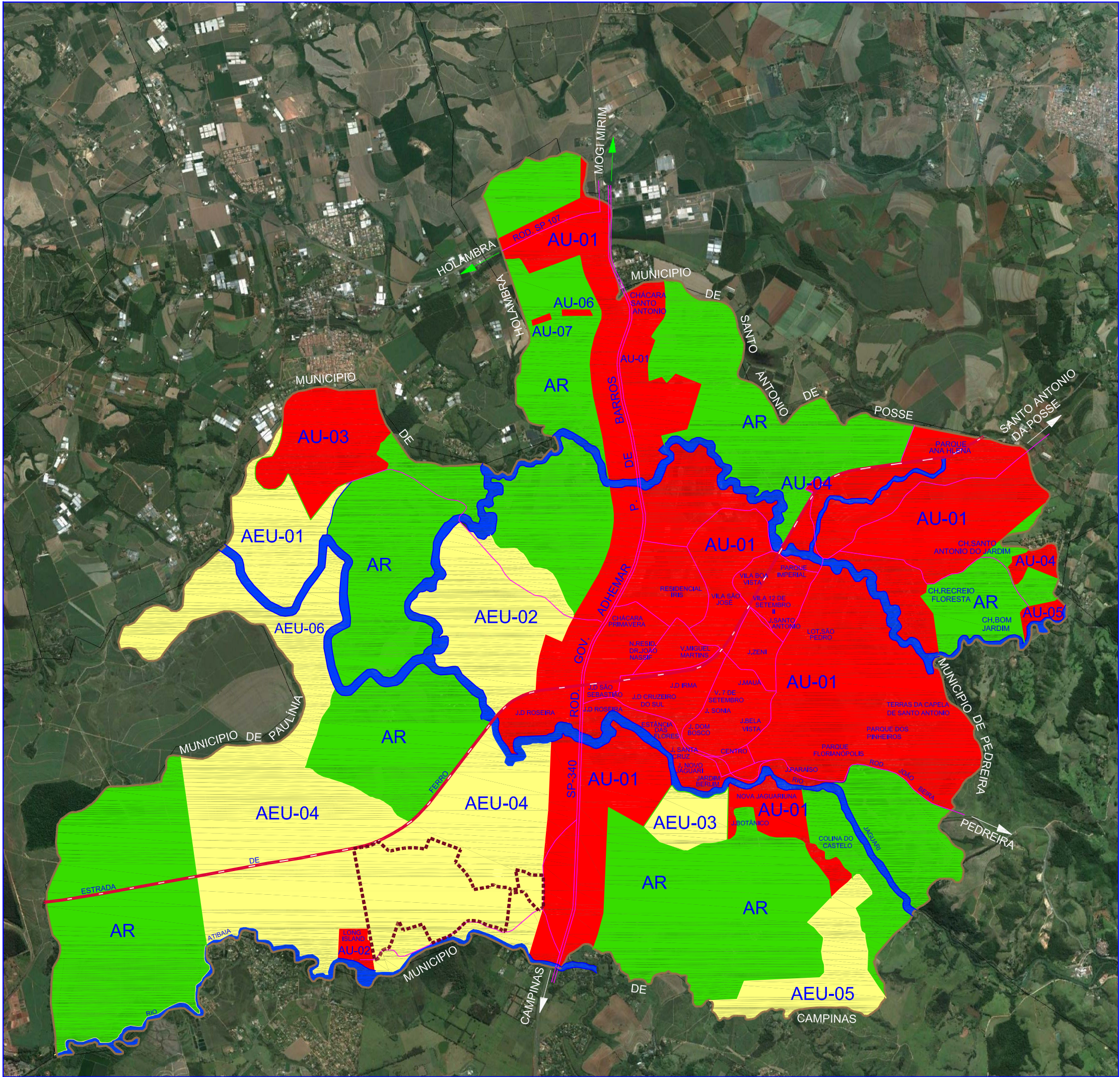
Quanto ao parcelamento do solo urbano, a prefeitura municipal também conta com normas específicas para a modalidade *Loteamento Fechado*, regulamentada pela Lei Ordinária nº 1.495, de 20 de agosto de 2003.

O novo Plano Diretor Municipal – Lei Complementar nº 204, de 19 de janeiro de 2012 - divide o município entre áreas urbanas, rurais e de expansão urbana. A FIGURA 4-1 mostra as áreas descritas em lei, sendo possível observar que as porções rurais não possuem continuidade espacial e encontram-se em fragmentados e isolados, bem como os diversos núcleos urbanos existentes no município, localizados nos limites com outros municípios ou afastados do centro da cidade.

Ainda na FIGURA 4-2 é possível visualizar que as áreas de expansão urbana estão dispostas de forma a conectar algumas das comunidades urbanas isoladas, mas não dão prosseguimento à porção urbana central e consolidada do município, revelando espraiamento e segmentação do tecido urbano entre áreas rurais intermitentes e desconectadas.

O sistema de planejamento do município é composto por dois órgãos: Secretaria de Planejamento Urbano e Habitação e Conselho Municipal do Plano Diretor. No caso do conselho, composto por doze membros, uma lei específica disciplina o órgão.

O anexo V da lei nº 204/2012 contém todas as proposições para o município, englobando os aspectos ambientais, econômicos, físico-territoriais, infraestruturais, de circulação, transporte e serviços urbanos.



LEGENDA

- AU-ÁREA URBANA
- AEU-ÁREA DE EXPANSÃO URBANA
- AR-ÁREA RURAL
- RODOVIA
- VIA ARTERIAL
- FERROVIA
- RIOS PRINCIPAIS
- - - ÁREA DE ESTUDO

P.A. BRASIL – Consultoria
Planejamento e Gestão Ambiental

Cliente: ACS INCORPORADORA		
Localização: JAGUARIÚNA-SP		
Título: DIVISÃO TERRITORIAL DE JAGUARIÚNA		
Projeto: EIA /RIMA LOTEAMENTO RESIDENCIAL KALORÉ		
Execução: PA BRASIL		
Data: AGOSTO/2013	Escala: 1:5.000	Desenho: ANSELMO
Responsáveis Técnicos:		
Geólogo: Marcos Tadeu Novals dos Santos CREA: 0600824005		Geógrafa: Ana Lydja Machado Craveiro CREA: 0601632743
Fonte: Plano Diretor do município de Jaguariúna Anexo III- Divisão territorial - lei complementar nº 204/2012		
Figura:		4-1

Em relação à região específica onde se encontra a gleba de instalação do LOTEAMENTO RESIDENCIAL KALORÉ, as proposições sinalizam a construção de uma ciclovia às margens do Rio Atibaia (contorna o limite sul do empreendimento).

O Plano prevê a aplicação de sete dos dezenove instrumentos urbanísticos de institutos jurídicos e políticos do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 2001. No entanto, leis específicas ainda devem ser elaboradas e aprovadas para regulamentar as áreas e condições de aplicação destes instrumentos.

Quanto às questões referentes à exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o artigo nº 39 determina que uma lei específica, ainda não elaborada, definirá quais empreendimentos e atividades devem realizar o estudo para obter licenças de construção, ampliação e funcionamento emitidas pela prefeitura municipal.

O artigo nº 33 do Plano Diretor de Jaguariúna instituiu outras três leis complementares, que atuarão em conjunto para o cumprimento da política de desenvolvimento do município, sendo estas:

- I. Lei nº 97, de 20 de dezembro de 2004, parcialmente revisada pela Lei nº 205, de 19 de janeiro de 2012, rege o “Parcelamento, Uso e Ocupação do solo” no município;
- II. Lei nº 101, de 27 de setembro de 2005, rege o “Código de Obras e Edificações” no município;
- III. Lei nº 134, de 19 de novembro de 2007, rege o “Código de Posturas” municipal.

No caso da lei que rege os parâmetros referentes à Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Jaguariúna, uma revisão parcial da lei nº 97, de 19 de janeiro de 2004, foi aprovada em 19 de janeiro de 2012, disposta na lei nº 205, onde constam somente as revisões, o texto em si continua sendo da lei nº 97/2004.

Segundo o artigo 3º da lei nº 97 revisada pela lei nº 205, determina que o uso e ocupação do solo no município devem ser disciplinados através do zoneamento; categorias de uso e índices urbanísticos que definem os parâmetros de ocupação e o aproveitamento do lote.

Quanto ao zoneamento, o município conta com oito zonas, descritas no QUADRO 4-1, a seguir, e apresentadas na FIGURA 4-2:

QUADRO 4-1: Descrição das zonas presentes em Jaguariúna.

ZONA	DESCRIÇÃO
ZR – Residencial	Área residencial caracterizada por residências unifamiliares e suas construções acessórias, isoladas e pequenos comércios e serviços de âmbito local, de baixa densidade.
ZPR-Zona Predominantemente Residencial	Zona Predominantemente Residencial: área caracterizada pela predominância de residências unifamiliares e suas construções acessórias, isoladas ou geminadas, médias e de baixa densidade.
ZC-Zona Comercial	Área de baixa densidade em processo de renovação urbana, caracterizando-se pelo comércio em geral.
ZCC-Zona Comercial Central	Área que agrega o maior número de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, o acervo de bens de interesse cultural, onde se pretende incentivar a proteção do patrimônio cultural.
ZI-Zona Industrial	Áreas que apresentam condições favoráveis para a implantação de indústrias, evitando-se eventuais conflitos com outros usos.
ZTL-Zona de Turismo e Lazer	Áreas com condições naturais importantes onde se pretende incentivar atividades como o ecoturismo e programas de educação ambiental.
CCS-Corredor de Comércio e Serviços	São corredores que apresentam condições favoráveis para a implantação de comércio e serviços, principalmente pela localização estratégica ao longo das zonas urbanas.
APA-Área de Proteção Ambiental	São áreas que apresentam importantes ecossistemas, em diferentes estágios de regeneração, necessários ao equilíbrio ecológico do meio ambiente, demandando ações de conservação e proteção ambiental.

Fonte: Lei nº 97/2004, revisada pela lei nº 205/2012.

No caso das categorias de uso, são cinco ao total, sendo estes: residencial, comercial, serviços, industrial e serviços especiais/institucionais. Cada categoria possui subdivisões, identificadas de acordo alguns parâmetros de incomodidade que não estão bem definidos na lei.

Cabe salientar que o uso misto dos lotes é permitido, de acordo com o artigo 14. O artigo 20 determina quais dos usos e suas subcategorias devem solicitar diretrizes à prefeitura antes de se instalarem, para que seja avaliado seu grau de impacto na vizinhança.

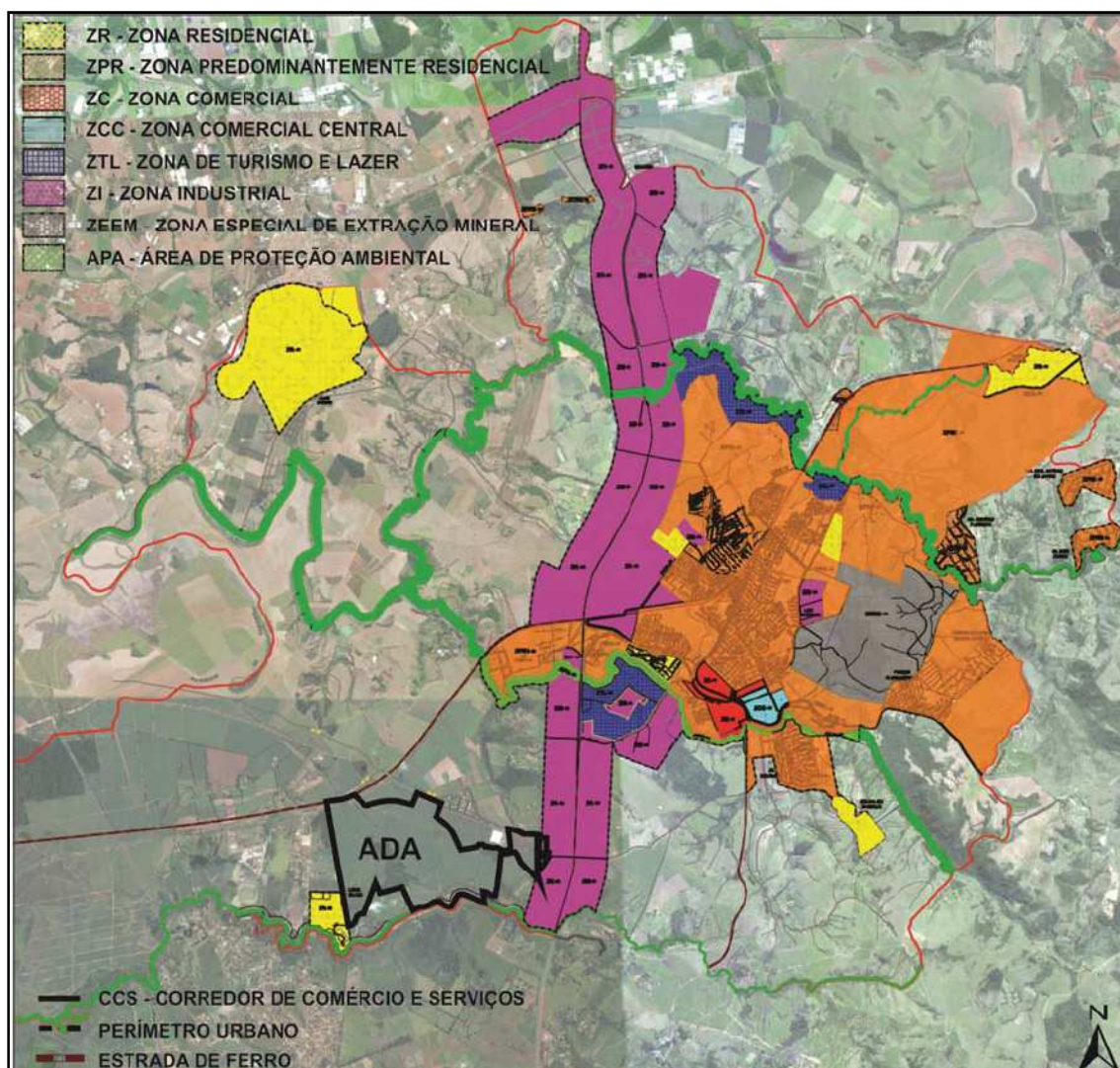


FIGURA 4-2: Zoneamento do município de Jaguariúna.

Fonte: Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo (lei nº 205/2012), anexo III-1 e III-2.

Os índices urbanísticos que normatizam os padrões de ocupação na cidade são:

- lote mínimo para efeito de parcelamento;
- taxa de ocupação máxima;
- coeficiente de aproveitamento máximo;
- recuos mínimos;
- índice mínimo de permeabilidade do solo.

Assim, o lote mínimo para parcelamento no município foi fixado em 250,00 m², com testada mínima de 10 metros. E, apesar do lote mínimo ser considerado de grande porte, a lei permite a construção de mais edificações no mesmo lote, desde que respeite as normas específicas desta modalidade.

O parcelamento do solo pode ser realizado em áreas urbanas, de expansão urbana e de urbanização específica.

Quem indica o tipo de uso que se pretende inserir no loteamento é o loteador, no entanto, no caso da modalidade *Loteamento Fechado*, conforme o parágrafo 1º, do artigo 1º, da lei 1.495/2003, somente é permitido o uso exclusivamente residencial.

LOTEAMENTO FECHADO

Em Jaguariúna, disposições específicas relacionadas na Lei 1.495, de 20 de agosto de 2003, tratam exclusivamente da modalidade de parcelamento intitulada *Loteamentos Fechados*, entendido como “*o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro, para fins exclusivamente residenciais*”.

Segundo o texto da lei, é permitido aos moradores do loteamento controlar a livre circulação de pessoas e bens, com exceção das autoridades e entidades públicas, que devem ter seu acesso e ação permitidos sem restrições.

Ao contrário dos loteamentos regulares, esta modalidade permite que as áreas públicas de lazer e as vias de circulação sejam objeto de permissão de uso (passível de revogação pela Prefeitura), desde que administradas por Associação de Proprietários constituída sob forma de pessoa jurídica, que deve responsabilizar-se pela manutenção destes espaços.

No caso das áreas institucionais, estas devem localizar-se externamente ao empreendimento, cuja manutenção estará a cargo da Prefeitura. Caso haja a necessidade, a prefeitura poderá solicitar que o empreendedor construa vias de circulação contornando o loteamento.

A lei estabelece parâmetros mínimos para recuos, que no caso de muros e cercas devem estar distantes 4 metros do logradouro público, “*em uma extensão de no mínimo 50 m nas testas, onde forem instaladas as portarias*” (Parágrafo 4º, artigo 7º). E segundo o mesmo artigo, o parágrafo 5º acrescenta: “*se a testada contar com a metragem inferior a 50 metros, o recuo será observado em toda sua extensão*”.

A lei não impõe área mínima ou máxima para a construção deste tipo de loteamento, condicionando esta definição às possíveis “*considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana*”, entretanto, não cita parâmetros ou critérios que devam ser observados a priori, apenas cita que deve-se seguir as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.

Vale ressaltar que além das disposições contidas na lei específica que trata de *Loteamentos Fechados*, o empreendimento deve também respeitar as disposições cabíveis à lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como do Plano Diretor Municipal.

CONVÊNIOS DO GOVERNO FEDERAL

De acordo com o Portal da transparência do Governo Federal, o município de Jaguariúna contou entre os anos de 1996 e 2013, com valores de cerca de R\$ 12.000.000, em convênios para diversas obras no município, conforme FIGURA 4-3.

O QUADRO 4-2 apresenta a seleção dos convênios, atualmente em execução,

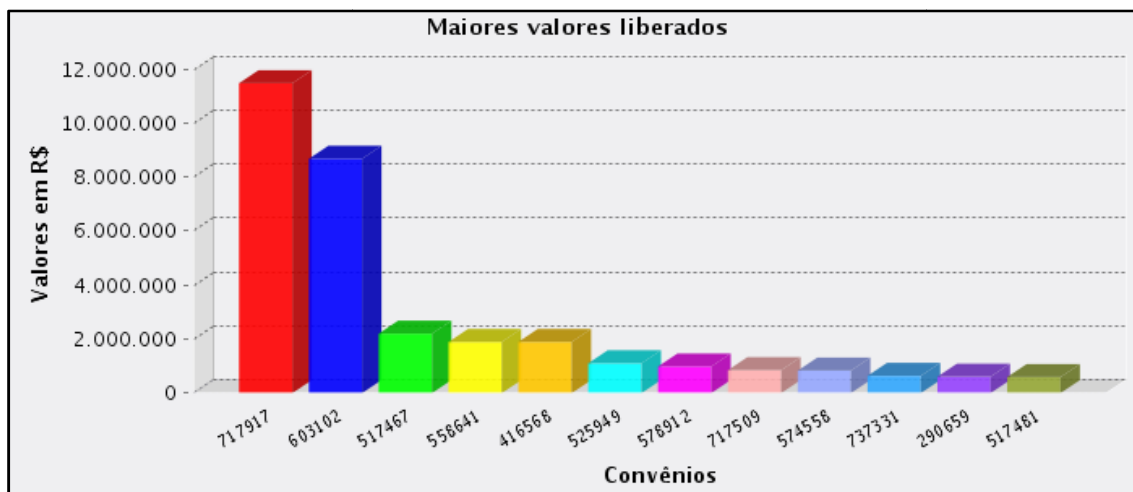


FIGURA 4-3: Valores conveniados pelo governo federal investidos no município (1996 a 2013).

Fonte: Portal da Transparência, 2013.

QUADRO 4-2: Convênios firmados em execução no município de Jaguariúna.

Número	Objeto	Órgão Superior	Valor Conveniado (R\$)	Total Liberado (R\$)	Liberado
760048	Implantação de academias ao ar livre	Ministério Do Esporte	100.000,00	50.000,00	50%
773976	Iluminação do Estádio Municipal	Ministério Do Esporte	1.078.000,00	0,00	0%
772158	Aquisição de equipamentos e veículos para o Centro de Referência em Assistência Social - CREAS.	Ministério Do Desenv. Social e Combate à Fome	100.000,00	100.000,00	100%
761356	Pavimentação e recapeamento de parte da Avenida Marginal em Jaguariúna/SP.	Ministério Do Turismo	195.000,00	97.500,00	50%

Número	Objeto	Órgão Superior	Valor Conveniado (R\$)	Total Liberado (R\$)	Liberado
747365	Restauração e revitalização da Fazenda da Barra 2ª etapa	Ministério do Turismo	624.822,80	316.875,00	50,714%
745748	Programa de fortalecimento da participação de mulheres nos espaços de poder e decisão	Presidência da Republica	150.000,00	150.000,00	100%
761662	Este projeto visa a implantação de 2 (dois) CES	Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação	112.147,28	112.147,28	100%
738601	Restauração e revitalização da Fazenda da Barra de Jaguariúna - 1ª etapa	Ministério do Turismo	487.500,00	487.500,00	100%

Fonte: Portal da Transparência, 2013.