



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC

ATIVIDADE V

Minuta de Lei do Plano Diretor do Município de Jundiaí - SP

Oficina de Planejamento Urbano

Bacharelado em Planejamento Territorial

Catarina Vieira Bortoletto	RA 11201721551
Maria Eloisa Veras	RA 11201721461
Mariana Urrestarazu de Freitas	RA 11201722618
Natalia Peregrino dos Santos	RA 11201722426

Prof^ª. Dr^ª. Guadalupe Maria Jungers Abib de Almeida

Prof^ª. Dr^ª. Rosana Denaldi

São Bernardo do Campo

2020

TÍTULO I

DA FUNDAMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Em atendimento às disposições do art. 182 da Constituição Federal e do Capítulo III da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade –, esta lei institui o Plano Diretor do Município de Jundiaí, define princípios, objetivos, estratégias e instrumentos para a realização das ações de planejamento e dá outras providências.

Art. 2º A presente lei tem como base os fundamentos expressos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Jundiaí, sendo um instrumento global e estratégico para promoção do desenvolvimento municipal, vinculante para os agentes públicos e privados que atuam no Município.

§ 1º Como instrumento orientador básico dos processos de ordenamento e transformação do espaço urbano e rural e de sua estrutura territorial, esta Lei Complementar aplica-se a toda extensão territorial do Município.

§ 2º O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar as políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes, estratégias e prioridades nele contidas.

Art. 3º Para os fins previstos nesta Lei, entende-se por:

I - preservação: conjunto de métodos, procedimentos e políticas que visem a proteção a longo prazo das espécies, habitats e ecossistemas, além da manutenção dos processos ecológicos, prevenindo a simplificação dos sistemas naturais;

II - proteção integral: manutenção dos ecossistemas livres de alterações causadas por interferência humana, admitido apenas o uso indireto dos seus atributos naturais;

III - uso indireto: aquele que não envolve consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais;

IV - uso sustentável: exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável;

V - recuperação: restituição de um ecossistema ou de uma população silvestre degradada a uma condição não degradada, que pode ser diferente de sua condição original;

VI - núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;

VII - núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município;

VIII - zona de amortecimento: entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade;

IX - atividades agrossilvopastoris: caracterizada por pecuária, silvicultura e cultivos agrícolas;

X - grau de incomodidade: parâmetro que define o nível de incomodidade, entendida esta como a interferência de um uso no comprometimento do bem estar do bairro ou região em que se situe;

XI - Uso Não Residencial Compatível (NRC): caracteriza-se pelo baixo potencial de impacto ambiental, não incômodo, compatível à

vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

XII - Uso Não Residencial Tolerável (NRT): caracteriza-se pelo médio potencial de impacto ambiental, de incômodo tolerável à vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

XIII - Uso Não Residencial Incômodo (NRI): caracteriza-se pelo alto impacto ambiental, geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental;

XIV - Habitação de Interesse Social (HIS): unidades construídas ou lotes destinados à população com renda familiar mensal até 3 (três) salários mínimos, bem como ao morador de núcleos urbanos informais de baixa renda, produzida pelo Município ou em parceria com outros órgãos públicos, agências de fomento, entidades da sociedade civil ou empresas;

XV - Habitação de Mercado Popular (HMP): unidades construídas ou lotes destinados à população com renda familiar mensal superior a 3 (três) salários mínimos e igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, assim definida por ter valor de venda compatível com capacidade de pagamento de tais faixas de renda, nos termos definidos pelos programas federais de habitação.

Capítulo II

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 4º Os princípios fundamentais que regem a política de desenvolvimento municipal e o Plano Diretor do Município de Jundiá são:

- I - funções sociais da cidade;
- II - função social da propriedade urbana;
- III - função social da propriedade rural;
- IV - equidade e inclusão social e territorial;
- V - direito universal à moradia digna;
- VI - direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- VII - conservação, preservação e manutenção do ambiente natural e dos bens históricos culturais;
- VIII - gestão democrática;
- IX - gestão pública ética e participativa.

§ 1º Funções Sociais da Cidade compreendem o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§ 2º Função Social da Propriedade Urbana é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos pela legislação, em especial atendendo aos coeficientes mínimos de utilização determinados no Quadro I desta lei.

§ 3º Função Social da Propriedade Rural é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho.

§ 4º Equidade Social e Territorial compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e rurais e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os distritos e bairros do Município de Jundiáí.

§ 5º Direito universal à moradia digna é definido como o direito à moradia adequada e acessível à população, sem distinção de cor, raça, credo ou classe social.

§ 6º Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano.

§ 7º Conservação, Preservação e Manutenção do Ambiente Natural e dos Bens Históricos Culturais é definido como o desenvolvimento sustentável com preservação do ambiente natural e dos bens histórico-culturais.

§ 8º Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural.

§ 9º Gestão pública ética e participativa é definida como a Administração Pública democrática e transparente, obedecendo aos princípios da primazia do interesse público, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade e da eficiência.

Capítulo III

DAS DIRETRIZES

Art. 5º O Plano Diretor do Município de Jundiá tem por diretrizes decorrentes dos princípios estabelecidos pelo Plano Diretor:

I - cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade;

II - garantir o direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

III - garantir infraestrutura e serviços públicos de qualidade em todos os bairros: abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, drenagem, pavimentação, coleta de

lixo seletiva e reciclagem, iluminação pública, transporte coletivo, limpeza pública, equipamentos públicos de esporte e lazer, creches, escolas municipais e postos de saúde;

IV - ofertar equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

V - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

VI - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

VII - ordenar e controlar do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanizadas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

VIII - promover processos participativos de controle social do planejamento e gestão municipal;

IX - assegurar ampla divulgação de dados brutos e das bases cartográficas do Sistema Municipal de Informações em formatos abertos;

X - compatibilizar a conservação com a utilização do patrimônio cultural, histórico e ambiental visando o desenvolvimento socioeconômico do Município;

XI - fomentar a educação ambiental continuada garantida a todas as faixas etárias, como incentivo à tomada de consciência para a preservação, manutenção e conservação do ambiente natural e dos bens histórico-culturais;

XII - ampliar os mecanismo efetivos para proteção das áreas socioambientais com fiscalização do uso e ocupação;

XIII - promover audiência do Poder Público Municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente

negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XIV - promover a integração e a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

XV - diversificar as atividades econômicas rurais e urbanas, priorizando atividades que desenvolvam as potencialidades locais oportunizando melhorias sociais e competitividade da economia local;

XVI - planejar, regulamentar e fiscalizar a atividade turística no Município de forma a desenvolvê-la em harmonia com a conservação e o uso sustentável dos bens sócio-ambientais, visando melhorar as condições de vida da população local;

XVII - promover a diversificação das segmentações do turismo para o ecoturismo, turismo cultural, turismo rural, agroturismo, entre outros;

XVIII - fortalecer o Município por meio da coordenação do desenvolvimento turístico local com políticas de caráter regional;

XIX - promover articulação com Municípios vizinhos para a dinamização da economia regional;

XX - incentivar as atividades ligadas ao setor de serviços na perspectiva de viabilizar diversificação da economia municipal, enfatizando setores atinentes à ecologia, ao meio rural, à cultura, à gastronomia, aos negócios, ao entretenimento, ao lazer etc;

XXI - desenvolver processos de inovação produtiva junto aos segmentos que compõem os setores primário e secundário buscando a verticalização da produção e agregando valor ao produto final comercializado;

XXII - garantir a mobilidade e a integração viária com as demais regiões do Município com o objetivo de reduzir a emissão de gases poluentes;

XXIII - promover a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XXIV - promover a regularização fundiária ambiental das áreas ocupadas por populações de média e alta renda em áreas de interesse de preservação ambiental mediante a elaboração de estudo de viabilidade ambiental, garantindo o desenvolvimento sustentável.

TÍTULO II

DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

Capítulo I

DO MACROZONEAMENTO

Art. 6º O Macrozoneamento, delimitado no Anexo 01, tem como finalidade fixar as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para o ordenamento territorial de forma a atender os princípios, objetivos e estratégias do Plano Diretor.

Parágrafo Único. Entende-se por macrozonas as áreas do território municipal que apresentam características semelhantes, definidoras de prioridades, objetivos, estratégias e políticas públicas de desenvolvimento sustentável territorial.

Art. 7º O Zoneamento, delimitado no Anexo 02, deve observar os objetivos e as diretrizes definidos nesta lei para as macrozonas.

§ 1º Entende-se por zonas os recortes de menor escala condizentes com as características e atividades presente, apresentando, assim, parâmetros reguladores diferenciados de usos e ocupação do solo para um melhor ordenamento do solo.

§ 2º Entende-se por Zonas Especiais as áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo.

Art. 8º O Município de Jundiaí é subdividido em 04 (quatro) Macrozonas:

I - Macrozona de Proteção das Serras;

II - Macrozona de Urbanização Consolidada;

III - Macrozona de Expansão Urbana;

IV - Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável.

Art. 9º O Perímetro Urbano é definido pela composição dos limites das seguintes Macrozonas:

I - Macrozona de Urbanização Consolidada;

II - Macrozona de Expansão Urbana.

Parágrafo Único. O Perímetro Urbano é delimitado conforme o disposto no Anexo 03, integrante desta Lei.

Art. 10 O Perímetro Rural é definido pela composição dos limites das seguintes Macrozonas:

I - Macrozona de Proteção das Serras;

II - Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável.

Parágrafo Único. O Perímetro Rural é delimitado conforme o disposto no Anexo 03, integrante desta Lei.

Seção I

Da Macrozona de Proteção das Serras

Art. 11 A Macrozona de Proteção das Serras é caracterizada:

I - por compreender a Território de Gestão da Serra do Japi, estabelecido pela Lei Complementar Municipal nº 417, de 2004;

II - por compreender a Serra dos Cristais e Castanhos, localizada na porção sudeste do município;

V - por ter recursos naturais de interesse ambiental e áreas de alta restrição à ocupação;

IV - pela existência de uso residencial e produtivo incompatíveis com a preservação do Território de Gestão da Serra do Japi e da Serra dos Cristais e Castanhos;

V - pela utilização da área para desenvolvimento da silvicultura, agricultura e pecuária; existência de atividades minerárias.

Art. 12 A Macrozona de Proteção das Serras tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - promover uma gestão integrada, em compatibilidade com as diretrizes socioambientais das unidades de conservação estaduais e municipais, em especial a Território de Gestão da Serra do Japi e a Serra dos Cristais e Castanhos;

II - promover a manutenção da qualidade ambiental e diversidade biológica do Território de Gestão da Serra do Japi e a Serra dos Cristais e Castanhos;

III - proteger e conservar os recursos naturais;

IV - fazer prevalecer o uso sustentável do território, promovendo a adequação dos usos e da ocupação existentes às restrições ambientais prevaletentes na região;

V - recuperar ambientalmente as áreas que sofreram impactos gerados por ação antrópica;

VI - promover o turismo ecológico das áreas ambientalmente protegidas por meio das rotas de espeleologia, bem como do Observatório de Jundiá (Mirante), em compatibilidade com as diretrizes ambientais de conservação;

VII - impedir a expansão da silvicultura, de modo a evitar a perda de vegetação nativa.

Seção II

Da Macrozona de Urbanização Consolidada

Art. 13 A Macrozona de Urbanização Consolidada é caracterizada:

I - pelos usos residencial e misto, com estabelecimentos de comércio, serviço e indústrias de menor porte e menor grau de incomodidade;

II - pela ocupação de média e alta densidade;

III - por abrigar núcleos urbanos informais de baixa renda;

IV - pela presença de vazios urbanos;

V - por apresentar disponibilidade de infraestrutura e equipamentos urbanos;

VI - pela concentração de equipamentos públicos de saúde, cultura e educação;

VIII - por exercer pressão urbana devido ao adensamento populacional e construtivo em direção à Macrozona de Proteção das Serras.

Art. 14 A Macrozona de Urbanização Consolidada tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - promover a diversificação dos usos e das formas de ocupação presentes nessa porção territorial, de forma a valorizar a utilização da infraestrutura instalada;

II - diminuir o desequilíbrio existente na apropriação do espaço utilizado para a mobilidade urbana, favorecendo os modos coletivos que atendam a maioria da população, sobretudo os extratos populacionais mais vulneráveis;

III - complementar, qualificar e implantar equipamentos públicos sociais, culturais e de lazer nas porções periféricas da Macrozona;

IV - promover a regularização dos núcleos urbanos informais baixa renda;

V - promover a recuperação das margens do Rio Jundiá e garantir a sua conservação hídrica;

VI - permitir o adensamento e verticalização de setores desde que seja possível mitigar os impactos causados no sistema viário e trânsito;

VII - proteger, recuperar e valorizar bens e áreas de valor histórico-cultural;

VIII - promover a mobilidade urbana, considerando a saturação viária em função da intensidade da ocupação e do predomínio do utilização do transporte individual;

IX - ampliar os parques urbanos e lineares proporcionando o aumento das áreas verdes e dos espaços de lazer tendo em vista a importância da permeabilidade do solo para a drenagem urbana;

X - incentivar a fruição pública e usos mistos no térreo dos edifícios, em especial nas centralidades existentes e nos Eixos de Estruturação Urbana Central.

Seção III

Da Macrozona de Expansão Urbana

Art. 15 A Macrozona de Expansão Urbana é caracterizada:

I - por compreender o Vetor Oeste de expansão urbana do Município;

II - por abrigar núcleos urbanos informais de baixa renda;

III - pelo uso misto residencial e industrial;

IV - por abrigar grandes áreas vazias;

- V - pela ocupação fragmentada e falta de integração territorial;
- VI - pela baixa disponibilidades de infraestrutura e equipamentos urbanos;
- VII - por apresentar áreas de risco suscetíveis à inundação;
- VIII - pela presença de cobertura vegetal em porções descontínuas;
- IX - por abrigar remanescentes de Cerrado;
- X - por abrigar a Estação de Tratamento de Esgoto;
- XI - por abrigar o Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro.

Art. 16 A Macrozona de Expansão Urbana tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - reduzir os conflitos associados ao uso misto, considerando os graus de incomodidade das atividades industriais e logísticas;
- II - integrar e diversificar os usos e formas de ocupação do solo, incentivando o uso e a ocupação dos grandes setores vazios;
- III - incentivar o potencial da centralidade existente no Vetor Oeste, ampliando a oferta de comércio, serviços e equipamentos públicos;
- IV - estimular o adensamento populacional ampliando o acesso à infraestrutura urbana e equipamentos públicos de saúde, lazer e educação;
- V - promover regularização dos núcleos urbanos informais de baixa renda;
- VI - ampliar a oferta de habitação de interesse social, no intuito de reduzir o déficit habitacional e, conseqüentemente, a ocupação de áreas ambientalmente protegidas;
- VII - aprimorar o sistema de mobilidade urbana, incentivando a utilização e integração do viário, de transportes coletivos, assim como, incentivando a circulação de pedestres;
- VIII - proteger os remanescentes de Cerrado por meio da criação de parques urbanos, de modo a promover lazer e melhorar a qualidade ambiental.

Seção IV

Da Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável

Art. 17 A Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável é caracterizada:

- I - por compreender a porção noroeste e nordeste do Município;
- II - por abrigar a Área de Proteção de Mananciais, instituída pela Lei Municipal nº 2.405/1980;
- III - pela importância da produção de água e alimentos em nível municipal e regional; pelo predomínio de grandes áreas com cobertura vegetal
- IV - por abrigar atividades agrossilvopastoris, com destaque para fruticultura realizada por agricultores tradicionais de importância histórica para o município;
- V - por abrigar atividades de ecoturismo e atividades de produção agrícola de interesse turístico do Circuito das Frutas;
- VI - pelo uso misto, residencial e produtivo;
- VII - pela presença de núcleos urbanos informais;
- VIII - pela eclosão de loteamentos e condomínios fechados horizontais de baixa, média e alta renda;
- IX - pela presença de sítios e chácaras de recreio;
- X - por apresentar baixa cobertura do sistema de saneamento básico;

Art. 18 A Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - promover uma gestão compatível com as diretrizes socioambientais do Plano das Bacias Hidrográficas dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiaí, em função de sua importância local e regional;
- II - conservar e recuperar os sistemas ambientais relacionados à produção de água, biodiversidade e regulação climática, em função da importância dos serviços ambientais prestados pelos mesmos;
- III - recuperar as áreas ambientalmente degradadas, qualificando-as por meio do incentivo a usos e formas de ocupação do solo compatíveis com a proteção da biodiversidade e dos recursos hídricos, em especial atividades ligadas à pesquisa, à educação ambiental, ao turismo rural e à produção agrícola destinada ao Circuito das Frutas;
- IV - compatibilizar as formas de parcelamento e uso do solo à proteção e recuperação dos mananciais e do Rio Jundiaí, aos condicionantes de relevo e à preservação de bens e áreas de importância histórica, paisagística e cultural;

- V - impedir o adensamento construtivo e populacional sobre áreas de interesse de preservação ambiental;
- VI - promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais de baixa renda;
- VII - promover a regularização fundiária ambiental dos núcleos urbanos informais de média e alta renda;
- VIII - preservar a paisagem rural por seu valor cultural, ambiental e histórico;
- IX - promover o potencial de turismo ecológico para a promoção de desenvolvimento rural;
- X - promover o desenvolvimento rural em consonância com as produções agrícolas que contribuam para a manutenção da biodiversidade, conservação do solo e manutenção dos recursos hídricos;
- XI - promover atividades agrícolas e agroindustriais compatibilizadas com a sustentabilidade ambiental;
- XII - incentivar a agricultura familiar-agroecológica;
- XIII - universalizar o acesso ao saneamento ambiental, incluindo todos os serviços a ele vinculados, de forma compatível com as territorialidades presentes;
- XIV - garantir a mobilidade e a trafegabilidade das estradas rurais, mantendo a permeabilidade do solo e reduzindo os impactos sobre os recursos hídricos e a biodiversidade.

Capítulo II

DO ZONEAMENTO

Seção I

Do Zoneamento da Macrozona de Proteção das Serras

Art. 19 O Zoneamento previsto na Macrozona de Proteção das Serras caracteriza-se pelas seguintes zonas:

- I - Zona de Controle Ambiental I;
- II - Zona de Controle Ambiental II;
- III - Zona de Uso Sustentável;

IV - Zona de Proteção Ambiental.

Parágrafo Único. A Zona de Controle Ambiental I, Zona de Controle Ambiental II e Zona de Uso Sustentável caracterizam a zona de amortecimento do Território de Gestão da Serra do Japi.

Subseção I

Da Zona de Controle Ambiental I

Art. 20 A Zona de Controle Ambiental I caracteriza-se:

- I - por conter áreas que integram a Serra dos Cristais e Castanhos;
- II - pela presença de remanescentes de Mata Atlântica e de vegetação pioneira;
- III - pela presença de grande quantidade de empreendimentos de caráter silviculturais;
- IV - pela baixa presença de atividades pecuaristas.

Art. 21 A Zona de Controle Ambiental I tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- IV - proteger as áreas de proteção ambiental da Serra dos Cristais e Castanhos;
- V - impedir a expansão de novos empreendimentos de caráter produtivo voltado a silvicultura, pecuária e agricultura, especialmente referentes a extração minerária;
- VI - impedir a expansão de usos residenciais, comerciais e industriais;
- VII - adequar os usos pré-existentes às restrições ambientais;
- VIII - agregar valor às atividades e ao trabalho silviculturais, pré-existentes à esta lei, em consonância com as exigências ambientais;
- IX - desincentivar atividades pecuaristas;
- X - regulamentar o manejo sustentável das espécies nativas;
- XI - exercer monitoramento ambiental e fiscalização constante;
- XII - promover programas de educação ambiental.
- XIII - incentivar o uso de tecnologias adequadas à recuperação ambiental.

Subseção II
Da Zona de Controle Ambiental II

Art. 22 A Zona de Controle Ambiental II caracteriza-se:

- I - pela baixa presença de cobertura vegetal;
- II - pelo uso residencial unifamiliar e horizontal;
- III - pela presença de galpões industriais;
- IV - por conter vazios;
- V - pela presença de grande quantidade de atividades pecuaristas;
- VI - pela baixa presença de atividades de agricultura e de silvicultura.

Art. 23 A Zona de Controle Ambiental II tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - restringir o adensamento populacional e construtivo;
- II - impedir a ocupação de áreas ambientalmente frágeis, especialmente nas bordas à sudeste da zona, de modo a reduzir o comprometimento dos serviços ecossistêmicos prestados pelo Território de Gestão da Serra do Japi e pela Serra dos Cristais e Castanhos;
- III - adequar os usos existentes de acordo com as exigências ambientais, por meio da promoção do saneamento ambiental e aplicação das taxas de permeabilidade do solo;
- IV - agregar valor às atividades e ao trabalho pecuaristas, pré-existentes à esta lei, em consonância com as exigências ambientais;
- VI - promover programas de educação ambiental;
- VII - adequar os usos, pré-existentes à esta lei, às restrições ambientais;
- VIII - desestimular a plantação de eucaliptos, pinus e vegetação exótica por vegetação endêmica da zona;
- IX - manter e incentivar atividades agrícolas, a fim agregar valor às atividades e ao trabalho;
- X - regulamentar o manejo sustentável das espécies nativas;
- XI - incentivar empreendimentos de baixo impacto ambiental obedecendo às legislações ambientais incidentes;
- XII - exercer monitoramento ambiental e fiscalização constante;

XIII - incentivar o uso de tecnologias adequadas à recuperação ambiental.

Subseção III

Da Zona de Proteção Ambiental

Art. 24 A Zona de Proteção Ambiental caracteriza-se:

- I - pela presença do maior maciço contínuo de Mata Atlântica do Estado de São Paulo, preservada em função da proteção integral das Serras do Japi e dos Cristais e Castanhos;
- II - Presença do Território de Gestão da Serra do Japi;
- III - pelos usos residencial e de serviços, incompatíveis com as restrições ambientais e que contribuem com a degradação da área;
- IV - por sofrer pressões de expansão urbana;
- V - pela presença de atividades silviculturais.

Art. 25 A Zona de Proteção Ambiental tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - impedir a instalação de novos usos;
- II - compatibilizar os usos, pré-existentes a demarcação do Território de Gestão da Serra do Japi, com as restrições ambientais;
- III - prover serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e manejo de resíduos sólidos às ocupações existentes, em consonância com as restrições ambientais, minimizando a degradação da área;
- IV - proteger e conservar os recursos naturais;
- V - promover a manutenção da qualidade ambiental e diversidade biológica;
- VI - promover programas de educação ambiental;
- VII - promover pesquisas científicas;
- VIII - recuperar a qualidade ambiental das áreas degradadas por atividades de silvicultura;
- IX - exercer monitoramento ambiental e fiscalização intensiva;
- X - incentivar o uso de tecnologias adequadas à recuperação ambiental.

Subseção IV
Da Zona de Uso Sustentável

Art. 26 A Zona de Uso Sustentável caracteriza-se:

- I - pela presença de expressiva cobertura vegetal, tanto Mata Atlântica quanto vegetação pioneira;
- II - pela presença expressiva de atividades agrícolas e silviculturais;
- III - pela presença de atividades minerárias;
- IV - pela presença de solo exposto;
- V - por abrigar loteamentos residenciais e de serviços.

Art. 27 A Zona de Uso Sustentável tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - respeitar as restrições ambientais com as atividades antrópicas já instaladas, de modo a impedir o comprometimento dos serviços ecossistêmicos providos por tais áreas;
- II - reduzir os impactos gerados por ação antrópica por meio de usos inconciliáveis com o Território de Gestão da Serra do Japi e a Serra dos Cristais e Castanhos;
- III - impedir o adensamento populacional e construtivo;
- IV - promover o turismo ecológico considerando o potencial atrativo das unidades espeleológicas, obedecendo a legislação incidente;
- V - compatibilizar a conservação da natureza com uso sustentável;
- VI - promover a manutenção da qualidade ambiental e diversidade biológica;
- VII - proteger e conservar os recursos naturais;
- VIII - promover a manutenção da qualidade ambiental e diversidade biológica;
- IX - promover programas de educação ambiental;
- X - promover pesquisas científicas;
- XI - recuperar a qualidade ambiental das áreas degradadas por atividades de silvicultura;
- XII - exercer monitoramento ambiental e fiscalização intensiva.

Seção II

Do Zoneamento da Macrozona de Urbanização Consolidada

Art. 28 O Zoneamento previsto na Macrozona de Urbanização Consolidada caracteriza-se pelas seguintes zonas:

I - Zona de Uso Diversificado I;

II - Zona de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental;

III - Zona de Transição Periurbana I;

IV - Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural.

Subseção I

Da Zona de Uso Diversificado I

Art. 29 A Zona de Uso Diversificado I caracteriza-se:

I - por um padrão elevado de urbanização, forte saturação viária e elevada concentração de empregos e serviços;

II - por uso predominantemente residencial unifamiliar, bem como uso misto com atividades de comércio e serviços;

III - pela atração de usos não residenciais, sobretudo serviços e comércio;

IV - pela presença de armazéns destinados a serviços de logística, bem como galpões industriais, concentrados na porção oeste da Zona;

V - pela proximidade de uso residencial e uso não residencial, podendo resultar em grau de incomodidade incômodo;

VI - pela presença de vazios urbanos;

VII - pela disponibilidade de infraestrutura urbana;

VIII - pela concentração de equipamentos públicos de saúde, cultura e educação;

IX - por abrigar áreas de centralidade do Município que contribuem para alterações significativas no ambiente construído, bem como sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica devido a empreendimentos geradores de impacto.

Art. 30 A Zona de Uso Diversificado I tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - garantir uma maior diversificação de usos, incentivando os usos comercial, industrial e de serviço de modo a conciliá-los com o uso residencial, amenizando os possíveis conflitos;

II - ampliar a oferta de áreas verdes e espaços de lazer, como parques e praças, contribuindo para a permeabilidade do solo;

III - estimular o adensamento populacional onde este ainda for viável, com diversidade de faixas de renda, de modo a impedir um agravamento das condições de tráfego, bem como para melhor aproveitar a infraestrutura instalada e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradia;

IV - incrementar e qualificar a oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental;

V - ampliar a oferta de equipamentos públicos sociais, culturais e de saúde nos bairros Vila Santa Marina, Vila Nova Esperia e Vila Alvorada;

VI - impedir a instalação de Usos Não Residenciais Incômodos (NCI), devido à proximidade com o uso residencial;

VII - regular a produção imobiliária para captura, pela municipalidade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

IX - ampliar a oferta de áreas verdes, como parques e praças, em porções onde há fragmentos de vegetação nativa (Mata Atlântica), contribuindo para sua preservação e qualidade ambiental e urbana.

Subseção II

Da Zona de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental

Art. 31 A Zona de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental caracteriza-se:

I - pela presença de fragmentos de vegetação nativa (Mata Atlântica);

- II - pelo adensamento populacional concentrado ou homoganeamente disperso em determinadas áreas;
- III - pela presença de vazios urbanos;
- IV - pelo uso residencial unifamiliar, uso misto e uso não residencial, sobretudo serviços e logística, abrigando o histórico Parque Industrial do Município, bem como agropecuário;
- V - por abrigar condomínios fechados de alto padrão;
- VI - por abrigar núcleos urbanos informais de baixa renda;
- VII - pela presença da Rodovia dos Bandeirantes limitando-a à oeste, de modo a impedir o avanço em direção à Serra do Japi nessa direção;
- VIII - pela presença da Rodovia Anhanguera, cortando longitudinalmente a área e dividindo-a em duas porções, de modo a impedir o avanço em direção à Serra do Japi nessa direção;
- IX - por exercer pressão urbana de adensamento populacional e construtivo em áreas ambientalmente protegidas.

Art. 32 A Zona de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - impedir o adensamento populacional e construtivo;
- II - recuperar as áreas de vegetação Nativa e remanescentes de Mata Atlântica;
- III - promover uma maior mobilidade intramunicipal;
- IV - ampliar a oferta de equipamentos públicos sociais, culturais e educacionais nos vazios urbanos, onde há adensamento populacional concentrado, em consonância com a conservação ambiental.

Subseção III

Da Zona de Transição Periurbana I

Art. 33 A Zona de Transição Periurbana I é caracterizada:

- I - pela influência da proximidade em relação à Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável;
- II - pela presença significativa de condomínios horizontais de médio e alto padrão;
- III - pela presença de vazios urbanos;

- IV - por abrigar núcleos urbanos informais;
- V - pelo uso predominantemente residencial, bem como uso misto com destaque para comércio e serviços de menor porte;
- VI - pela presença de glebas que abrigam atividades de pecuária e silvicultura;
- VII - pela presença expressiva de cobertura vegetal.
- VIII - por abrigar fragmentos de vegetação nativa (Mata Atlântica) e remanescentes de Cerrado.

Art. 34 A Zona de Transição Periurbana I tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - restringir o adensamento populacional e construtivo em consonância com as restrições ambientais, sobretudo no Bairro do Caxambu;
- II - compatibilizar as formas de uso e ocupação do território, com destaque para residencial, comercial e de serviços;
- III - permitir o Uso Não Residencial Compatível (NRC);
- III - impedir o Uso Não Residencial Tolerável (NRT) e o Uso Não Residencial Incômodo (NRI);
- IV - promover a regularização fundiária ambiental dos núcleos urbanos informais de alta renda;
- V - prover infraestrutura de saneamento básico e equipamentos públicos sociais, culturais e de saúde nos vazios urbanos, de modo a não degradar as áreas com cobertura vegetal;
- VI - apoiar e incentivar a agricultura urbana e periurbana;
- VII - ampliar a oferta de áreas verdes, com a instalação de um parque urbano no perímetro onde há uma contiguidade de vegetação nativa e remanescentes de Cerrado, de modo a garantir sua preservação e promover qualidade ambiental e urbana.

Subseção IV

Da Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural

Art. 35 A Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural caracteriza-se:

I - pelos imóveis, de domínio público ou privado, cuja proteção ou preservação seja de interesse comum, quer por sua vinculação histórica, quer por seu valor cultural, arquitetônico, arqueológico, artístico, paisagístico ou urbano;

II - pelos imóveis ou áreas tombadas por legislação municipal, estadual ou federal e aqueles que se encontram na fase de estudo de tombamento, bem como os imóveis pertencentes ao Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiáí (IPPAC).

Art. 36 A Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - preservar, conservar, restaurar e valorizar os bens e áreas de valor histórico, cultural, artístico, paisagístico e religioso do Município;

II - preservar a identidade de bairros e áreas de interesse histórico e cultural;

III - identificar e preservar imóveis e lugares dotados de identidade cultural, religiosa e de interesse público;

IV - desenvolver infraestrutura de turismo nas áreas de interesse histórico e cultural;

V - potencializar a implantação e/ou da manutenção de atividades econômicas, turísticas, culturais e habitacionais condizentes com sua estrutura física;

VI - estimular a fruição e o uso público do patrimônio cultural.

Seção III

Do Zoneamento da Macrozona de Expansão Urbana

Art. 37 O Zoneamento previsto na Macrozona de Expansão Urbana caracteriza-se pelas seguintes zonas:

I - Zona de Uso Diversificado II;

II - Zona de Interesse Comercial e Logístico I;

III - Zona de Interesse Comercial e Logístico II;

IV - Zona de Expansão Moderada.

Subseção I

Da Zona de Uso Diversificado II

Art. 38 A Zona de Uso Diversificado II caracteriza-se:

- I - pelo predomínio do uso residencial;
- II - pela presença de usos comerciais;
- III - pela presença de indústrias dispersas pelo território;
- IV - por abrigar fragmentos de vegetação nativa;
- V - por apresentar áreas vazias;
- VI - por abrigar diferentes grupos sociais;
- VII - por abrigar núcleos urbanos informais de baixa renda, predominantemente localizados nos bairros Novo Horizonte e Engordadouro;
- VIII - pela presença de chácaras de recreio de médio e alto padrão na porção mais oeste no Bairro Medeiros.

Art. 39 A Zona de Uso Diversificado II tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - incentivar o adensamento construtivo, compatibilizando-o com o padrão de verticalização, tendo em vista o impacto sobre a rede viária e a necessidade infraestrutural;
- II - ampliar a disponibilidade de equipamentos e serviços públicos nos setores desatendidos;
- III - permitir Uso Não Residencial Compatível (NRC) e Uso Não Residencial Tolerável (NRT) promovendo maior disponibilidade de comércio e serviços;
- IV - promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais de baixa renda;

Subseção II

Da Zona de Interesse Comercial e Logístico I

Art. 40 A Zona de Interesse Comercial e Logístico I caracteriza-se:

- I - pelo predomínio de áreas com fragmentos de vegetação nativa e áreas vazias;
- II - pela presença de uso residencial e comercial;

III - por conter o Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro (SBJD), apresentando alto grau de incomodidade, em especial a poluição sonora e perturbação no entorno;

Art. 41 A Zona de Interesse Comercial e Logístico I tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - compatibilizar a conservação da natureza com uso sustentável;

II - impedir a ampliação de usos residenciais;

III - incentivar a diversificação de Uso Não Residenciais Compatíveis (NRC) e Uso Não Residencial Tolerável (NRT), conforme as restrições em função da proximidade com o Aeroporto;

IV - implementar o Plano de Zona de Proteção e a delimitação do Zoneamento de Ruído.

Subseção III

Da Zona de Interesse Comercial e Logístico II

Art. 42 A Zona de Interesse Comercial e Logístico II caracteriza-se:

I - pelo predomínio de atividades industriais e centros logísticos;

II - pela presença de áreas com cobertura vegetal;

III - pela presença de áreas vazias;

IV - pela localização próxima às Rodovias Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Vice-Prefeito Hermenegildo Tonolli e Anhanguera;

Art. 43 A Zona de Interesse Comercial e Logístico II em como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - promover o desenvolvimento socioeconômico sustentável;

II - diversificar o uso incentivando atividades industriais, comerciais e de serviços;

III - impedir Uso Não Residencial Incômodo (NRI) próximo de usos residenciais;

IV - proibir uso residencial;

V - manutenção e estímulo ao emprego industrial e atividades econômicas de abrangência local e regional;

VI - incentivo e modernização de usos industrial, comercial e logístico, direcionados às atividades produtivas de conhecimento e tecnologia;

VII - incentivar a ocupação dos vazios, por meio de incentivos fiscais e normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, que promovam o desenvolvimento socioeconômico de maneira estratégica;

VIII - disponibilizar equipamentos públicos de cultura e lazer;

IX - incentivar a construção de um porto seco e fomentar a produção tecnológica;

X - otimizar a distribuição de bens e serviços, por meio do abastecimento e do escoamento da produção municipal de forma articulada ao transporte;

Subseção IV

Da Zona de Expansão Moderada

Art. 44 A Zona de Expansão Moderada caracteriza-se:

I - pela presença de fragmentos de Mata Atlântica;

II - por concentrar usos produtivos agropecuários;

III - pelo adensamento populacional concentrado ou homogeneamente disperso em determinadas áreas;

IV - pela presença de uso residencial de médio e alto padrão, incluindo chácaras de recreio e condomínios;

V - por apresentar usos comerciais;

VI - pela presença de vazios urbanos;

VII - pela presença de indústrias dispersas pelo território.

Art. 45 A Zona de Expansão Moderada tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - recuperar as áreas de vegetação Nativa e remanescentes de Mata Atlântica;

II - promover uma maior mobilidade intramunicipal;

III - permitir o adensamento populacional e construtivo nos vazios urbanos em consonância com as áreas de restrições ambientais;

IV - prover infraestrutura urbana, por meio do estabelecimento de mais equipamentos e serviços públicos;

V - proibir Uso Não Residencial Incômodo (NRI).

Seção IV

Do Zoneamento da Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável

Art. 46 O Zoneamento previsto na Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável caracteriza-se pelas seguintes zonas:

I - Zona de Transição Periurbana II;

II - Zona Produtiva e de Abastecimento Hídrico;

III - Zona Turística do Circuito das Frutas;

IV - Zona de Proteção da Biodiversidade.

Subseção I

Da Zona de Transição Periurbana II

Art. 47 A Zona de Transição Periurbana II é caracterizada:

I - pelo predomínio do uso residencial;

II - pela presença de chácaras de recreio, condomínios horizontais e residências de alto padrão;

III - pela presença de estabelecimentos industriais e de comércio e serviços;

IV - pela presença de glebas vinculadas à atividades agrossilvopastoris;

V - pela presença de maior diversidade nos padrões construtivos e nas formas de uso e ocupação do território;

VI - pela presença de setores com alta densidade, em ocupação contínua;

VII - pela baixa presença de cobertura vegetal.

Art. 48 A Zona de Transição Periurbana II tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - permitir o adensamento populacional e construtivo de baixo impacto ambiental em áreas onde não há fragmentos de vegetação nativa (Mata Atlântica), próximo a áreas já ocupadas e adensadas;

II - incentivar a diversificação dos usos residencial, produtivo, comercial e serviços, compatíveis com as restrições ambientais;

III - incentivar as atividades produtivas, comerciais e de serviços de baixo impacto ambiental;

IV - prover infraestrutura e equipamentos públicos de saúde, educação, cultura e lazer.

Subseção II

Da Zona Produtiva e de Abastecimento Hídrico

Art. 49 A Zona Produtiva e de Abastecimento Hídrico é caracterizada:

I - por compreender as Bacias Hidrográficas dos Rios Capivari e Jundiaí-Mirim, cuja importância para a produção de água e alimentos se dá nos níveis municipal e regional;

II - pela presença de atividades agrossilvopastoris;

III - pela presença de remanescentes de vegetação nativa (Mata Atlântica);

IV - pela presença de núcleos urbanos de uso residencial, com diversidade de padrões de uso e ocupação urbanos, dispersas pelo seu território;

V - pela presença de loteamentos, condomínios fechados horizontais e chácaras de recreio majoritariamente de alta renda, próximo aos municípios de Itatiba, Vinhedo e Louveira;

VI - pela presença de indústrias e comércios, próximos ao Rio Jundiaí, na Avenida Humberto Cereser, incluindo indústrias do setor de processamento de produtos frutíferos, em especial para a produção de vinhos.

Art. 50 A Zona Produtiva e de Abastecimento Hídrico tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - promover o desenvolvimento rural compatível com as restrições ambientais em função dos serviços ambientais de produção de água, biodiversidade e regulação climática;

II - incentivar atividades de turismo rural, agroturismo e turismo ecológico;

- III - incentivar atividades ligadas à pesquisa e à educação ambiental e agroecológica que promovam a proteção e recuperação dos mananciais, do Rio Jundiá e das demais áreas ambientalmente degradadas;
- IV - incentivar o uso de tecnologias adequadas à sustentabilidade ambiental e a agricultura sustentável, de forma a agregar valor ao produto agrícola e ao trabalho;
- V - permitir usos residencial e produtivo, desde que não haja fragmentos de vegetação nativa (Mata Atlântica), respeitando, ainda, a distância prevista dos cursos hídricos;
- VI - impedir a instalação de novos loteamentos em áreas ambientalmente frágeis;
- VII - impedir a instalação de usos comercial, industrial e de serviços de alto impacto ambiental;
- VIII - incentivar a preservação da paisagem rural por seu valor cultural, ambiental e histórico;
- IX - prover infraestrutura, em especial saneamento ambiental, e equipamentos públicos nos moldes adequados ao território rural, mantendo a permeabilidade do solo característica do rural;
- X - promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais de baixa renda;
- XI - promover a regularização fundiária ambiental dos núcleos urbanos informais de média e alta renda.

Subseção III

Do Zona Turística do Circuito das Frutas

Art. 51 A Zona Turística do Circuito das Frutas é caracterizada:

- I - pela diversificação nas formas de uso do território, incluindo os usos residencial, produtivo, comercial e serviços;
- II - pela presença de glebas vinculadas a atividades agrossilvopastoris;
- III - pela presença significativa de cobertura vegetal, isto é, remanescentes de vegetação nativa (Mata Atlântica);
- IV - pela presença de chácaras de recreio, de novos loteamentos e condomínios de alta renda;
- V - por concentrar adensamento populacional próximo aos municípios de Várzea Paulista e Campo Limpo Paulista;

VI - pela presença de diversos estabelecimentos vinculados aos setores de comércio e serviços vinculados ao turismo rural.

Art. 52 A Zona Turística do Circuito das Frutas tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - promover o desenvolvimento rural ampliando o potencial do turismo rural, agroturismo e ecológico das propriedades rurais e históricas de produção agrícola de produtos frutíferos, em especial uva e caqui;

II - incentivar o turismo regional previsto pelo Consórcio para o Desenvolvimento do Polo Turístico do Circuito de Turismo das Frutas, conforme Lei Municipal nº 6.124/2003;

III - promover a preservação da paisagem rural por seu valor cultural, ambiental e histórico;

IV - permitir adensamento populacional e construtivo, desde que compatíveis com a proteção da biodiversidade e dos recursos hídricos;

V - permitir os usos residencial, produtivo, comercial e de serviços, diversificando as formas de uso e ocupação do território;

VI - incentivar o uso de tecnologias adequadas à sustentabilidade ambiental e a agricultura sustentável, de forma a agregar valor ao produto agrícola e ao trabalho;

VII - promover educação agroecológica;

VIII - prover infraestrutura, em especial saneamento ambiental, e equipamentos públicos em consonância com as características dos territórios rurais;

IX - promover a regularização fundiária ambiental dos núcleos urbanos informais de média e alta renda.

Subseção IV

Do Zona de Proteção da Biodiversidade

Art. 53 A Zona de Proteção da Biodiversidade é caracterizada:

I - pelo predomínio de glebas com cobertura vegetal nativa (Mata Atlântica) e de interesse da preservação ambiental;

II - pela presença de chácaras de recreio, loteamentos e condomínios horizontais de alta renda;

III - pela baixa presença de atividades agrossilvopastoris.

Art. 54 A Zona de Proteção da Biodiversidade tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - conservar, recuperar e qualificar os sistemas ambientais vinculados à biodiversidade e dos recursos hídricos, incentivando formas de uso e ocupação do território compatíveis;

II - impedir o adensamento populacional e construtivo;

III - preservar a paisagem rural por seu valor cultural, ambiental e histórico;

IV - prover serviços públicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e manejo de resíduos sólidos às ocupações existentes, em consonância com as restrições ambientais, minimizando a degradação da área;

V - ampliar a oferta de áreas verdes, como parques nas porções de vegetação nativa (Mata Atlântica), contribuindo para sua preservação e manutenção da qualidade ambiental dos territórios rurais.

Capítulo III

DAS ZONAS ESPECIAIS

Seção Única

Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 55 As Zonas Especiais de Interesse Social I (ZEIS I) são caracterizadas pela presença de núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda, ocupados irregularmente, tendo como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - destinar, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda, promovendo melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de núcleos urbanos informais de baixa renda;

II - prover Habitação de Interesse Social (HIS) a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana;

III - promover a regularização dos núcleos urbanos informais de baixa renda;

IV - garantir, sempre que possível, a permanência das famílias moradoras em núcleos

urbanos informais consolidados em suas áreas de origem, evitando transferência de famílias para áreas distantes e sem infraestrutura urbana.

Parágrafo Único. Para cada Zona Especial de Interesse Social I deverá ser elaborado o Plano de Regularização Fundiária, que estabelecerá parâmetros, índices urbanísticos e usos permitidos.

Art. 56 As Zonas Especiais de Interesse Social II (ZEIS II) são caracterizadas por glebas ou lotes não edificadas ou subutilizadas, adequadas à urbanização, destinadas à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), tendo como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) onde haja interesse público ou privado, em função de reassentamento ou da desocupação de áreas de risco;

II - proporcionar aos seus moradores a melhoria das condições urbanísticas, ambientais e de regularização jurídica dos núcleos urbanos informais;

III - promover o acesso à terra e à moradia digna para os habitantes do Município, em especial os de baixa renda;

IV - possibilitar a maior oferta de área para Habitação de Interesse Social em locais dotados de infraestrutura e inseridos na malha urbana.

§ 1º São permitidos os usos não residenciais, como comércio e serviços, desde que respeitadas as porcentagens de até 30% no caso de HIS e até 40% no caso de HMP.

§ 2º Para orientar o desenvolvimento sustentável e para atingir os objetivos prescritos, as Zonas Especiais de Interesse Social II preveem como instrumentos urbanísticos e jurídicos o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), o Consórcio Imobiliário e a Cota-Parte.

Capítulo IV
DAS ÁREAS ESPECIAIS

Seção I
Das Áreas Especiais Urbanas

Subseção I
Da Área Especial de Estruturação Central I

Art. 57 A Área Especial de Estruturação Central I caracteriza-se:

- I - por uma maior oferta de infraestrutura e concentração de equipamentos públicos;
- II - pelo processo de verticalização e atração de usos não residenciais, sobretudo serviços;
- III - pelo uso residencial unifamiliar e multifamiliar, sobretudo de condomínios verticais;
- IV - pela presença de centros comerciais e rede hoteleira;
- V - pela presença de vazios urbanos;
- VI - pela formação de centralidade associada à construção de empreendimentos geradores de impacto ao longo da Avenida 9 de Julho e arredores.

Art. 58 A Área Especial de Estruturação Central I tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - permitir o adensamento construtivo, considerando a viabilidade do padrão de verticalização, tendo em vista o impacto sobre a rede viária e a necessidade infraestrutural;
- II - incentivar a fruição pública e usos mistos no térreo dos edifícios;
- III - regular a produção imobiliária para captura, pela municipalidade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos.

Subseção II
Da Área Especial de Estruturação Central II

Art. 59 Área Especial de Estruturação Central II caracteriza-se:

- I - pelo predomínio de uso residencial, de média e alta renda;
- II - pela concentração de oferta de infraestrutura e de equipamentos públicos;

- III - pelo processo de verticalização e atração de usos não residenciais, sobretudo serviços;
- IV - pela presença de uso comercial;
- V - pela presença de equipamentos e serviços públicos;
- VI - pelo acesso ao Jardim Botânico Eloy Chaves.

Art. 60 A Área Especial de Estruturação Central II tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - incentivar a inclusão social e diversidade de renda através de aumento na densidade populacional e construtiva;
- II - promover a diversificação de usos;
- III - aprimorar a mobilidade de acesso a Centralidade Eloy Chaves, tendo em vista uma maior integração municipal.

Subseção III

Da Área Especial de Interesse Comercial e Logístico

Art. 61 A Área Especial de Interesse Comercial e Logístico caracteriza-se:

- I - pela existência do sistema ferroviário, com destaque para a estação da Linha Rubi da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM);
- II - pelo uso misto, abrigoando uso residencial unifamiliar, comércio e serviços;
- III - pelo uso industrial e logístico;
- IV - por um padrão elevado de urbanização;
- V - pela presença de vazios urbanos.

Art. 62 A Área Especial de Interesse Comercial e Logístico tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - promover a requalificação urbana por meio do incentivo ao uso residencial e Uso Não Residencial Compatível (NRC);
- II - impedir Uso Não Residencial Incômodo (NRI);
- III - incentivar o melhor uso da infraestrutura logística instalada, aumentando sua eficiência e reduzindo seu impacto ambiental;

IV - otimizar a distribuição de bens e serviços por meio do abastecimento e do escoamento da produção municipal de forma articulada ao transporte e movimentação de pessoas.

Seção II

Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental

Subseção I

Da Área de Proteção do Rio Jundiáí

Art. 63 A Área de Proteção do Rio Jundiáí é caracterizada:

- I - por apresentar áreas de preservação permanente degradadas pela ocupação e impermeabilização das margens do Rio Jundiáí;
- II - pela presença de áreas de preservação permanente conservadas;
- III - pela presença de áreas de risco com alta suscetibilidade à inundação.

Art. 64 A Área de Proteção do Rio Jundiáí tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - promover a revitalização do Rio Jundiáí de modo a melhorar sua qualidade ambiental;
- II - requalificar a paisagem urbana e natural de modo a compatibilizar a conservação da natureza com o uso sustentável;
- III - aumentar a taxa de permeabilidade do solo nas áreas construções próximas ao Rio Jundiáí, otimizando a drenagem urbana;
- IV - substituir a infraestrutura cinza, característica da impermeabilização das margens do Rio Jundiáí, por infraestrutura verde (como praças e jardins de chuva).

Subseção II

Da Área de Proteção do Cerrado

Art. 65 A Área de Proteção do Cerrado caracteriza-se:

- I - pela presença de remanescentes do bioma Cerrado em perigo de extinção;
- II - por estar sofrendo pressão antrópica.

Art. 66 A Área de Proteção do Cerrado tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - preservar os remanescentes de Cerrado pela construção de parques e praças urbanos, os quais implicam em áreas de lazer para a população;
- II - compatibilizar a conservação da natureza com uso sustentável.

Subseção III

Da Área de Controle da Atividade Minerária

Art. 67 A Área de Controle da Atividade Minerária caracteriza-se:

- I - pela exploração minerária formal e dispersa no município;
- II - pela presença de jazidas e pedreiras formalmente previstas desde a década de 1970;
- III - pela tendência de expansão da atividade minerária e consequente degradação da cobertura vegetal em seu entorno.

Art. 68 A Área de Controle da Atividade Minerária tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - diagnosticar os impactos ambientais, econômicos e sociais provindos da exploração mineral;
- II - garantir a cooperação federativa por meio da articulação com Governo Federal para previsão de novas lavras, em consonância com os parâmetros de conservação ambiental do Município;
- III - impedir a ampliação da atividade mineradora.

Capítulo V

DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 69 As áreas que integram os Eixos de Estruturação Urbana estão definidas por faixas de influências do sistema estrutural de transporte coletivo de média e alta capacidade que atravessam as macrozonas que integram a zona urbana do Município, conforme Anexo 04,

considerando as linhas, ativas ou em planejamento, do trem e corredores de ônibus municipais e intermunicipais de média capacidade com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral.

Parágrafo Único. Os Eixos de Estruturação Urbana são porções do território que deverão passar por processo de transformação do uso do solo, com o adensamento populacional e construtivo articulado a uma qualificação urbanística dos espaços públicos, mudança dos padrões construtivos e ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos.

Art. 70 Os objetivos urbanísticos estratégicos a serem cumpridos pelos Eixos de Estruturação Urbana são os seguintes:

- I - promover melhor aproveitamento do solo nas proximidades do sistema estrutural de transporte coletivo com aumento na densidade construtiva, demográfica, habitacional e de atividades urbanas;
- II - compatibilizar o adensamento com o respeito às características ambientais e os bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso;
- III - qualificar as centralidades existentes e estimular a criação de novas centralidades incrementando a oferta de comércios, serviços e emprego;
- IV - ampliar a oferta de habitações de interesse social na proximidade do sistema estrutural de transporte coletivo;
- V - promover a qualificação urbanística e ambiental, incluindo a ampliação de calçadas, enterramento da fiação e instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos;
- VI - garantir espaço para a ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos;
- VII - desestimular o uso do transporte individual motorizado, articulando o transporte coletivo com modos não motorizados de transporte;
- VIII - orientar a produção imobiliária da iniciativa privada de modo a gerar:
 - a) diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes;
 - b) maior fruição pública nos térreos dos empreendimentos;
 - c) fachadas ativas no térreo dos edifícios;
 - d) ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes;

e) convivência entre os espaços públicos e privados e entre usos residenciais e não residenciais;

f) ampliação da produção de Habitação de Interesse Social e de mercado popular;

IX - recuperar a qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas, articulando-os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de drenagem, saneamento básico e mobilidade, com especial atenção à recuperação das planícies fluviais e mitigação das ilhas de calor.

Art. 71 Os Eixos de Estruturação Urbana (EEUc) localizam-se na Macrozona de Urbanização Consolidada, conforme Anexo 04, sendo delimitados conforme a hierarquia viária do Município, subdividindo-se em:

I - Eixo de Estruturação Urbana I (EEU-I): localiza-se nas principais Vias Estruturais de Organização do Território, as quais abrangem grandes porções do território, estruturam a malha urbana e possuem maior capacidade para o atendimento das condições de mobilidade;

II - Eixo de Estruturação Urbana II (EEU-II): localiza-se nas principais Vias de Concentração de Organização do Território, as quais apresentam maior concentração dos usos econômicos (não residenciais) na zona em que está inserida, porém com capacidade limitada para mobilidade.

Capítulo VI

DOS SETORES DE QUALIFICAÇÃO URBANA

Art. 72 Os Setores de Qualificação Urbana localizam-se na Macrozona de Expansão Urbana, conforme Anexo 05, sendo delimitados conforme a disponibilidade de lotes vazios e proximidade de serviços e equipamentos públicos.

Parágrafo Único. Os Setores de Qualificação Urbana são porções do território que deverão passar por um processo de transformação do uso do solo, com o fomento do adensamento populacional e construtivo articulado à qualificação urbanística dos espaços públicos, à mudança dos padrões construtivos, à ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos e à capacidade do sistema viário.

Art. 73 Os objetivos urbanísticos estratégicos a serem cumpridos pelos Setores de Qualificação Urbana são os seguintes:

I - promover melhor aproveitamento do solo nas proximidades do sistema estrutural de transporte coletivo com aumento na densidade construtiva, demográfica, habitacional e de atividades urbanas;

II - estimular a criação de novas centralidades incrementando a oferta de comércios, serviços e emprego;

III - ampliar a oferta de habitações de interesse social na proximidade do sistema estrutural de transporte coletivo;

IV - promover a qualificação urbanística e ambiental, incluindo a ampliação de calçadas, enterramento da fiação e instalação de galerias para uso compartilhado de serviços públicos;

V - garantir espaço para a ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos;

VI - promover a ampliação do sistema viário;

VII - desestimular o uso do transporte individual motorizado, articulando o transporte coletivo com modos não motorizados de transporte;

VIII - orientar a produção imobiliária da iniciativa privada de modo a gerar:

a) diversificação nas formas de implantação das edificações nos lotes;

b) maior fruição pública nos térreos dos empreendimentos;

c) fachadas ativas no térreo dos edifícios;

d) ampliação das calçadas, dos espaços livres, das áreas verdes e permeáveis nos lotes;

e) convivência entre os espaços públicos e privados e entre usos residenciais e não residenciais;

f) ampliação da produção de Habitação de Interesse Social e de mercado popular;

IX - recuperar a qualidade dos sistemas ambientais existentes, especialmente dos rios, córregos e áreas vegetadas, articulando-os adequadamente com os sistemas urbanos, principalmente de drenagem, saneamento básico e mobilidade, com especial atenção à recuperação das planícies fluviais e mitigação das ilhas de calor.

Art. 74 Os Setores de Qualificação Urbana (SQU) localizam-se na Macrozona de Expansão Urbana conforme Anexo 05, sendo delimitados conforme o potencial de adensamento construtivo e habitacional e a disponibilidade de equipamentos e serviços públicos.

Capítulo VII

DOS ÍNDICES E PARÂMETROS

Art. 75 Para orientar o desenvolvimento sustentável e para atingir os objetivos prescritos, são índices e parâmetros de indução do Desenvolvimento Territorial:

I - Coeficiente de Aproveitamento (CA);

II - Taxa de Ocupação (TO);

III - Taxa de Permeabilidade (TP);

IV - Fruição pública;

V - Fachada ativa.

Seção I

Do Coeficiente de Aproveitamento (CA)

Art. 76 O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a relação entre a área edificável ou edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, de modo a determinar o potencial construtivo, a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos, podendo ser:

I - básico: garante o direito de uso da propriedade, potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas;

II - máximo: o que a norma urbanística permite construir além do CA básico, não pode ser ultrapassado;

III - mínimo: garante o cumprimento da função social da propriedade, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.

Parágrafo Único. A diferença de potencial construtivo entre o CA básico e o CA máximo pode ser outorgada onerosamente.

Seção II

Da Taxa de Ocupação

Art. 77 A Taxa de Ocupação (TO) é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote, regulando a presença de espaços vazios e construídos, permitindo insolação e ventilação.

Seção III

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 78 A Taxa de Permeabilidade (TP) é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote, garantindo a qualidade ambiental ao estabelecer um percentual mínimo exigido de área permeável para o lote.

Seção IV

Da Fruição Pública

Art. 79 A Fruição Pública corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores.

Art. 80 A área de fruição pública deverá obedecer aos seguintes critérios:

I - não poderá ser fechada à circulação de pedestres, nem ter controle de acesso, devendo permanecer permanentemente aberta;

II - deverá ter largura mínima de 4m (quatro metros), tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal e, nas áreas de circulação pública, adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada defronte ao lote.

Parágrafo Único. Após a aprovação do projeto, as áreas destinadas à fruição pública deverão ser lançadas no Sistema Municipal de Informações, georreferenciado e com dados abertos, para fiscalização municipal de posturas e acompanhamento pelo Poder Público Municipal e sociedade civil.

Seção V
Da Fachada Ativa

Art. 81 A Fachada Ativa corresponde à ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial com acesso aberto à população e abertura para o logradouro, tendo como objetivos:

- I - promover usos mais dinâmicos dos passeios públicos em interação com atividades instaladas nos térreos das edificações a fim de fortalecer a vida urbana nos espaços públicos;
- II - evitar a multiplicação de planos fechados na interface entre as construções e o passeio público.

Art. 82 A Fachada Ativa deverá obedecer aos seguintes critérios:

- I - estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;
- II - ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual de 60% (sessenta por cento), com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 10m (vinte metros) de testada.

§ 1º Não serão computáveis, até o limite de 30%, a área do lote destinada à implementação deste instrumento.

§ 2º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser fechado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.

TÍTULO III
DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL

Art. 83 Para orientar o desenvolvimento sustentável e para atingir os objetivos prescritos, são instrumentos de indução do Desenvolvimento Territorial:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC);
- II - Consórcio Imobiliário;
- III - Cota-parte;
- IV - Transferência do Direito de Construir (TDC);
- V - Direito de Preempção;
- VI - Quota Ambiental;
- VII - Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU);
- VIII - Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- IX - Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV);
- X - Plano Municipal de Desenvolvimento Logístico;
- XI - Plano de Regularização Fundiária Ambiental;
- XII - Plano Municipal de Desenvolvimento de Turismo Rural.

Capítulo I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC)

Art. 84 O Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória do solo urbano visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas. O Poder Público Municipal exigirá do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado que promova o seu adequado aproveitamento sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos das disposições contidas nos artigos 5º e 6º da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel com área igual ou superior a 500m² que não atinge o coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,3 e, no caso do Setor de Qualificação Urbana, de 0,2, conforme Quadro I, Anexo 06.

§ 2º Consideram-se não edificados os terrenos e glebas situados nos Eixos de Estruturação Urbana quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a 0 (zero).

§ 3º Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de 2 (dois) anos.

§ 4º O instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) será aplicado nas seguintes:

- I - Zona de Uso Diversificado I;
- II - Zonas Especiais de Interesse Social II (ZEIS II);
- III - Áreas Especiais de Estruturação Central I e II;
- IV - Área Especial de Interesse Comercial e Logístico;
- V - Eixos de Estruturação Urbana I e II;
- VI - Setor de Qualificação Urbana.

§ 5º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis. A notificação dos proprietários deverá ser realizada tendo como prazo final 1 (um) ano a partir da aprovação deste Plano Diretor.

§ 6º A notificação far-se-á:

- I - por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;
- II - por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 7º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput* os imóveis:

- I - utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- II - utilizados para abrigar equipamentos públicos;
- III - exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competentes;
- IV - de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- V - terminais de logística;
- VI - transportadoras e garagem de veículos de transporte de passageiros;
- VII - quadras, piscinas e outras áreas de lazer descobertas, quando constituírem a

atividade econômica licenciada para o imóvel;

VIII - de propriedade de cooperativas habitacionais;

IX - utilizados como estacionamento na Zona de Uso Diversificado I, com área inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

§ 8º Lei Municipal Específica estabelecerá as condições para o cumprimento das etapas do Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 85 A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 86 Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 84 desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 8º do art. 84 desta Lei, o Poder Público Municipal procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 84 desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Poder Público Municipal manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 87.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 87 Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Poder Público Municipal procederá à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público Municipal na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o §5 do art. 84 desta Lei;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Poder Público Municipal procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do §5 as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 84 desta Lei.

Capítulo II

Do Consórcio Imobiliário

Art. 88 O Poder Público Municipal poderá realizar consórcio imobiliário para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos termos desta lei.

§ 1º O Poder Público Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

§ 2º O proprietário que transferir seu imóvel ao Poder Público Municipal para a realização de consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de urbanização e edificação.

§ 3º O valor de referência a ser considerado para a realização do pagamento mencionado no parágrafo anterior deverá:

I - refletir o valor de referência para pagamento de outorga onerosa, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel transferido para a realização do consórcio imobiliário;

II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos para a recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

§ 4º O Poder Público Municipal deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O Poder Público Municipal poderá adotar programas que objetivem a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários ou da construção civil, respeitados os princípios que regem a administração pública.

Capítulo III

Da Cota-parte

Art. 89 A Cota-parte de terreno corresponde à quantidade de unidades habitacionais conforme a unidade de área do terreno, tendo como objetivo definir a densidade habitacional a partir da relação entre o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas e a área total do terreno, bem como garantir a otimização do uso do solo em áreas beneficiadas por investimentos públicos no sistema de transporte coletivo de alta e média capacidade.

Art. 90 A Cota-parte está definida para os Eixos de Estruturação Urbana e para os Setores de Qualificação Urbana, indicando o número mínimo de unidades habitacionais que deverão ser construídas em função da área de determinado terreno permitindo ainda que ocorra uma diversidade de tamanho das unidades a fim de estimular ocupações urbanas que atendam diferentes faixas de renda.

Capítulo IV

Da Transferência do Direito de Construir (TDC)

Art. 91 A Transferência do Direito de Construir (TDC) constitui-se na autorização concedida para o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo Único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput*.

Art. 92 Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados ou públicos, para fins de viabilizar:

- I - a preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural;
- II - a execução de melhoramentos viários para a implantação de corredores de ônibus;
- III - a implantação de parques planejados situados na Área de Proteção do Cerrado;
- IV - a provisão de adensamento construtivo de áreas de propriedade particular situadas na Macrozona de Expansão Urbana;
- V - programas de regularização fundiária de núcleos urbanos informais de baixa renda;
- VI - programas de provisão de Habitação de Interesse Social.

§ 1º O instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC) terá como áreas que transferem o potencial construtivo:

- I - Zona de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental;
- II - Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural;
- III - Zona de Expansão Moderada;
- IV - Áreas Especiais de Estruturação Central I e II;
- V - Área de Proteção do Cerrado;
- VI - Zonas Especiais de Interesse Social II (ZEIS II).

§ 2º O instrumento Transferência do Direito de Construir (TDC) terá como áreas que recebem o potencial construtivo:

- I - Zona de Uso Diversificado II;
- II - Eixos de Estruturação Urbana I e II;
- III - Setores de Qualificação Urbana.

Capítulo V

Do Direito de Preempção

Art. 93 O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção, nos termos da legislação federal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar as ações prioritárias deste Plano Diretor.

Parágrafo Único. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II - regularização fundiária;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 94 Serão definidos em lei os imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do direito de preempção.

§ 1º O Poder Público Municipal terá preferência de aquisição dos imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de cinco anos.

§ 2º O instrumento de Direito de Preempção será aplicado nas seguintes:

- I - Zona de Uso Diversificado I;
- II - Zona de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental;
- III - Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural;
- IV - Eixos de Estruturação Urbana I e II.

Capítulo VI

Da Quota Ambiental

Art. 95 A Quota Ambiental (QA) constitui-se no estabelecimento de pontuações mínimas para os lotes localizados no perímetro urbano, que pretendem ter uma nova edificação ou uma reforma de um edifício existente, com o objetivo de melhorar a qualidade ambiental, por meio da adoção de parâmetros capazes de promover a melhoria da drenagem e redução das ilhas de calor com atenção à biodiversidade.

Art. 96 Os lotes incidentes de Quota Ambiental (QA) deverão cumprir a pontuação mínima pelo estabelecimento dos seguintes parâmetros:

- I - áreas ajardinadas sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm;
- II - áreas ajardinadas sobre solo natural;
- III - área ajardinada em pavimento semi permeável com vegetação sobre solo natural;
- IV - cobertura verde com substrato superior a 40 cm;
- V - cobertura verde com substrato inferior ou igual a 40 cm;
- VI - fachada verde ou jardim vertical;
- VII - piso semipermeável;
- VIII - vegetação de árvores de porte pequeno, médio, grande;
- IX - vegetação de árvores existentes;
- X - vegetação de palmeiras;
- XI - reservatório de retenção de águas pluviais;

Art. 97 Para o estabelecimento da pontuação mínima, os lotes incidentes de Quota Ambiental (QA) deverão seguir os seguintes requisitos:

- I - a pontuação mínima irá variar conforme o tamanho e localização do lote;
- II - a pontuação mínima será maior nas áreas ambientalmente frágeis ou próximas de áreas de qualificação ambiental;
- III - os parâmetros a serem aplicados para o cumprimento da pontuação mínima de Quota Ambiental podem ser combinados de forma cumulativa (vários num mesmo lote) ou alternativa (mescla de parâmetros);

IV - cada parâmetro terá um peso diferente na contagem da pontuação conforme o desempenho em relação a melhoria da drenagem e qualificação ambiental;

Art. 98 A Quota Ambiental (QA) corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes objetivando qualificá-los ambientalmente, tendo como referência uma medida da eficácia ambiental para cada lote, expressa por um índice que agrega os indicadores Cobertura Vegetal (V) e Drenagem (D).

Art. 99 A QA é calculada pela seguinte equação:

$$I - QA = V^{(alfa)} \times D^{(beta)}$$

sendo:

- a) V: indicador Cobertura Vegetal;
- b) D: indicador Drenagem;
- c) ^: elevado a;
- d) alfa e beta: fatores de ponderação;

§ 1º O Poder Público Municipal disponibilizará em seu portal na internet planilha eletrônica para auxiliar os cálculos relativos à QA.

§ 2º O instrumento Quota Ambiental será aplicado nas seguintes:

- I - Zona de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental;
- II - Zona de Transição Periurbana I;
- III - Zona de Uso Diversificado II;
- IV - Zonas de Interesse Comercial e Logístico I e II;
- V - Zona de Expansão Moderada;
- VI - Áreas Especiais de Estruturação Central I e II;
- VII - Eixos de Estruturação Urbana I e II;
- VIII - Setor de Qualificação Urbana.

Capítulo VII

Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

Art. 100 A Outorga Onerosa de Alteração do Uso (OOAU) constitui-se em cobrança, pagamento de valor monetário pelo beneficiário, em função da transformação de uma determinada propriedade localizada em zona rural em um parcelamento do solo com fins urbanos, modificando ou expandindo usos ou tipos de atividades previstos na legislação de uso e ocupação do solo para a unidade imobiliária, acarretando em valorização imobiliária.

§ 1º Lei Municipal Específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa de alteração de uso, determinando:

- I - a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário.

§ 2º Os recursos oriundos da Outorga Onerosa de Alteração do Uso (OOAU) deverão ser aplicados no apoio financeiro de obras, planos, programas, projetos e ações, estudos e pesquisas voltados para o desenvolvimento do Município, principalmente os relacionados às finalidades de:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - criação e manutenção de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- V - proteção de áreas de interesse histórico, cultural, ambiental ou paisagístico;
- VI - criação e manutenção de espaços públicos de lazer e áreas verdes.

§ 3º O instrumento Outorga Onerosa de Alteração do Uso (OOAU) será aplicado nas seguintes:

- I - Zona de Transição Periurbana II;
- II - Zona Produtiva e de Abastecimento Hídrico.

Capítulo VIII

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

Art. 101 A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) permite a fixação de áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 102 Lei Municipal Específica estabelecerá as condições a serem observadas para a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), determinando:

- I - a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 103 Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) serão aplicados com as finalidades de:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - criação e manutenção de espaços públicos de lazer e áreas verdes.

Parágrafo Único. O instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) será aplicado nas seguintes:

- I - Zona de Uso Diversificado I;
- II - Zona de Transição Periurbana I;
- III - Eixos de Estruturação Urbana I e II;
- IV - Área Especial de Estruturação Central I;
- V - Área Especial de Interesse Comercial e Logístico.

Capítulo IX

Do Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV)

Art. 104 Os empreendimentos e atividades, públicos ou privados, em área urbana que causam impacto urbanístico e ambiental terão sua aprovação para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento condicionada à elaboração e à aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal.

Art. 105 Para a definição dos empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, que causem impacto de vizinhança, deverá se observar, pelo menos, a presença de um dos seguintes fatores:

I - interferência significativa na infraestrutura urbana;

II - interferência significativa na prestação de serviços públicos;

III - alteração na qualidade de vida na área de influência do empreendimento ou atividade, afetando a saúde, segurança, locomoção ou bem-estar dos moradores e frequentadores do local;

IV - necessidade de parâmetros urbanísticos especiais;

V - grau de incomodidade conforme as categorias de Uso Não Residencial Compatível (NRC), Uso Não Residencial Tolerável (NRT) e Uso Não Residencial Incômodo (NRI).

Art. 106 Os empreendimentos e atividades como shopping centers, grandes escolas e universidades, empreendimentos habitacionais de vulto, rodovias urbanas, loteamentos, condomínios fechados, atividades geradoras de poluição sonora ou que emitam ondas eletromagnéticas e/ou gases poluentes, construções que causem impacto visual significativo na paisagem urbana, por serem potencialmente causadoras de significativo impacto na qualidade de vida urbana, dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 107 O EIV/RIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, bem como demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - poluição sonora e do ar;

VIII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 108 O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto a adoção de medidas mitigadoras, adaptativas ou compensatórias, tais como:

I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;

II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

Parágrafo Único. A aprovação do empreendimento ficará condicionada a assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar

integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

Art. 109 Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.

Art. 110 A elaboração de EIV/RIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Capítulo X

Do Plano Municipal de Desenvolvimento Logístico

Art. 111 O Plano Municipal de Desenvolvimento Logístico (PMDL) tem como principais objetivos:

- I - coordenar o escoamento e distribuição de bens e produtos das indústrias e centros logísticos presentes no território;
- II - estimular o setor logístico e industrial de Jundiaí através do aproveitamento da sua centralidade regional no Estado de São Paulo;
- III - respeitar às restrições ambientais do Município, fazendo-se prevalecer ações voltadas à redução de gás carbônico, estimulando meios de transporte mais ecológicos e eficientes;
- IX - incentivar a construção de um Porto Seco no Município de Jundiaí, sendo este integrado com os demais setores industriais e logísticos presentes no território;
- X - fomentar a modernização tecnológica e a redução de atividades geradoras de impacto ambiental negativo das indústrias e centros logísticos presentes em Jundiaí.

§ 1º O PMDL incide sobre as zonas e área destinadas ao uso logístico e industrial, localizadas em perímetro urbano.

§ 2º O Plano Municipal de Desenvolvimento Logístico (PMDL) será aplicado nas seguintes:

- I - Zonas de Interesse Comercial e Logístico I e II;
- II - Área Especial de Interesse Comercial e Logístico.

Capítulo XI

Do Plano de Regularização Fundiária Ambiental

Art. 112 O Plano de Regularização Fundiária Ambiental (PRFA) consiste na realização de Estudos de Viabilidade Ambiental dos núcleos urbanos informais de média e alta renda, localizados em perímetro rural, no intuito de realizar o levantamento e o cadastramento das condições e impactos ambientais gerados pelos mesmos.

§ 1º Depois de cadastrados, definem-se como ações prioritárias a redução dos impactos à sustentabilidade ambiental da ocupação desordenada de áreas de interesse de preservação ambiental e a melhoria da qualidade ambiental por meio da incorporação de práticas sustentáveis.

§ 2º O Plano de Regularização Fundiária Ambiental (PRFA) será aplicado nas seguintes:

- I - Zona de Transição Periurbana II;
- II - Zona Produtiva e de Abastecimento Hídrico;
- III - Zona Turística do Circuito das Frutas;
- IV - Zona de Proteção da Biodiversidade.

Capítulo XII

Do Plano Municipal de Desenvolvimento de Turismo Rural

Art. 113 O Plano Municipal de Desenvolvimento de Turismo Rural (PMDTR) tem como principais objetivos:

- I - incentivar o turismo regional previsto pelo Consórcio para o Desenvolvimento do Polo Turístico do Circuito de Turismo das Frutas, conforme a Lei Municipal nº 6.124/2003;

- II - promover o desenvolvimento rural sustentável ampliando o potencial do turismo rural, agroturismo e ecológico das propriedades rurais e históricas de produção agrícola de produtos frutíferos, em especial uva e caqui;
- III - fomentar as diversas atividades atrativas rurais;
- IV - elaborar roteiros turísticos incluindo circuitos e eventos que promovam a divulgação dos atrativos rurais;
- V - promover a diversificação das fontes de renda da população rural, agregando valor aos produtos e formas de produção artesanais de tradição histórica;
- VI - promover o desenvolvimento rural compatível com as restrições ambientais em função dos serviços ambientais de produção de água, biodiversidade e regulação climática;
- VII - incentivar a preservação da paisagem rural por seu valor cultural, ambiental e histórico;
- VIII - garantir a proteção de áreas de preservação ambiental, promovendo ações de conscientização ecológica;
- IX - disponibilizar a infraestrutura e os equipamentos públicos necessários à ampliação do potencial turístico.

Parágrafo Único. O Plano Municipal de Desenvolvimento de Turismo Rural (PMDTR) será aplicado na Zona Turística do Circuito das Frutas.

TÍTULO IV

DAS DIRETRIZES GERAIS DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 114 Ficam estabelecidos os seguintes objetivos para a regulamentação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Jundiá:

- I - estimular o crescimento de áreas urbanas unicamente junto às áreas já dotadas de serviços, infra-estrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir os seus custos;
- II - estimular a implantação de atividades de comércio e serviços nas regiões onde a densidade populacional é elevada e há baixa oferta de emprego, criando regras para a adequada convivência entre usos residenciais e não residenciais;
- III - evitar conflitos entre os usos impactantes e sua vizinhança;

- IV - definir as condições e parâmetros para a regularização dos assentamentos ilegais, incorporando-os à estrutura urbana, respeitando o interesse público e o meio ambiente;
- V - regularizar os parcelamentos ilegais, em consonância com as exigências ambientais;
- VI - estabelecer as regras de uso e ocupação dos lotes urbanos;
- VII - evitar a segregação de usos promovendo a diversificação e mesclagem de usos compatíveis;
- VIII - promover a articulação entre espaço público e espaço privado, por meio de estímulos à manutenção de espaços abertos para fruição pública no pavimento de acesso às edificações;
- IX - rever a legislação de parcelamento do solo, adequando-a à diversidade das situações existentes e futuras.

Parágrafo Único. A legislação que trata do parcelamento e uso do solo urbano e rural e de edificações, deverá ser elaborada dentro dos princípios desta Lei Complementar.

Capítulo I

Do Parcelamento do Solo

Art. 115 Será permitido o parcelamento nas seguintes:

- I - Zona de Uso Diversificado I;
- II - Zona de Transição Periurbana I;
- III - Zona de Interesse Comercial e Logístico I;
- IV - Zona de Interesse Comercial e Logístico II;
- V - Área Especial de Estruturação Central I;
- VI - Área Especial de Estruturação Central II;
- VII - Área Especial de Interesse Comercial e Logístico;
- VIII - Eixos de Estruturação Urbana;
- IX - Setor de Qualificação Urbana.

Art. 116 Não será permitido o parcelamento nas seguintes:

- I - Zona de Controle Ambiental I;

- II - Zona de Controle Ambiental II;
- III - Zona de Uso Sustentável;
- IV - Zona de Proteção Ambiental;
- V - Zona de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental;
- VI - Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural;
- VII - Zona de Proteção da Biodiversidade.

Art. 117 Com exceção das Zonas e Áreas Especiais previstas, dos empreendimentos em sistema de condomínio, dos loteamentos fechados e dos loteamentos abertos com autorização precária de restrição de acesso (decreto), nas demais zonas instituídas neste Plano Diretor fica dispensado o parcelamento do solo.

§ 1º Os sistemas de condomínios e loteamentos fechados estão condicionados ao limite de 100 m para construção de muros ao redor de seu perímetro.

§ 2º Os loteamentos fechados de que trata o *caput* do presente artigo são aqueles cujo fechamento se deu no momento de seu licenciamento, através de alvará previamente expedido pelo Poder Público Municipal.

Art. 118 Não será permitido o parcelamento do solo e implantação de loteamentos e condomínios:

I - em áreas de interesse de preservação ambiental, nas seguintes Zonas:

- a) Zona de Uso Diversificado II;
- b) Zona de Expansão Moderada;
- c) Zona de Transição Periurbana II;
- d) Zona Produtiva e de Abastecimento Hídrico;
- e) Zona Turística do Circuito das Frutas.

II - em terrenos com depressões de acentuada declividade, alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas pelo interessado, as providências necessárias para assegurar o regular escoamento das águas, sendo que as obras necessárias para esse fim poderão ser projetadas, quando for o caso, juntamente com as obras das vias públicas a serem abertas;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;

- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem as edificações;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção;
- VI - em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- VII - em terrenos declarados contaminados ou suspeitos de contaminação por materiais nocivos ao meio ambiente e à saúde pública, assim constatado pelos órgãos ambientais municipais, estaduais ou federais competentes, de acordo com a legislação pertinente ou nos casos em que a presença destes materiais possa constituir-se em risco a futuros moradores do referido imóvel.

Parágrafo Único. Para a reabilitação das áreas de que tratam os incisos V e VI do presente artigo será necessário a apresentação de Laudo Técnico de Avaliação de Risco que comprove a existência de condições ambientais aceitáveis para o uso pretendido no imóvel, com acompanhamento de projeto de recuperação ambiental da área afetada, ambos devidamente aprovados pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 119 O Poder Público Municipal deverá criar um banco de dados das restrições convencionais ou particulares em vigência.

Capítulo II

Do Uso e Ocupação do Solo

Art. 120 De acordo com as diretrizes e objetivos deste Plano Diretor, estabelecidos para o Perímetro Urbano e Perímetro Rural do Município de Jundiaí, a legislação que disciplina o uso e ocupação do solo deverá ser revista, atendendo a seguinte divisão:

I - uso residencial: aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar;

II - uso não residencial: aquele destinado ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial, subdividido em:

a) Uso Não Residencial Compatível (NRC): caracteriza-se pelo baixo potencial de impacto ambiental, não incômodo, compatível à vizinhança residencial no que diz respeito às

características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

b) Uso Não Residencial Tolerável (NRT): caracteriza-se pelo médio potencial de impacto ambiental, de incômodo tolerável à vizinhança residencial no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibração e de poluição ambiental;

c) Uso Não Residencial Incômodo (NRI): caracteriza-se pelo alto impacto ambiental, geradora de impactos urbanísticos e ambientais, que implica a fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação dos lotes, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental;

III - uso misto: aquele destinado às atividades residenciais e não residenciais, exceto industrial.

Art. 121 Serão permitidos os usos no território do Município, conforme o Quadro 1, Anexo 06, desde que atendam às condições estabelecidas neste Plano Diretor e aos requisitos de instalação constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I - na Zona de Controle Ambiental I, não será admitido nenhum tipo de uso;

II - na Zona de Controle Ambiental II, será admitido somente o uso residencial;

III - na Zona de Uso Sustentável, não será admitido nenhum tipo de uso;

IV - na Zona de Proteção Ambiental, não serão admitidos nenhum tipo de uso;

V - na Zona de Uso Diversificado I, serão admitidos os usos residencial e Não Residencial Compatível (NRC);

VII - na Zona de Transição Periurbana I, serão admitidos os usos residencial e Não Residencial Compatível (NRC);

IX - na Zona de Uso Diversificado II, serão admitidos os usos residencial e Não Residencial Compatível (NRC);

X - na Zona de Interesse Comercial e Logístico I, serão admitidos os usos Não Residencial Compatível (NRC), Tolerável (NRT) e Incômodo (NRI), desde que esses usos atendam as restrições estabelecidas pelo Plano de Zoneamento de Ruído de Aeródromo (PZR);

XI - na Zona de Interesse Comercial e Logístico II, serão admitidos os usos Não Residencial Compatível (NRC), Tolerável (NRT) e Incômodo (NRI);

XII - na Zona de Expansão Moderada, serão admitidos os usos residencial, Não Residencial Compatível (NRC) e produtivo, desde que não haja fragmentos de vegetação nativa (Mata Atlântica);

XIII - na Zona de Transição Periurbana II, serão admitidos os usos residencial e produtivo desde que não haja fragmentos de vegetação nativa (Mata Atlântica);

XIV - na Zona Produtiva e de Abastecimento Hídrico, serão admitidos os usos residencial e produtivo desde que não haja fragmentos de vegetação nativa (Mata Atlântica), respeitando, ainda, a distância prevista dos cursos hídricos;

XV - na Zona Turística do Circuito das Frutas, serão admitidos os usos residencial e produtivo, desde que compatíveis com a proteção da biodiversidade e dos recursos hídricos;

XVI - na Zona de Proteção da Biodiversidade, somente serão admitidos os usos relacionados a parques e áreas verdes para lazer;

XVII - nas Áreas Especiais de Estruturação Central I e II, serão admitidos os usos residencial e Não Residencial Compatível (NRC);

XIX - na Área Especial de Interesse Comercial e Logístico, serão admitidos os usos residencial, Não Residencial Compatível (NRC) e Não Residencial Tolerável (NRT);

XX - nos Eixos de Estruturação Urbana I e II, serão admitidos os usos residencial e Não Residencial Compatível (NRC);

XXI - no Setor de Qualificação Urbana, serão admitidos os usos residencial e Não Residencial Compatível (NRC).

§ 1º Para além do atendimento às condições estabelecidas neste Plano Diretor, devem ser observados os requisitos de instalação constantes da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Todos os usos e atividades permitidas em cada Zona e Área Especial constam no Quadro I, Anexo 06, desta Lei.

Art. 122 Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de sua potencialidade como geradores de:

I - incômodo;

II - tráfego;

III - impacto à vizinhança;

IV - impacto ambiental.

Parágrafo Único. Os usos e atividades enquadrados como geradores de incômodo, tráfego ou impacto de vizinhança pela Lei de Uso e Ocupação do Solo deverão ser submetidos ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), podendo o órgão licenciador solicitar estudos complementares.

TÍTULO V

DA GESTÃO PARTICIPATIVA E DEMOCRÁTICA

Capítulo I

DO SISTEMA MUNICIPAL DE GESTÃO PARTICIPATIVA E DEMOCRÁTICA

Art. 123 O Sistema Municipal de Gestão Participativa e Democrática (SMGPD) estabelece estruturas e processos de gestão democrática da cidade de forma sistêmica, transparente e permanente, visando permitir o planejamento e a gestão do Município de Jundiaí a partir dos princípios, políticas, estratégias, instrumentos e programas contidos e/ou decorrentes deste Plano Diretor.

Parágrafo Único. A Gestão Democrática dar-se-á por meio de instrumentos democráticos de consulta, fiscalização, monitoramento, avaliação e revisão de políticas públicas e será o fundamento para a elaboração, revisão, aperfeiçoamento, implementação e acompanhamento do Plano Diretor.

Art. 124 O Sistema Municipal de Gestão Participativa e Democrática (SMGPD) será implementado pelo Poder Público Municipal, assegurando a participação direta da população em todas as fases de planejamento e gestão democrática da cidade e garantindo as instâncias e instrumentos necessários para efetivação da participação da sociedade na tomada de decisões, controle e avaliação da política, sendo composto por:

- I - órgãos públicos;
- II - Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT);
- III - Sistema Integrado de Informações Municipais (SIIM);

IV - instâncias e instrumentos de participação social.

Art. 125 Fazem parte do Sistema Municipal de Gestão Participativa e Democrática (SMGPD):

I - o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e a Lei Orçamentária Anual;

II - a Lei Orgânica do Município;

III - a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

IV - os planos setoriais de políticas urbano-ambientais.

Art. 126 O Poder Executivo Municipal promoverá a adequação da sua estrutura administrativa, quando necessário, para a incorporação dos objetivos, diretrizes e ações previstos nesta lei, mediante a reformulação das competências de seus órgãos da administração direta.

Parágrafo Único. Cabe ao Poder Executivo Municipal garantir os recursos e procedimentos necessários para a formação e manutenção dos quadros necessários no funcionalismo público para a implementação desta lei.

Art. 127 A participação dos munícipes em todo processo de planejamento e gestão da cidade será baseada na plena informação, disponibilizada pelo Poder Público Municipal com a devida antecedência e de pleno acesso público, garantindo a transparência, acesso à informação, a participação e os preceitos da gestão democrática.

Capítulo II

DAS INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR

Art. 128 Fica assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de planejamento e gestão mediante as seguintes instâncias de participação:

I - Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT);

II - Conferência Municipal da Cidade;

IV - Audiências e Reuniões públicas;

V - Plebiscito e Referendo popular.

Seção I

Do Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT)

Art. 129 O Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT), criado pela Lei Municipal nº 8.683, de 08 de julho de 2016, é o órgão colegiado de caráter consultivo e deliberativo em matéria de política urbana e rural, e nas questões relacionadas à sua organização e funcionamento que tem por finalidade a formulação, o estabelecimento, o acompanhamento, o controle e a avaliação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 130 Compete ao Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT):

- I - propor e emitir parecer sobre proposta de atualização, complementação, ajustes e alterações da Lei do Plano Diretor e da legislação urbanística complementar;
- II - acompanhar a aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento territorial;
- III - promover a articulação entre os conselhos municipais setoriais;
- IV - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano e rural, inclusive os planos setoriais;
- V - discutir e apresentar sugestões de Parcerias Público-Privadas quando diretamente relacionadas com os instrumentos referentes à implementação do Plano Diretor;
- VI - monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir;
- VII - convocar, organizar e coordenar as conferências relacionados ao desenvolvimento urbano;
- VIII - elaborar relatório anual de suas atividades, ao qual deverá ser dado publicidade;
- IX - elaborar e aprovar seu regimento interno;
- X - discutir, propor critérios e acompanhar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT);
- XI - apreciar relatório emitido pelo Poder Executivo com a indicação das ações prioritárias previstas no Plano Diretor e especialmente indicadas para execução no exercício do ano seguinte, identificando os programas passíveis de serem financiados pelo Fundo Municipal

de Desenvolvimento Territorial (FMDT) e indicando a necessidade de fontes complementares.

Sub-Seção Única

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT)

Art. 131 O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT), criado pela Lei Municipal nº 8.683, de 7 de julho de 2016, passa a ser regido nos termos desta lei, sendo constituído de recursos provenientes de:

- I - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II - repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado;
- III - transferências de instituições privadas;
- IV - contribuições ou doações do exterior;
- V - contribuições ou doações de pessoa física;
- VI - receitas provenientes da utilização de bens públicos, previstas em legislação específica, tais como edificações, solo, subsolo, e espaço aéreo, desde que não afetados a programas Habitacionais de Interesse Social;
- VII - recursos provenientes de outorga onerosa do direito de construir, da alienação de imóvel desapropriado com pagamento em títulos da dívida pública, alienação de imóvel abandonado e outros instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- VIII - valores devidos do pagamento em pecúnia das medidas determinadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança, bem como das multas determinadas pelo não cumprimento das mesmos;
- IX - contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base neste Plano Diretor;
- X - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- XI - multas provenientes de infrações edilícias e urbanísticas;
- XII - outras receitas que lhe sejam destinadas por Lei.

§ 1º Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT) serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira, especialmente aberta para esta finalidade.

§ 2º Os recursos previstos no inciso VIII deste artigo deverão ser empregados exclusivamente para implantação das ações definidas no Termo de Compromisso do EIV/RIV.

Art. 132 Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT) serão aplicados com base nas diretrizes, nos objetivos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes desta Lei, e terão como referências o Plano Plurianual e as leis orçamentárias, de acordo com as seguintes prioridades:

- I - execução de programas e projetos de habitação de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II - ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura;
- III - sistema de transporte coletivo público e sistema de circulação de pedestres;
- IV - requalificação de eixos e pólos de centralidade;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários, mobiliários urbanos e espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI - proteção e recuperação de bens e áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos;
- VII - criação de unidades de conservação, implantação de parques lineares ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - aquisição de áreas de interesse especial para a preservação e conservação dos recursos naturais;
- IX - investimentos em infraestrutura urbana e equipamentos urbanos e comunitários decorrentes de projetos de regularização fundiária de interesse social;
- X - complementação do Sistema Integrado de Informações Municipais (SIIM), através da implementação de ferramentas de geoprocessamento;
- XI - investimentos referentes às medidas mitigadoras ou compensatórias previstas no Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme esta Lei.

§ 1º É vedada a aplicação dos recursos financeiros do FMDT em despesas de custeio e projetos, ressalvadas aquelas relacionadas com a elaboração de projetos destinados a execução das obras e intervenções de que trata o *caput*.

§ 2º Despesas com gerenciamento de obras ou elaboração de projetos ficam limitadas no máximo ao valor de 10% (dez por cento) do destinado pelo FMDT para cada obra ou projeto.

Seção II

Da Conferência Municipal da Cidade

Art. 133 A Conferência Municipal da Cidade de Jundiáí será convocada pelo Poder Executivo Municipal. Compete à Conferência Municipal da Cidade:

- I - discutir as pautas municipais propostas para a Política de Desenvolvimento Urbano;
- II - avaliar e propor encaminhamentos para a implementação do Plano Diretor, sugerindo adequações nas ações destinadas ao cumprimento de seus objetivos;
- III - propor diretrizes para a Política de Desenvolvimento Territorial do Município;
- IV - eleger os membros da sociedade civil para compor o Conselho Municipal de Política Territorial.

Parágrafo Único. A Conferência será aberta à participação de todos os cidadãos.

Seção III

Das Audiências e Reuniões Públicas

Art. 134 O Poder Público Municipal realizará audiências e reuniões pública visando à discussão de projetos e ações de política urbana, rural e ambiental, bem como a gestão orçamentária participativa, devendo ser previamente divulgada, da forma mais ampla possível, com informações sobre o tema, a data, o horário e o local de sua realização, devendo ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população.

§ 1º O Poder Executivo Municipal terá representantes em audiências públicas com a incumbência de expressar os interesses do Município, por ocasião do processo de licenciamento de empreendimentos e atividades públicas e privadas de impacto urbanístico ou ambiental para os quais sejam exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental.

§ 2º O procedimento para realização das audiências e reuniões públicas de que trata este artigo será regulamentada por decreto do Poder Executivo Municipal.

§ 3º Todos os documentos relativos às audiências e reuniões públicas, tais como estudos, plantas, planilhas e projetos, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico e em formato aberto, na forma do regulamento.

§ 4º As atas produzidas em audiências e reuniões públicas deverão ser registradas para acesso e divulgação públicos em até 30 (trinta) dias da sua realização e deverão constar no respectivo processo administrativo, no qual o Poder Executivo Municipal indicará as medidas adotadas em função das opiniões e manifestações colhidas junto à população.

Seção IV

Dos Plebiscito e Referendo popular

Art. 135 O plebiscito é caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, programa ou obra pública, a ser exercitado no âmbito da competência municipal, relacionada aos interesses da comunidade local.

Parágrafo Único. O recebimento do requerimento do plebiscito importará em suspensão imediata da tramitação do procedimento administrativo correspondente ao pedido, até sua decisão.

Art. 136 O referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal decidida no todo ou em parte.

Capítulo III

DO SISTEMA INTEGRADO DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS (SIIM)

Art. 137 O Sistema Integrado de Informações Municipais (SIIM) tem como objetivo fornecer informações para o planejamento e gestão municipal, subsidiando a tomada de decisões.

§ 1º O Sistema Integrado de Informações Municipais (SIIM) deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos georreferenciados, ambientais, imobiliários, cadastro multifinalitário e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º Sempre que possível, as informações devem ser organizadas conforme as unidades de planejamento, permitindo análise comparativa.

Art. 138 O Sistema Integrado de Informações Municipais (SIIM) deverá obedecer aos princípios:

- I - da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II - da democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de execução, controle e avaliação do Plano Diretor.

Seção I

Do Sistema de Informações Geográficas do Município de Jundiaí (SIG Jundiaí)

Art. 139 O Sistema de Informações Geográficas do Município de Jundiaí (SIG Jundiaí) é um sistema aberto, integrador, dinâmico e permanente, em constante adequação à realidade urbana e à evolução das ferramentas tecnológicas, composto por:

I - Infraestrutura Municipal de Dados Espaciais (IMDE), integrada por:

- a) base geoespacial: repositório de dados geoespaciais relacionados entre si, composto de dados corporativos e de uso comum, permitindo a convergência de diversas informações em um único referencial espacial;

- b) dados provenientes de bases e sistemas externos agregados via ferramentas de integração tais como ETL, "webservices", "views" de integração e/ou serviços de mapas;
 - c) catálogo de metadados geoespaciais, contendo a descrição das características, possibilidades e limitações dos dados geoespaciais por meio de informação estruturada e documentada;
- II - aplicações Web Map, disponíveis em ambiente Internet, para livre acesso de todo cidadão.

Art. 140 Os sistemas de dados e informações municipais de qualquer natureza deverão ser estruturados pelos órgãos responsáveis de forma a permitir sua interoperabilidade e integração com os demais sistemas, facilitando seu escalonamento, reuso e manutenção, e deverão:

- I - garantir a simplificação do acesso, de forma a possibilitar à Administração Municipal o uso eficiente de suas informações no atendimento às demandas internas e externas;
- II - dar transparência às ações de governo, de forma a permitir o acesso público a todas as informações que não sejam de uso restrito, em conformidade com a legislação pertinente;
- III - garantir que não haja a sobreposição de ações, evitando o dispêndio desnecessário de recursos e a duplicidade de dados da Administração Municipal.

Parágrafo Único. O mecanismo de integração deverá garantir ao usuário acesso à informação atualizada por meio do sincronismo entre os sistemas e as bases externas com periodicidade definida e da atualização da base geoespacial.

Seção II

Dos Padrões da Infraestrutura Municipal de Dados Espaciais

Art. 141 A adoção dos padrões na elaboração de dados espaciais visa permitir a visualização, acesso e descrição de dados geoespaciais de forma a facilitar a interoperabilidade para os diversos usuários e sistemas.

Art. 142 Deverá ser adotado como sistema de referência geodésica o Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas (SIRGAS), realizado no ano 2000 (SIRGAS 2000), definido pelo

Sistema Geodésico Brasileiro (SGB) nos termos do Decreto Federal nº 5.334, de 6 de janeiro de 2005.

Art. 143 Possíveis alterações na estrutura das bases de dados e sistemas que compõem a Infraestrutura Municipal de Dados Espaciais (IMDE) deverão ser previamente comunicadas, a fim de garantir o sincronismo das informações.

Seção III

Das Aplicações WebMap

Art. 144 As aplicações WebMap são a interface de visualização das informações que compõem a Infraestrutura Municipal de Dados Espaciais do Município de São Paulo (IMDE), disponibilizadas em:

I - ambiente internet: aplicação WebMap que disponibiliza as informações geoespaciais, download de arquivos e metadados para uso do cidadão.

a) Os dados tratados na elaboração desta Lei estão disponíveis em ambiente internet, em:

<https://mariaeloisaveras.github.io/zoneamento-OPU>

Art. 145 O acesso às aplicações WebMap é livre e aberto e deverá ser disponibilizado a todas as unidades e entes da Administração Municipal Direta e Indireta, bem como ser entre eles compartilhado, com o devido suporte de tecnologia da informação adequada ao tratamento e gerenciamento de bancos de dados.

§ 1º As informações gráficas serão constituídas pelas representações dos eventos com expressão espacial consolidadas nas aplicações WebMap.

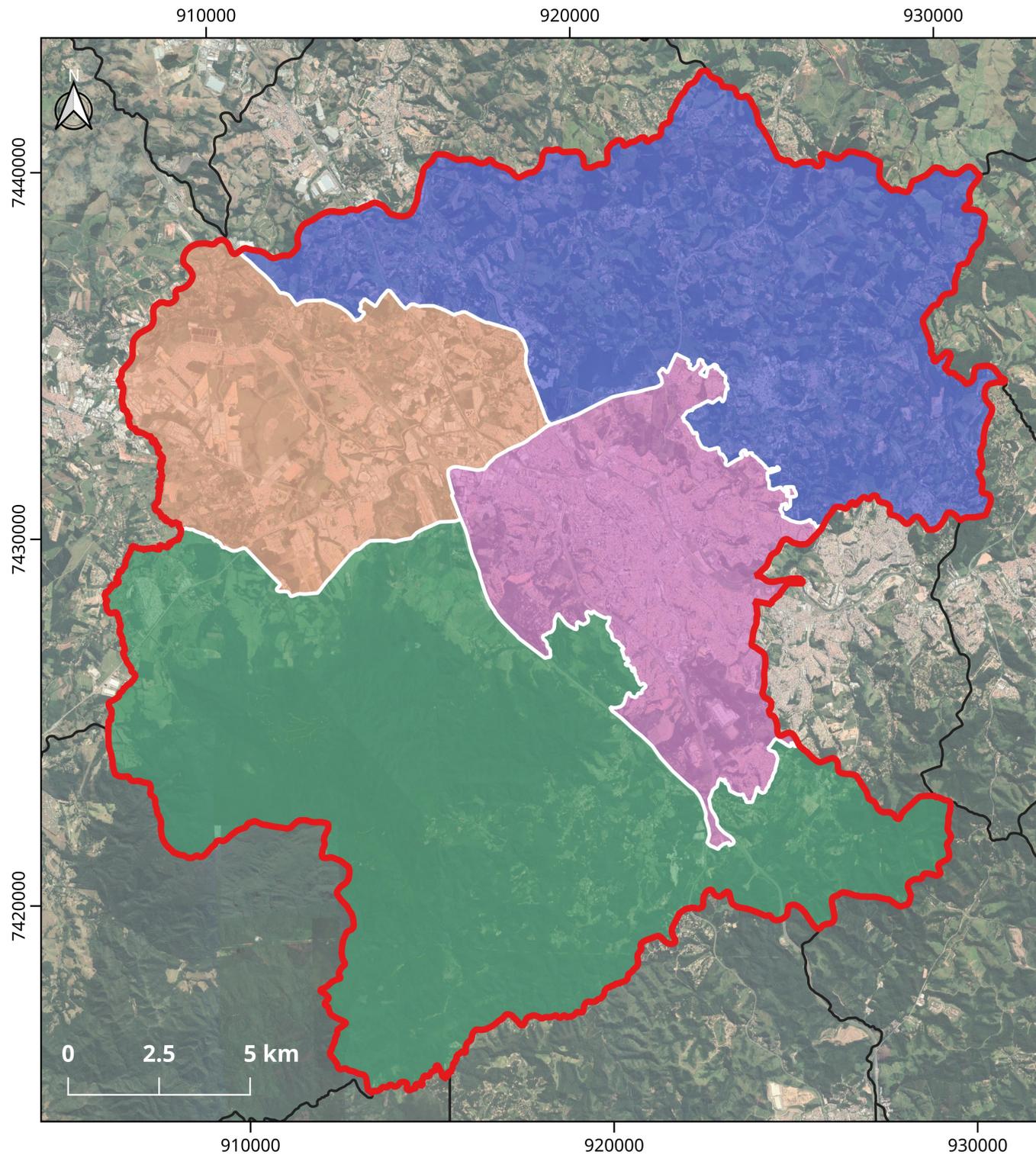
§ 2º As informações alfanuméricas serão constituídas por aquelas constantes dos cadastros municipais e de outras bases de dados de interesse público, passíveis de integração com a base geoespacial e poderão ser consultadas através das aplicações WebMap.

§ 3º Os dados alfanuméricos e geoespaciais, assim como os arquivos cujo conteúdo seja de interesse dos usuários, estarão organizados por tema e disponíveis para download, respeitando-se as situações de sigilo definidas pela legislação.

Seção V

Das Responsabilidades

Art. 147 Cada órgão ou ente municipal é responsável pela atualização e contínua manutenção das informações por ele produzidas e agregadas ao Sistema de Informações Geográficas do Município de Jundiaí (SIG Jundiaí), incluindo os metadados e os dicionários de dados.



LEGENDA

- Macrozona de Proteção das Serras
- Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável
- Macrozona de Expansão Urbana
- Macrozona de Urbanização Consolidada
- Limite do município - Jundiá
- Municípios limítrofes

Título: Macrozoneamento do município de Jundiá	
Elaboração: Catarina Bortoleto, Maria Eloisa Vêras, Mariana Urrestarazu, Natalia Peregrino.	Data: Novembro / 2020
	Plano Diretor: Anexo 01
Fonte: Google Maps	Projeção: UTM - Sirgas 2000 - 22S

LEGENDA

- ZEIS I
- ZEIS II
- Eixo de Estruturação Urbana I
- Eixo de Estruturação Urbana II
- Setores de Qualificação Urbana
- Área de Proteção do Rio Jundiá
- Área de Proteção do Cerrado
- Área de Controle da Atividade Minerária
- Área Especial de Interesse Comercial e Logístico
- Área Especial de Estruturação Central I
- Área Especial de Estruturação Central II

Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável

- Zona de Proteção da Biodiversidade
- Zona de Transição Periurbana II
- Zona Produtiva e de Abastecimento Hídrico
- Zona Turística do Circuito das Frutas

Macrozona de Proteção das Serras

- Zona de Controle Ambiental I
- Zona de Controle Ambiental II
- Zona de Proteção Ambiental
- Zona de Uso Sustentável

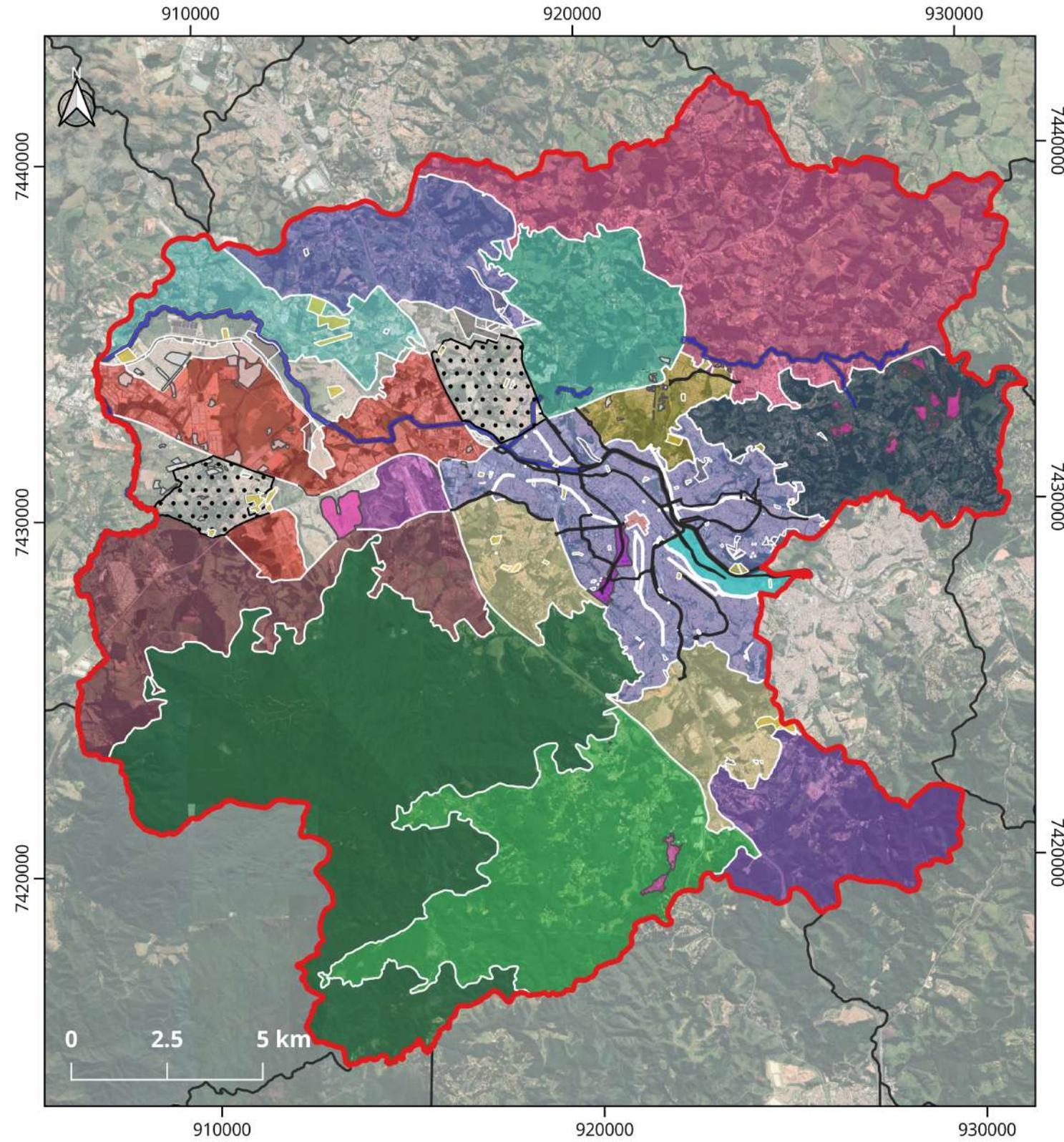
Macrozona de Urbanização Consolidada

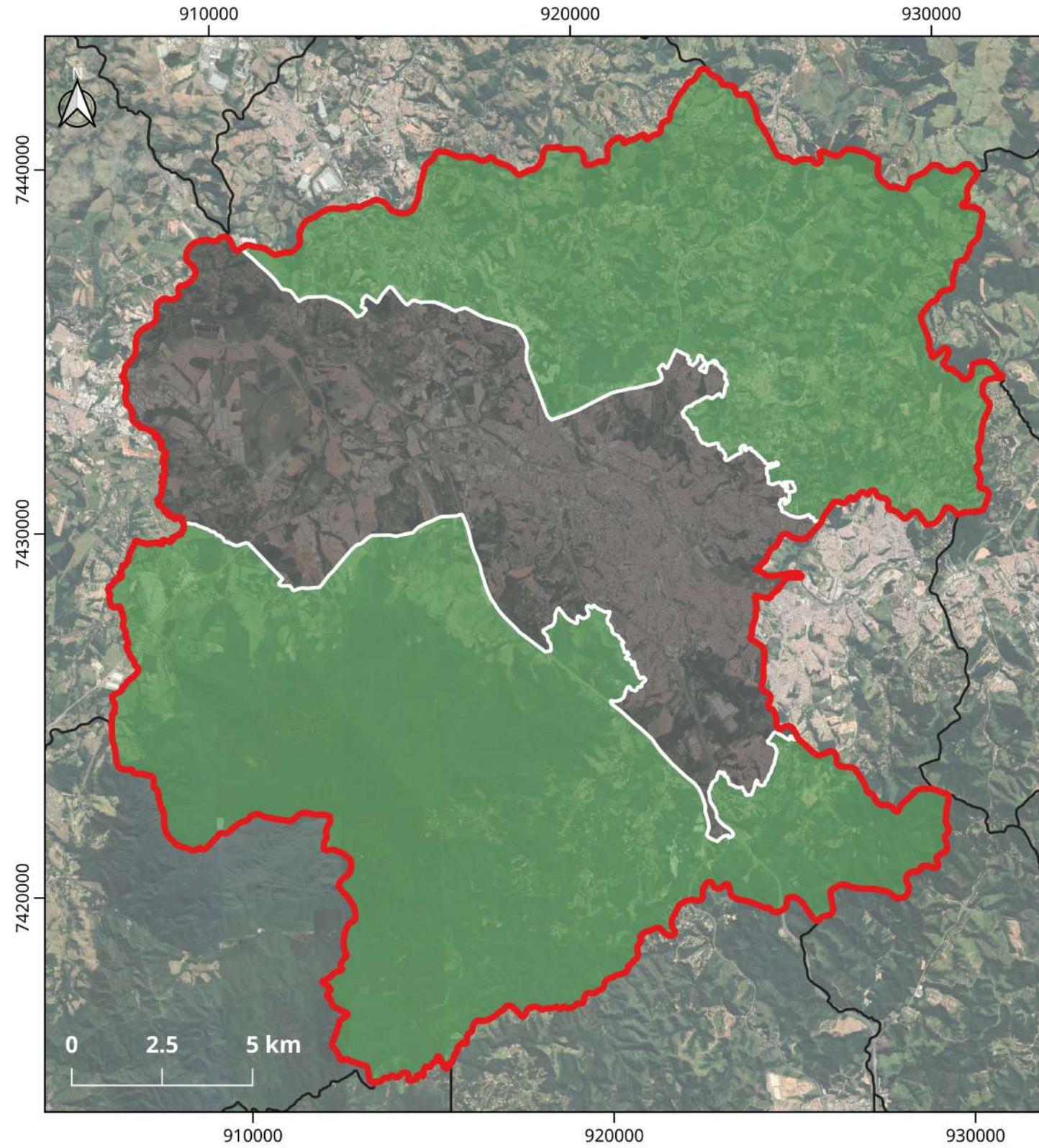
- Zona de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental
- Zona de Uso Diversificado I
- Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural
- Zona Transição Periurbana I

Macrozona de Expansão Urbana

- Zona de Expansão Moderada
- Zona de Interesse Comercial e Logístico I
- Zona de Interesse Comercial e Logístico II
- Zona de Uso Diversificado II

Título: Zoneamento do município de Jundiá	
Elaboração: Catarina Bortoleto, Maria Eloisa Véras, Mariana Urrestarazu, Natalia Peregrino.	Data: Dezembro / 2020
	Plano Diretor: Anexo 02
Fonte: Google Earth	Projeção: UTM - Sirlgas 2000 - 22S





LEGENDA

- Perímetro rural
- Perímetro urbano
- Limite do município - Jundiá

Título:		Perímetro urbano e rural do município de Jundiá	
Elaboração:		Data:	
Catarina Bortoleto, Maria Eloisa Vêras, Mariana Urrestarazu, Natalia Peregrino.		Novembro / 2020	
		Plano Diretor:	
		Anexo 03	
Fonte:		Projeção:	
Google Maps		UTM - Sircas 2000 - 22S	

920000

LEGENDA

- ZEIS I
- ZEIS II
- Eixo de Estruturação Urbana I
- Eixo de Estruturação Urbana II
- Setores de Qualificação Urbana
- Área de Proteção do Rio Jundiáí
- Área de Proteção do Cerrado
- Área de Controle da Atividade Minerária
- Área Especial de Interesse Comercial e Logístico
- Área Especial de Estruturação Central I

Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável

- Zona de Proteção da Biodiversidade
- Zona de Transição Periurbana II
- Zona Produtiva e de Abastecimento Hídrico
- Zona Turística do Circuito das Frutas

Macrozona de Proteção das Serras

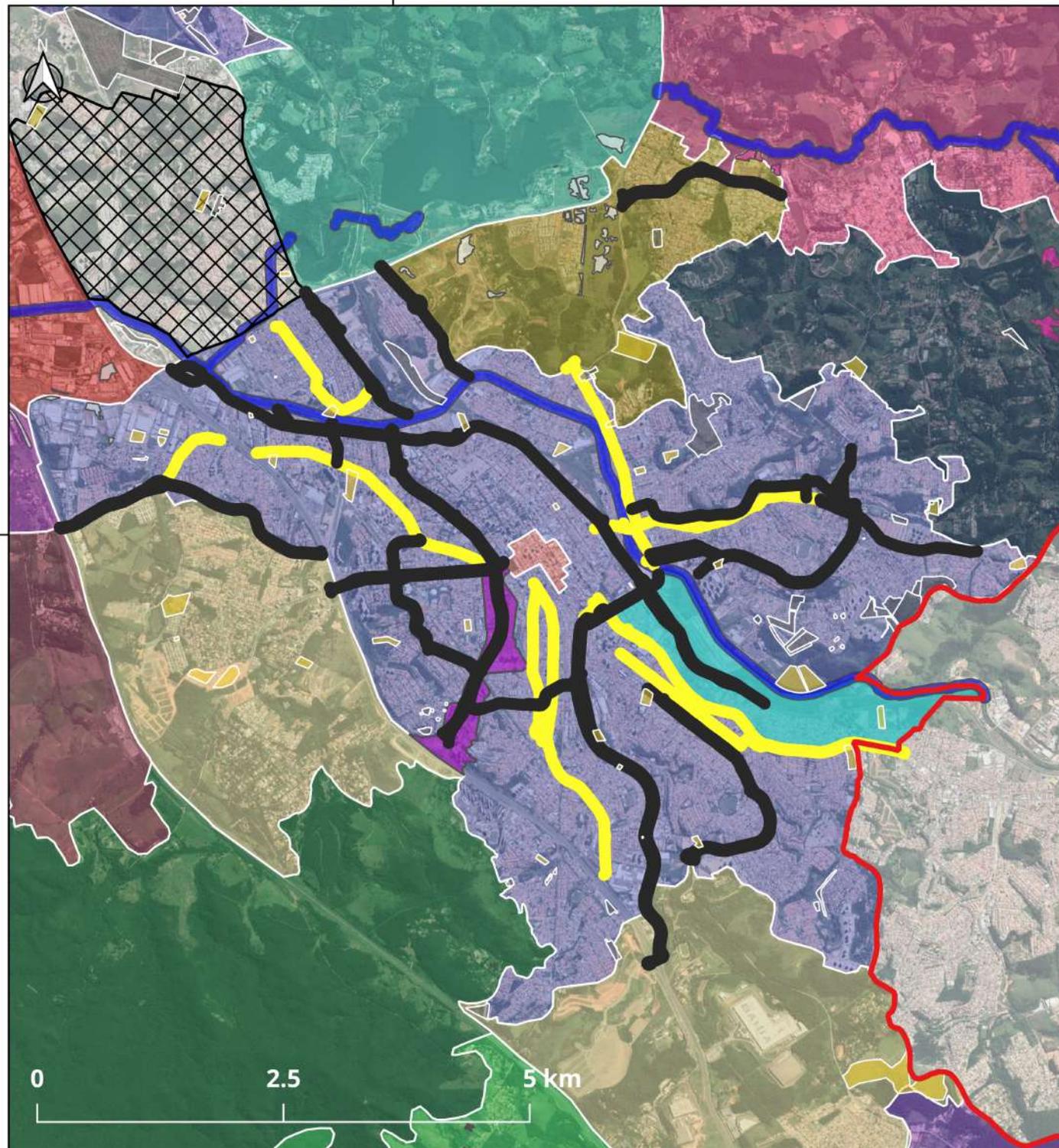
- Zona de Controle Ambiental I
- Zona de Controle Ambiental II
- Zona de Proteção Ambiental
- Zona de Uso Sustentável

Macrozona de Urbanização Consolidada

- Zona de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental
- Zona de Uso Diversificado I
- Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural
- Zona Transição Periurbana I

Macrozona de Expansão Urbana

- Zona de Interesse Comercial e Logístico I
- Zona de Interesse Comercial e Logístico II
- Zona de Uso Diversificado II



7430000

Título:

Eixos de Estruturação Urbana do município de Jundiáí

Elaboração:

Catarina Bortoleto,
 Maria Eloisa Véras,
 Mariana Urrestarazu,
 Natalia Peregrino.

Data:

Dezembro / 2020

Plano Diretor:

Anexo 04

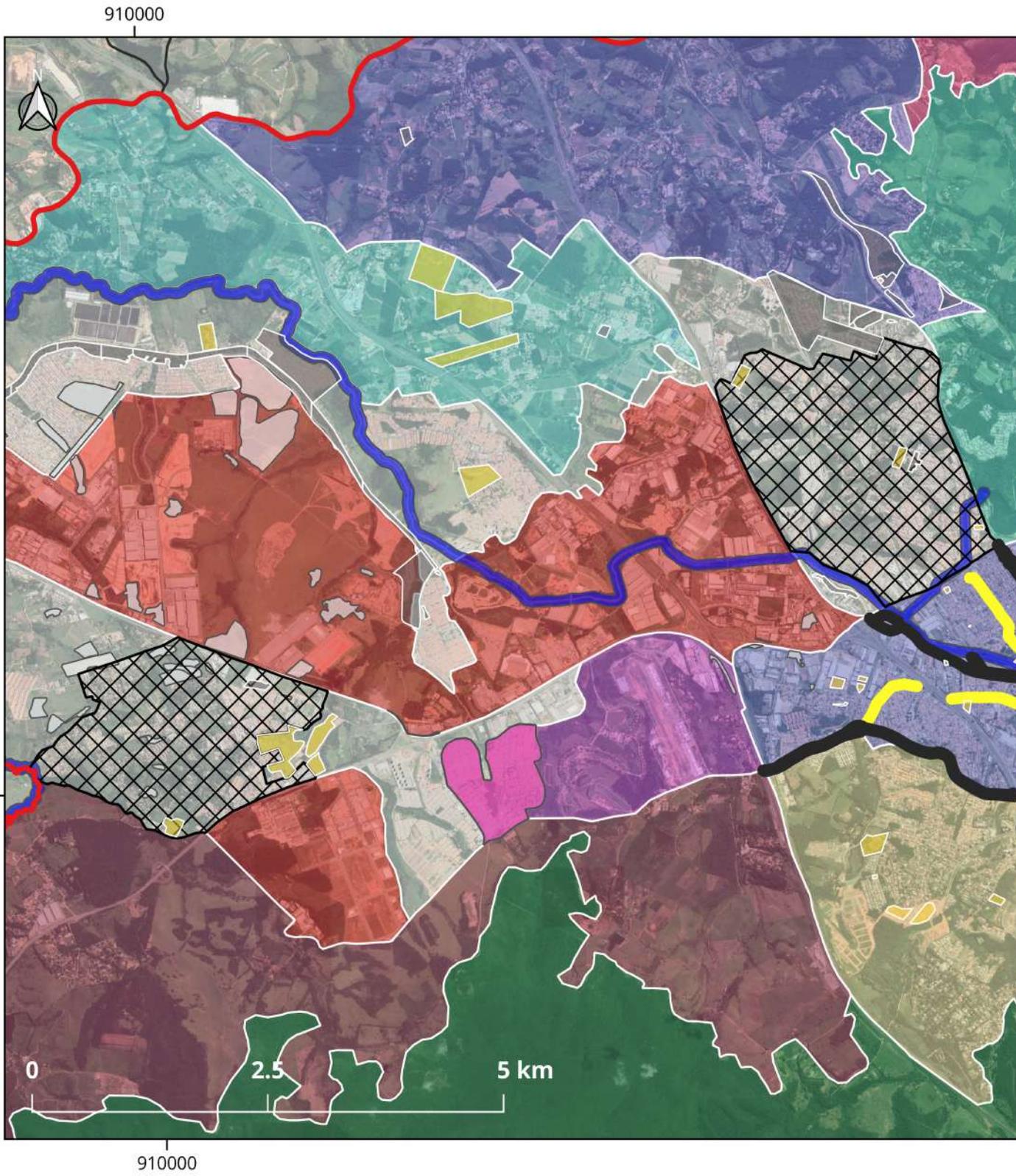
Fonte:

Google Earth

Projeção:

UTM - Sirlgas 2000 - 22S

920000



LEGENDA

- Limite do município - Jundiá
 - ZEIS I
 - ZEIS II
 - Eixo de Estruturação Urbana I
 - Eixo de Estruturação Urbana II
 - Setores de Qualificação Urbana
 - Área de Proteção do Rio Jundiá
 - Área de Proteção do Cerrado
 - Área Especial de Estruturação Central II
- Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável**
- Zona de Proteção da Biodiversidade
 - Zona de Transição Periurbana II
 - Zona Produtiva e de Abastecimento Hídrico
- Macrozona de Proteção das Serras**
- Zona de Controle Ambiental II
 - Zona de Proteção Ambiental
- Macrozona de Urbanização Consolidada**
- Zona de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental
 - Zona de Uso Diversificado I
- Macrozona de Expansão Urbana**
- Zona de Expansão Moderada
 - Zona de Interesse Comercial e Logístico I
 - Zona de Interesse Comercial e Logístico II
 - Zona de Uso Diversificado II
 - Municípios limítrofes

Título:		Setores de Qualificação Urbana do município de Jundiá	
Elaboração:		Data:	
Catarina Bortoleto, Maria Eloisa Vêras, Mariana Urrestarazu, Natalia Peregrino.		Dezembro / 2020	
		Plano Diretor:	
		Anexo 05	
Fonte:		Projeção:	
Google Earth		UTM - Sircas 2000 - 22S	

Quadro I - Instrumentos, Índices e Usos

Macrozona	Zona	Instrumentos e Parâmetros (Estatuto da Cidade)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)			Taxa de Ocupação (TO)		Taxa de Permeabilidade (TP)	Permite Parcelamento	Usos permitidos	Atividades permitidas	Planos			
			Mínimo	Básico	Máximo	TO para lotes até 500 m²	TO para lotes igual ou superior a 500 m²								
Macrozona de Proteção das Serras	Zona de Controle Ambiental I	NA	NA			NA		NA	Não	NA	Silvicultura; Manejo de espécies nativas	NA			
	Zona de Controle Ambiental II		NA	0,05	0,1	8%		85%	Não	Residencial	Pecuária; Agricultura; Manejo de espécies nativas	NA			
	Zona de Uso Sustentável		NA			NA		NA	Não	NA	Pesquisas científicas; Turismo sustentável	NA			
	Zona de Proteção Ambiental		NA			NA		NA	Não	NA	Pesquisa científica	NA			
Macrozona de Urbanização Consolidada	Zona de Uso Diversificado I	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), Cota-Parte; Direito de Preempção; Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); Fachada ativa; Fruição pública	0,3	1,0	2,0	85%		70%	20%	Sim	Residencial; Não Residencial Compatível (NRC)	Comercial; Serviços; Industrial e Logística	NA		
	Zona de Controle e Qualificação Urbana e Ambiental	Direito de Preempção; Avaliação Ambiental Estratégica (AAE); Quota Ambiental; Transferência do Direito de Construir (TDC)	0,3	0,5	0,5	70%		60%	20%	Não	Residencial; Não Residencial Compatível (NRC)	Comercial; Serviços	NA		
	Zona de Transição Periurbana I	Avaliação Ambiental Estratégica (AAE); Quota Ambiental; Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)	0,3	1,0	1,5	70%		60%	20%	Sim	Residencial; Não Residencial Compatível (NRC)	Comercial; Serviços; Industrial e Logística, desde que em consonância com as exigências ambientais	NA		
	Zona Especial de Interesse Histórico-Cultural	Transferência do Direito de Construir (TDC); Direito de preempção	0,3	1,0	1,0	NA		NA	NA	Não	Residencial; Não Residencial Compatível (NRC)	Comercial; Serviços	NA		
Macrozona de Expansão Urbana	Zona de Uso Diversificado II	Quota Ambiental; Cota-Parte; Fachada Ativa	0,2	2,0	2,0	85%		70%	30%	Sim, desde que não em áreas de interesse de preservação ambiental	Residencial; Não Residencial Compatível (NRC)	Comercial; Serviços; Industrial e Logística	NA		
	Zona de Interesse Comercial e Logístico I	Quota Ambiental	0,2	1,0	1,0	50%		70%	25%	Sim	Usos Não Residencial Compatível(NRC), Tolerável (NRT) e Incômodo (NRI)	Comercial; Serviços; Industrial e Logística Desde que estejam de acordo com as restrições do Aeroporto	Plano de Zona de Proteção Plano Municipal de Desenvolvimento Logístico		
	Zona de Interesse Comercial e Logístico II	Quota Ambiental	0,2	1,0	1,0	50%		70%	25%	Sim	Usos Não Residencial Compatível(NRC), Tolerável (NRT) e Incômodo (NRI)	Comercial; Serviços; Industrial e Logística	Plano Municipal de Desenvolvimento Logístico		
	Zona de Expansão Moderada	Quota Ambiental; Transferência do Direito de Construir (TDC)	0,2	1,5	1,5	70%		50%	30%	Sim, desde que não em áreas de preservação ambiental	Residencial; Não Residencial Compatível (NRC); Produtivo	Comercial; Serviços; Industrial e Logística; Agrossilvopastoris	NA		
Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável	Zona de Transição Periurbana II	Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)	NA	0,25	0,25	25%		40%	40%	Sim, desde que não em áreas de preservação ambiental	Residencial; Produtivo; Desde que não haja fragmentos de vegetação nativa (Mata Atlântica)	Agrossilvopastoris; Serviços Desde que de baixo impacto ambiental	Plano de Regularização Fundiária Ambiental		
	Zona Produtiva e de Abastecimento Hídrico	Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)	NA	0,1	0,1	15%		65%	65%	Sim, desde que não em áreas de preservação ambiental	Residencial; Produtivo; Desde que não haja fragmentos de vegetação nativa (Mata Atlântica), respeitando, ainda, a distância prevista dos cursos hídricos	Agrossilvopastoris; Pesquisa científica; Turismo rural, agroturismo e turismo ecológico; Comercial; Serviços; Industrial Desde que não sejam de alto impacto ambiental	Plano de Regularização Fundiária Ambiental		
	Zona Turística do Circuito das Frutas	NA	NA	0,20	0,20	20%		50%	50%	Sim, desde que não em áreas de preservação ambiental	Residencial; Produtivo Desde que compatíveis com a proteção da biodiversidade e dos recursos hídricos	Turismo rural, agroturismo e turismo ecológico; Agrossilvopastoris; Pesquisa científica; Comercial; Serviços	Plano Municipal de Desenvolvimento de Turismo Rural Plano de Regularização Fundiária Ambiental		
	Zona de Proteção da Biodiversidade	NA	NA	NA	NA		NA	NA	Não	Parques e áreas verdes para lazer	Pesquisas científicas; Lazer nos parques e áreas verdes	Plano de Regularização Fundiária Ambiental			
Eixos de Estruturação Urbana	Eixo de Estruturação Urbana I (EEU-I)	Macrozona de Urbanização Consolidada	- Presente em perímetros específicos da Zona de Uso Diversificado I, conforme hierarquia viária - Localiza-se nas principais Vias Estruturais de Organização do Território	Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC); Cota-Parte; Quota Ambiental; Fruição Pública; Fachada Ativa	0,3	1,0	4,0	85%		70%	20%	Sim	Residencial; Não Residencial Compatível (NRC)	Comercial; Serviços; Industrial e Logística	NA
	Eixo de Estruturação Urbana II (EEU-II)		- Presente em perímetros específicos da Zona de Uso Diversificado I, conforme hierarquia viária - Localiza-se nas principais Vias de Concentração de Organização do Território	Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC); Direito de Preempção; Cota-Parte; Quota Ambiental; Fruição Pública; Fachada Ativa	0,3	1,0	3,0	85%		70%	20%	Sim	Residencial; Não Residencial Compatível (NRC)	Comercial; Serviços; Industrial e Logística	NA
Sector de Qualificação Urbana	Macrozona de Expansão Urbana	- Presente em áreas da Zona de Uso Diversificado II, conforme a disponibilidade lotes vazios e infraestrutura urbana;	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), Cota-Parte; Quota Ambiental; Fruição Pública; Fachada Ativa	0,2	2,0	3,0	85%		70%	30%	Sim	Residencial; Não Residencial Compatível (NRC)	Comercial; Serviços; Industrial e Logística	NA	
Áreas Especiais Urbanas	Área Especial de Estruturação Central I	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC); Transferência do Direito de Construir (TDC); Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC); Quota Ambiental; Fruição pública; Fachada ativa	0,3	1,0	2,5	85%		70%	25%	Sim	Residencial; Não Residencial Compatível (NRC)	Comercial; Serviços; Industrial e Logística	NA		
	Área Especial de Estruturação Central II	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), Cota-Parte; Transferência do Direito de Construir (TDC); Quota Ambiental; Fruição pública; Fachada ativa	0,3	1,0	2,5	85%		70%	25%	Sim	Residencial; Não Residencial Compatível (NRC)	Comercial; Serviços; Industrial e Logística	NA		
	Área Especial de Interesse Comercial e Logístico	Plano Municipal de Desenvolvimento Logístico; Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)	0,3	1,0	2,5	85%		70%	25%	Sim	Residencial; Não Residencial Compatível (NRC); Não Residencial Tolerável (NRT)	Comercial; Serviços; Industrial e Logística	Plano Municipal de Desenvolvimento Logístico		