

**FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC**



**BACHARELADO EM PLANEJAMENTO TERRITORIAL**

*Oficina de Planejamento Urbano - Quadrimestre Suplementar 2020*

**Atividade V : Minuta de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento e Ordenamento  
Territorial de Jundiaí-SP**

**Docentes:**

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Guadalupe Maria Jungers Abib de Almeida

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Rosana Denaldi

**Discentes:**

Lyara Carolina Montone do Amaral | RA: 11091114

Murilo Sérgio Figueiredo Bina | RA: 13201910015

Vitor Hugo Alves dos Santos | RA: 11201721385

**São Bernardo do Campo  
Dezembro 2020**

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROJETO DE LEI PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO E**  
**ORDENAMENTO TERRITORIAL DE JUNDIAÍ - SP**

INSTITUI O PLANO DIRETOR DE  
DESENVOLVIMENTO E ORDENAMENTO  
TERRITORIAL DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS:

**TÍTULO I**  
**DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES DO PLANO DIRETOR**

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Fica aprovado, nos termos da presente Lei Complementar, o Plano Diretor de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial de Jundiaí, que abrange a totalidade de seu território, estando de acordo com as diretrizes contidas na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Jundiaí.

**Art. 2º** O Plano Diretor de Jundiaí é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento e Gestão Territorial e do processo de planejamento do Município, responsável por orientar os processos de transformação do espaço urbano e rural e de sua estrutura territorial, servindo de referência para todos os agentes públicos e privados que atuam no Município.

**Art. 3º** O Plano Diretor de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial de Jundiaí deverá ser revisto a cada 10 (dez) anos.

**Art. 4º** Para os fins de aplicação desta Lei são adotadas as seguintes definições:

- I. Adensamento - concentração populacional e/ou concentração de edificações em determinadas áreas do Município.
- II. Assentamentos precários - compreendem favelas, loteamentos irregulares, cortiços, habitados por população de baixa renda;

- III. Atividades agrossilvopastoris - caracterizada por pecuária, silvicultura e cultivos agrícolas;
- IV. Atividades de baixo impacto - usos não residenciais compatíveis com o uso residencial, que podem gerar fluxos concentrados de pessoas e veículos.
- V. Equipamentos públicos - todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados.
- VI. 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;
- VII. 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 assentamentos habitacionais irregulares e precários ou oriundo destes, produzida pelo Município ou em parceria com outros órgãos públicos, agências de fomento ou entidades da sociedade civil ou empresas;
- VIII. 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 10 (dez) 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.
- IX. Infraestrutura básica - equipamentos urbanos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, distribuição de energia elétrica, sistema de drenagem urbana de águas pluviais, iluminação pública, abertura e pavimentação das vias de circulação.
- X. Núcleo urbano - assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- XI. Núcleo urbano informal - aquele clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- XII. 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;

- XIII. 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;
- XIV. Proteção integral - manutenção dos ecossistemas livres de alterações causadas por interferência humana, admitido apenas o uso indireto dos seus atributos naturais;
- XV. Unidades de Conservação (UC) - áreas de espaço territorial e seus recursos ambientais, incluindo as águas jurisdicionais, com características naturais relevantes, legalmente instituídas pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração ao qual se aplicam as garantias adequadas de proteção, previstas em legislação específica.
- XVI. Uso direto - aquele que envolve coleta e uso, comercial ou não, dos recursos naturais;
- XVII. Uso indireto - aquele que não envolve consumo, coleta, dano ou destruição dos recursos naturais;
- XVIII. 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;
- XIX. 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;
- XX. Vias Estruturais - vias que estabelecem ligações rápidas para o tráfego de passagem exclusivo, compondo os principais eixos do sistema viário urbano, possui alta capacidade para atender aos deslocamentos de longa distância com alto volume de veículos.
- XXI. Extrativismo - sistema de exploração baseado na coleta e extração, de modo sustentável, de recursos naturais renováveis;
- XXII. Recuperação - restituição de um ecossistema ou de uma população silvestre degradada a uma condição não degradada, que pode ser diferente de sua condição original;
- XXIII. 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;

## **CAPÍTULO II**

### **DOS PRINCÍPIOS GERAIS**

**Art. 5º** Os princípios que regem a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico são:

- I - Função Social da Cidade;
- II - Função Social da Propriedade Urbana e Rural;
- III - Equidade e Inclusão Social e Territorial;
- IV - Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;
- V - Gestão Democrática, participativa e descentralizada.

§ 1º São Funções Sociais da Cidade o atendimento às necessidades do cidadão quanto à qualidade de vida, justiça social e acesso aos direitos sociais, incluindo o direito à terra, à moradia digna, ao saneamento básico, infraestrutura urbana, transporte, serviços públicos e lazer.

§ 2º Função Social da Propriedade Urbana compreende o direito à propriedade, 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 - Anexo 6.

§ 3º Função Social da Propriedade Rural compreende o direito à 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.

## **CAPÍTULO III**

### **DIRETRIZES GERAIS**

**Art. 6º** São diretrizes gerais do Plano Diretor de Jundiá:

- I. cumprir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural;
- II. justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;

- III. proteção da paisagem dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso, dos recursos naturais e dos mananciais hídricos superficiais e subterrâneos de abastecimento de água do Município;
- IV. incentivo à produção de Habitação de Interesse Social, de equipamentos sociais e culturais e à proteção e ampliação de áreas livres e verdes;
- V. ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
  - A. a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
  - B. o parcelamento, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados do solo em relação à infraestrutura urbana;
  - C. a ocupação e parcelamento irregular do solo sobre áreas rurais;
  - D. a retenção especulativa de terrenos e imóveis, que resulta na sua subutilização ou não utilização.
- VI. direcionar o crescimento e desenvolvimento sustentável do município de Jundiá;
- VII. promover o turismo como atividade geradora de emprego e renda.

**TÍTULO II**  
**DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**  
**CAPÍTULO II**  
**DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 7º** O Macrozoneamento, delimitado no Anexo 01, tem como finalidade fixar as regras fundamentais de ordenamento do território, com o objetivo de definir as diretrizes para o ordenamento territorial de forma a atender os princípios, objetivos, políticas públicas e estratégias propostas pelo Plano Diretor.

§ 1º Entende-se por macrozonas as áreas do território municipal que, em virtude de suas especificidades, definem prioridades, objetivos e estratégias para políticas públicas de desenvolvimento socioeconômico e territorial, podendo para isso ter parâmetros reguladores diferenciados de usos e ocupação do solo.

§ 2º Para efeito da divisão territorial em macrozonas foram considerados os limites físicos e urbanísticos já existentes; as formas e intensidades de uso e ocupação do solo e as características físico-ambientais.

**Art. 8º** O Macrozoneamento do Município de Jundiaí está dividido em 4 (quatro) macrozonas:

- I. Macrozona de Urbanização Consolidada
- II. Macrozona de Estruturação Urbana e Desenvolvimento Ordenado
- III. Macrozona Rural
- IV. Macrozona de Proteção Ambiental

**Art. 9º** O Perímetro Urbano e Rural ficam determinados pelos limites definidos no mapa do Anexo 01.

**Art. 10º** O Perímetro Urbano é definido pela composição dos limites das Macrozonas de Urbanização Consolidada e de Estruturação Urbana e Desenvolvimento Ordenado.

**Art. 11º** O Perímetro Rural é definido pela composição dos limites das Macrozonas Rural e de Proteção Ambiental.

## **SEÇÃO I**

### **DA MACROZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA**

**Art. 12º** A Macrozona de Urbanização Consolidada é caracterizada por:

- I. abrigar o centro histórico do município, onde há construções caracterizadas como patrimônios históricos tombados ou passíveis de tombamento;
- II. abrigar áreas urbanas consolidadas e outras em fase de consolidação
- III. apresentar média e alta densidade populacional
- IV. ser dotada de equipamentos públicos e de infraestrutura urbana
- V. abrigar diferentes grupos sociais
- VI. possuir áreas vazias e subutilizadas
- VII. apresentar áreas de uso residencial, comercial e industrial
- VIII. apresentar estruturas viárias, equipamentos e atividades econômicas de importância regional

- IX. apresentar conflitos entre a ocupação do solo e áreas de proteção ambiental
- X. presença de assentamentos precários, favelas e loteamentos irregulares em áreas mais periféricas

**Art. 13º** São objetivos da Macrozona de Urbanização Consolidada:

- I. promover a ocupação das áreas vazias e subutilizadas;
- II. preservar o patrimônio histórico, ambiental e cultural do município;
- III. qualificar áreas vulneráveis sob aspectos urbanísticos e ambientais
- IV. promover a regularização fundiária de interesse social dos núcleos urbanos informais passíveis de consolidação e orientar a regularização fundiária de núcleos urbanos informais de interesse específico
- V. permitir o adensamento populacional onde este ainda for possível, como forma de otimizar a infra-estrutura disponível
- VI. recuperação dos investimento públicos que geram valorização imobiliária
- VII. promover empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitações do Mercado Popular (HMP);

## **SEÇÃO II**

### **DA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA E DESENVOLVIMENTO ORDENADO**

**Art. 14º** A Macrozona de Estruturação Urbana e Desenvolvimento Ordenado é caracterizada por:

- I. compreender o vetor Oeste do município;
- II. abranger vetores de expansão urbana, pressionando a Macrozona de Proteção Ambiental e a Macrozona Rural;
- III. apresentar uma área com diferentes graus de urbanização,
- IV. possuir um uso do solo misto: residencial, comercial e industrial;
- V. abrigar assentamentos precários;
- VI. abrigar grandes áreas vazias;
- VII. apresentar zonas residenciais de baixa densidade,
- VIII. possuir remanescentes de vegetação do Bioma Cerrado

- IX. possuir ocupações em áreas ambientalmente sensíveis, especialmente nas margens do Rio Jundiá – local de alto risco de inundações;
- X. necessitar de ampliação da oferta de equipamentos urbanos e serviços públicos;
- XI. abrigar o Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro

**Art. 15º** São objetivos da Macrozona de Estruturação Urbana e Desenvolvimento Ordenado:

- I. reduzir os conflitos associados ao uso misto, considerando os diferentes graus de urbanização e a incomodidade ocasionada por atividades industriais e logísticas;
- II. estimular o adensamento populacional ampliando o acesso aos serviços urbanos e equipamentos públicos de saúde, lazer e educação;
- III. priorizar a conexão com as centralidades, visando controlar a fragmentação do território e nortear os futuros usos do solo urbano;
- IV. expandir as linhas de transporte existentes, integrando os diferentes modais de transporte;
- V. buscar a integração e a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, visando o desenvolvimento socioeconômico do município;
- VI. aprimorar as condições de acesso às áreas rurais, visando facilitar o transporte de pessoas e o escoamento da produção agrícola;
- VII. conservar as áreas de preservação permanente, planícies de inundação e remanescentes de vegetação de grande importância para a biodiversidade;
- VIII. incentivar a ocupação dos vazios urbanos
- IX. estimular a implantação de Habitação de Interesse Social - HIS,
- X. promover a regularização fundiária e a melhoria das condições urbanas e ambientais nos assentamentos precários e favelas
- XI. ampliar o acesso a equipamentos públicos;
- XII. promover empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP)

### **SEÇÃO III**

## **DA MACROZONA RURAL**

### **Art. 16º A Macrozona Rural é caracterizada pela:**

- I. presença de atividades agropecuárias, silvipastoris e agroindustriais.
- II. localização integral na Zona de Conservação Hídrica da APA Jundiáí, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 43.284/1998
- III. abrangência de porções das bacias hidrográficas dos Rios Jundiáí Mirim e Capivari
- IV. presença de chácaras e sítios de recreio
- V. ocupação dispersa e baixa densidade populacional;

§ 1º A Macrozona Rural está inserida em sua totalidade nas bacias dos rios Capivari e Jundiáí, estando, desta forma, sujeita à regulamentação de uso do solo e atividades conforme:

- I. Lei Municipal nº 2.405/1980;
- II. Lei Estadual nº 9.866/1997;
- III. Decreto Estadual nº 43.284/1998 e Lei Estadual 4.095/1984, sendo classificada como Zona de Conservação Hídrica;
- IV. Lei Federal nº 12.651/2012;
- V. Plano de Recursos Hídricos das Bacias Hidrográficas dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiáí (Deliberação dos Comitês PCJ no 332/20, de 31/08/2020).

§ 2º Estão inseridos na Macrozona Rural os Núcleos Urbanos, caracterizados:

- I. por abrigar assentamentos, com um baixa e média densidade populacional e construtiva;
- II. por abrigar pousadas e hotéis de atividades turísticas;
- III. pela presença de casas de veraneio;
- IV. pela presença de condomínios fechados de médio a alto padrão;
- V. pela presença de loteamentos de médio a alto padrão;
- VI. pela presença de ocupações formais e informais.

**Art. 17º** O Município de Jundiáí, com base na legislação municipal, estadual e federal aplicáveis, fica autorizado a promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos

informais consolidados, visando à alcançar a regularização urbanística, jurídica, social e ambiental.

**Parágrafo único** O município atuará, prioritariamente, com o Plano de Regularização de Núcleos Urbanos, mediante as seguintes ações:

- a) identificação e cadastramento dos núcleos urbanos informais que devam ser regularizados.
- b) elaboração de diagnóstico e prévio estudo ambiental de viabilidade da regularização.

**Art. 18º** A Macrozona Rural está inserida em sua totalidade nas bacias dos rios Capivari e Jundiáí, estando, desta forma, sujeita à regulamentação de uso do solo e atividades conforme:

I - Lei Municipal nº 2.405/1980

II - Lei Estadual nº 9.866/1997

III - Decreto Estadual nº 43.284/1998 e Lei Estadual 4.095/1984, sendo classificada como Zona de Conservação Hídrica

IV - Lei Federal nº 12.651/2012

V - Plano de Recursos Hídricos das Bacias Hidrográficas dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiáí (Deliberação dos Comitês PCJ no 332/20, de 31/08/2020)

**Art. 19º** São objetivos da Macrozona Rural:

- I. preservar ecossistemas representativos de fauna e flora e dos recursos naturais, a proteção do solo e áreas de mananciais, garantindo segurança hídrica e socioambiental;
- II. impedir o adensamento populacional;
- III. incentivar a agricultura sustentável por meio das tecnologias adequadas;
- IV. promover regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais;
- V. promover o desenvolvimento do turismo rural e ecológico.

## **SEÇÃO IV**

### **DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL**

**Art. 20º** A Macrozona de Proteção Ambiental é caracterizada por:

- I. abrigar o território gestão da Serra do Japi, previsto pela Lei Complementar Municipal nº 417/ 2004, que estabelece o Sistema de Proteção das Áreas da Serra do Japi;
- II. abrigar a Serra dos Cristais, localizada na parte sudeste do município;
- III. apresentar áreas de risco, suscetíveis a movimentação de massa;
- IV. apresentar Áreas de mananciais de grande importância para a segurança hídrica da população;
- V. conter nascentes de cursos d'água;
- VI. possuir um alto índice quantitativo de remanescentes de Mata Atlântica;
- VII. possui chácaras de lazer instaladas anteriormente as restrições ambientais definidas pelo zoneamento da APA Jundiáí;
- VIII. abrigar usos residenciais e atividades econômicas ligadas à silvicultura, agricultura e pecuária e a mineração, incompatíveis com a preservação do Território de Gestão da Serra do Japi e da Serra dos Cristais e Castanhos;
- IX. Estar integralmente inserida na Zona de Conservação da Vida Silvestre da APA Jundiáí, segundo Leis n.º 4.023, de 22 de maio de 1984, e n.º 4.095, de 12 de junho de 1984, e Decreto n.º 43.284.

**Art. 21º** São objetivos da Macrozona de Proteção Ambiental:

- I. proteger e conservar a região da Serra do Japi e da Serra dos Cristais;
- II. promover o uso sustentável do solo, garantindo a adequação dos usos e da ocupação existentes às restrições ambientais previstas;
- III. proteger e conservar os recursos naturais;
- IV. incentivar o turismo ecológico e atividades sociais ligadas à educação ambiental, pesquisa científica e turismo ecológico, obedecendo a legislação e restrições enquanto aos usos;
- V. recuperar a qualidade ambiental das áreas de vegetação suprimida;
- VI. incentivar a capacitação técnica e prover recursos para a fiscalização da região, visando articular órgãos e entidades de diferentes esferas do poder (municipal, estadual e federal) para assegurar a manutenção da qualidade ambiental e diversidade biológica do território;

## **CAPÍTULO II**

## **DO ZONEAMENTO**

**Art. 22º** O zoneamento, delimitado no Anexo 03, visa a divisão do Município de Jundiá através da delimitação do macrozoneamento em zonas

§ 1º Entende-se por zonas como recortes de menor escala, condizentes com as características e atividades presentes, sobre as quais incidem normas jurídicas diferenciadas para o uso e a ocupação do solo.

§ 2º Para efeito da divisão territorial em zonas foram considerados:

- I - vetores e tendências de expansão urbana;
- II - formas e intensidades do uso e ocupação do solo;
- III - características físicas, como os recursos hídricos;
- IV - características bióticas, como a vegetação e as unidades de conservação;
- V - áreas de interesse ambiental, histórico e cultural.

**Art. 23º** O território do município de Jundiá fica subdividido nas seguintes zonas:

- I. Zona Central;
- II. Zona de Desenvolvimento Regional I;
- III. Zona de Desenvolvimento Regional II;
- IV. Zona Periurbana 1;
- V. Zona Periurbana 2;
- VI. Zona de Estruturação e Ocupação Moderada
- VII. Zona de Uso Diversificado I;
- VIII. Zona de Uso Diversificado II;
- IX. Zona de Proteção do Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro (SBJD);
- X. Zona de Produção Agrícola Sustentável
- XI. Zona Periurbana
- XII. Zona de Uso Sustentável;
- XIII. Zona de Proteção Integral;
- XIV. Zona de Amortecimento;

## **SEÇÃO I**

### **DO ZONEAMENTO NA MACROZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA**

**Art. 24º** A Macrozona de Urbanização Consolidada (MUC) se divide em:

- XV. Zona Central (ZC);
- XVI. Zona de Uso Diversificado I (ZUDI);
- XVII. Zona de Desenvolvimento Regional I (ZDRI);
- XVIII. Zona Periurbana (ZP1);
- XIX. Zona de Contenção Urbana (ZCU).

## **SUBSEÇÃO I**

### **ZONA CENTRAL**

**Art. 25º** A Zona Central é caracterizada por:

- I. apresentar um caráter de centralidade do município;
- II. apresentar uma alta taxa de urbanização e saturação do seu sistema viário;
- III. apresentar elevada concentração de comércio, serviços e empregos;
- IV. apresentar áreas e edificações que constituem o patrimônio histórico e cultural do município;

**Art. 26º** São objetivos da Zona Central:

- I. incentivar o desenvolvimento de atividade turística, visando a valorização do patrimônio, bem como a sua preservação;
- II. promover a integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres;
- III. priorizar a acessibilidade de pedestres e ciclistas em detrimento do uso de automóveis.
- IV. estimular à provisão habitacional de interesse social e habitação de mercado popular

## **SUBSEÇÃO II**

### **ZONA DE USO DIVERSIFICADO I**

**Art. 27º** A Zona de Uso Diversificado I é caracterizada por:

- I. Apresentar áreas de uso misto e nós de centralidades locais
- II. Apresentar áreas exclusivamente residenciais com pouca diversidade de uso
- III. Apresentar áreas com potencialidades para a diversidade de usos próximas às centralidades locais
- IV. Apresentar áreas com alta densidade populacional
- V. Ser dotada de infraestrutura e equipamentos urbanos
- VI. Abrigar núcleos de assentamentos precários
- VII. Apresentar um processo verticalização e atração de usos não residenciais, sobretudo serviços;

**Art. 28º** São objetivos da Zona de Uso Diversificado I:

- I. Estimular a diversificação de usos em áreas predominantemente residenciais
- II. Estimular o adensamento construtivo e demográfico no entorno das vias estruturais
- III. Incentivar a ocupação estratégica dos vazios urbanos, através de incentivos fiscais e normas próprias de parcelamento;
- IV. Promover a captação da valorização imobiliária beneficiada pelo investimento público;
- V. Promover a regularização fundiária de assentamentos e parcelamento irregular;
- VI. Estimular à provisão habitacional de interesse social e habitação de mercado popular

### **SUBSEÇÃO III**

#### **ZONA DE CONTENÇÃO URBANA**

**Art. 29º** A Zona de Contenção Urbana é caracterizada por:

- I. Situar-se adjacente à área de Área de Proteção Ambiental Serra do Japi.
- II. Apresentar porção do território em processo de adensamento construtivo.
- III. Apresentar predominância de uso residencial destinado a moradores fixos e para uso de veraneio com população de média e alta renda.
- IV. Apresentar áreas de uso residencial que pressionam áreas de proteção ambiental e de mananciais.
- V. Apresentar áreas parcialmente servidas de infraestrutura.
- VI. Apresentar áreas parcialmente servidas de serviço e comércio.

VII. Abrigar núcleos de assentamentos precários.

**Art. 30º** São objetivos da Zona de Contenção Urbana:

- I. Preservar as áreas de interesse ambiental e de produção de água
- II. Controlar o adensamento construtivo e demográfico nas áreas próximas às áreas ambientalmente frágeis e de abastecimento hídrico, gerando uma região de amortecimento para áreas de proteção.
- III. Apoio à manutenção das atividades rurais existentes.
- IV. Estimular a diversificação de usos, como forma de reduzir a necessidade de deslocamentos motorizados, equilibrando a relação entre locais de uso residencial e não residencial;
- V. Promover a presença de usos não residenciais de baixo impacto compatíveis ao uso rural

#### **SUBSEÇÃO IV**

#### **ZONA PERIURBANA**

**Art. 31º** A Zona Periurbana é caracterizada por

- I. Estar presente na região do município próxima à áreas de atividade agrícola.
- II. Apresentar porção do território em processo de adensamento construtivo.
- III. Apresentar predominância de uso residencial destinado a moradores fixos e para uso de veraneio com população de média e alta renda.
- IV. Apresentar áreas de uso residencial que pressionam áreas de proteção de mananciais.
- V. Abrigar núcleos de assentamentos precários.

**Art. 32º** São objetivos da Zona Periurbana:

- I. Preservar as áreas de interesse ambiental e de produção de água;
- II. Reduzir e controlar o adensamento construtivo e demográfico nas áreas próximas às áreas ambientalmente frágeis e de abastecimento hídrico, gerando uma região de amortecimento para áreas de proteção;
- III. A promoção da agricultura urbana e periurbana visando estimular a manutenção do uso rural;
- IV. A Regularização fundiária de assentamentos e parcelamento irregular;

## **SUBSEÇÃO V**

### **ZONA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL I**

**Art. 33º** A Zona de Desenvolvimento Regional I é caracterizada por:

- I. Situar-se adjacente à Rodovia Anhanguera (SP-330)
- II. Abrigar grandes glebas industriais e centros logísticos;
- III. Apresentar áreas vazias;

**Art. 34º** São objetivos da Zona de Desenvolvimento Regional I:

- I. Incentivar a instalação de empreendimentos industriais e comerciais com baixo impacto ambiental;
- II. Promover um desenvolvimento socioeconômico sustentável do município;
- III. configurar um polo logístico entre as regiões metropolitanas de Campinas e São Paulo
- IV. Diversificar o uso do solo incentivando atividades industriais, comerciais e de serviços;
- V. Estimular o emprego industrial e atividades econômicas de abrangência regional;
- VI. Incentivar a pesquisa científica visando a promoção da interação entre o setor empresarial e instituições de ensino da região.
- VII. Dar tratamento adequado aos resíduos industriais;

## **SEÇÃO II**

### **DO ZONEAMENTO NA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA E DESENVOLVIMENTO ORDENADO**

**Art. 35º** A Macrozona de Estruturação Urbana e Desenvolvimento Ordenado se divide em:

- I. Zona de Estruturação e Ocupação Moderada
- II. Zona de Uso Diversificado II;
- III. Zona de Desenvolvimento Regional II (ZDR II);
- IV. Zona de Proteção do Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro (SBJD);

## SUBSEÇÃO II

### ZONA DE ESTRUTURAÇÃO E OCUPAÇÃO CONTROLADA

**Art. 38º** A Zona de Estruturação e Ocupação Controlada é caracterizada por:

- I. apresentar um médio adensamento populacional, concentrado em determinadas áreas;
- II. abrigar diferentes grupos sociais;
- III. possuir um uso predominantemente residencial;
- IV. abrigar estabelecimentos ligados a atividades comerciais e agropecuárias;
- V. possuir plantas industriais dispersas pelo território;
- VI. possuir vazios urbanos;
- VII. abrigar assentamentos precários, presentes principalmente no bairro Novo Horizonte e Engordadouro;
- VIII. abrigar fragmentos de Mata Atlântica;
- IX. necessitar a ampliação do acesso a equipamentos e serviços públicos;
- X. possuir áreas que apresentam fragilidades ambientais, sobretudo sujeitas a inundações;

**Art. 39º** São objetivos da Zona de Estruturação e Ocupação Controlada:

- I. promover um adensamento populacional e construtivo dirigido e sustentável;
- II. qualificar a infraestrutura da área, de modo a atender o adensamento populacional com qualidade de serviços públicos e privados;
- III. priorizar a construção de infraestrutura e equipamentos públicos;
- IV. requalificar as áreas de baixa qualidade urbanística;
- V. promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários, compatibilizando-a com as áreas especiais de proteção ambientais;
- VI. estimular à provisão habitacional de interesse social e habitação de mercado popular;
- VII. recuperar as áreas de vegetação suprimidas;

## SUBSEÇÃO III

### ZONA DE USO DIVERSIFICADO II

**Art. 40º** A Zona de Uso Diversificado II é caracterizada por:

- I. apresentar uma média a alta densidade populacional;

- II. possuir um uso predominantemente residencial;
- III. abrigar grupos sociais distintos;
- IV. conter estabelecimentos de atividades comerciais e de logística;
- V. possuir plantas industriais dispersas pelo território;
- VI. abrigar chácaras de recreio de médio e alto padrão na porção mais oeste, especialmente no Bairro Medeiros;
- VII. apresentar um processo verticalização e atração de usos não residenciais, sobretudo serviços;

**Art. 41º** São objetivos da Zona de Uso Diversificado II:

- I. incentivar a diversificação de usos;
- II. compatibilizar a ocupação e as atividades econômicas com a preservação ambiental;
- III. aperfeiçoar a mobilidade de acesso a Centralidade Eloy Chaves, tendo em vista uma maior integração municipal;
- IV. promover a distribuição de bens e serviços, o abastecimento e o escoamento da produção municipal de forma articulada com os modais de transporte existentes no município;
- V. incentivar a ocupação estratégica dos vazios urbanos, através de incentivos fiscais e normas próprias de parcelamento;
- VI. ampliar a disponibilidade de serviços urbanos e equipamentos públicos nos setores desatendidos;

**Parágrafo único.** O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3 (três) poderá ser aplicado na Área de Eloy Chaves (Anexo 5), compreendida pela área com os limites viários: Rua Elias José Cavalcanti, Avenida Antônio Pincinato e pela Avenida Benedito C. de Andrade.

### **SUBSEÇÃO III**

#### **ZONA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL II**

**Art. 42º** A Zona de Desenvolvimento Regional II é caracteriza por:

- I. estar localizada nas proximidades das Rodovias Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, Vice-Prefeito Hermenegildo Tonolli e Anhanguera;
- II. abrigar grandes glebas industriais e centros logísticos;
- III. apresentar áreas vazias;

IV. possuir remanescentes de Mata Atlântica;

**Art. 43°** São objetivos da Zona de Desenvolvimento Regional II:

- I. incentivar a instalação de empreendimentos industriais e comerciais com baixo impacto ambiental;
- II. promover um desenvolvimento socioeconômico sustentável do município;
- III. configurar um polo logístico entre as regiões metropolitanas de Campinas e São Paulo
- IV. diversificar o uso do solo incentivando atividades industriais, comerciais e de serviços;
- V. estimular o emprego industrial e atividades econômicas de abrangência local;
- VI. incentivar a pesquisa científica visando a promoção de um polo tecnológico qualificado na região;

#### **SUBSEÇÃO IV**

#### **ZONA DE PROTEÇÃO DO AEROPORTO**

**Art. 44°** A Zona do Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro (SBJD) é caracterizada por:

- I. abrigar o Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro (SBJD);
- II. estar localizada entre a Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto e a Avenida Antônio Pincinato;
- III. apresentar um alto grau de incomodidade, em especial a poluição sonora e perturbação no entorno;
- IV. conter uma baixa densidade populacional;

**Art. 45°** São objetivos da Zona do Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro (SBJD):

- I. estabelecer uma área de proteção e segurança;
- II. implementar o Plano de Redução da Poluição Sonora e Ruído;
- III. conformar as atividades do entorno do Aeroporto de acordo com o que previsto na Área de proteção e segurança, assim como no Plano de Redução da Poluição Sonora e Ruído;

- IV. restringir a ocupação para fins de segurança aérea.

### **SEÇÃO III**

#### **DO ZONEAMENTO DA MACROZONA RURAL**

#### **SUBSEÇÃO I**

#### **ZONA DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA SUSTENTÁVEL**

**Art. 47º** A Zona de Produção Agrícola Sustentável é caracterizada por:

- I. abrigar áreas destinadas a atividades rurais, com predomínio de produção agrícola;
- II. abrigar atividade turística, com pousadas e fazendas de visitação;
- III. conter chácaras e casas de veraneio sem produção agrícola;
- IV. conter áreas de mineração;
- V. apresentar núcleos urbanos dispersos;
- VI. apresentar vias locais não pavimentadas.

**Art. 48º** São objetivos da Zona de Produção Agrícola Sustentável:

- I. garantir melhoria no sistema de acesso e escoamento da produção agrícola e pecuária;
- II. promover a Regularização Fundiária de Interesse Social e Específico de núcleos urbanos informais;
- III. fomentar o desenvolvimento social e econômico, assegurando a preservação do meio ambiente;
- IV. permitir o uso indireto dos recursos naturais;
- V. preservar o meio ambiente, a biodiversidade e os mananciais, a vegetação nativa, as faixas de preservação permanente, as matas ciliares, as várzeas e as planícies de inundação;
- VI. incentivar a produção agrícola e agroindustrial, em especial de alimentos, fortalecendo cadeias produtivas locais, com o desenvolvimento de programas e ações voltadas às atividades agropecuárias, silvipastoris e agroindustriais sustentáveis;
- VII. fomentar o turismo ecológico com sustentabilidade ambiental.
- VIII. estimular o Uso Não Residencial Compatível do solo;

**SEÇÃO IV**  
**DO ZONEAMENTO DA MACROZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL**

**Art. 49º** A Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) se divide em:

- I. Zona de Uso Sustentável
- II. Zona de Proteção Integral
- III. Zona de Amortecimento

**SUBSEÇÃO I**

**ZONA DE USO SUSTENTÁVEL**

**Art. 50º** A Zona de Uso Sustentável é caracterizada por:

- I. abrigar áreas da Serra do Japi e da Serra dos Cristais;
- II. apresentar remanescentes de Mata Atlântica;
- III. abrigar atividades agrossilvopastoris;
- IV. conter empreendimentos de caráter produtivo voltado a silvicultura, pecuária e agricultura;
- V. abrigar núcleos urbanos formais e outros em situação de irregularidade fundiária;
- VI. abrigar uso residencial destinado a moradores fixos e para uso de veraneio
- VII. abrigar uso turístico com pousadas e hotéis.

**Art. 51º** São objetivos da Zona de Uso Sustentável:

- I. garantir o desenvolvimento sustentável da área, sem causar danos às áreas preservadas, evitando impactos ambientais;
- II. permitir atividades de baixo impacto;
- III. garantir um Uso Não Residencial Compatível do solo;
- IV. impedir a instalação de novos empreendimentos residenciais, comerciais e de caráter produtivo, especialmente referentes à mineração;
- V. readequar os usos pré-existentes às restrições ambientais propostas para esta área, permitindo o uso indireto dos recursos naturais;
- VI. promover o turismo ecológico e atividades sociais ligadas à educação socioambiental e à pesquisas científicas.

## SUBSEÇÃO II

### ZONA DE PROTEÇÃO INTEGRAL

**Art. 52°** A Zona de Proteção Integral é caracterizada por:

- I. abrigar um maciço contínuo de Mata Atlântica de enorme importância para a biodiversidade;
- II. conter usos residenciais e de serviços, incompatíveis com as restrições ambientais;
- III. abrigar áreas de alto risco de movimentação de terra e enxurradas;
- IV. possuir uma riqueza de recursos naturais;
- V. conter a Reserva Biológica da Serra do Japi, criada pela Lei Municipal nº 3.672, de 10 de janeiro de 1991 e regulamentada pelo Decreto Municipal 13.196 de 1992.
- VI. conter área tombada segundo Resolução 11 de 08/03/1983 do Condephaat.

**Art. 53°** São objetivos da Zona de Proteção Integral:

- I. promover a manutenção da qualidade ambiental e diversidade biológica;
- II. proteger e conservar os recursos naturais;
- III. proibir o avanço e a instalação de qualquer uso incompatível com a preservação ambiental;
- IV. proibir o extrativismo e qualquer outro uso direto dos recursos naturais;
- V. promover programas de educação ambiental, pesquisa científica, obedecendo a legislação incidente sobre restrições enquanto aos usos.

## SUBSEÇÃO III

### ZONA DE AMORTECIMENTO

**Art. 54°** A Zona de Amortecimento é caracterizada por:

- I. abrigar áreas de baixo risco de movimentação de terra;
- II. abrigar áreas com baixo adensamento construtivo e demográfico;
- III. apresentar uma baixa cobertura vegetal;
- IV. possuir um uso do solo predominantemente residencial, de características unifamiliar e horizontal;
- V. abrigar atividades econômicas ligadas à silvicultura e pecuária.

**Art. 55°** São objetivos da Zona de Amortecimento:

- I. conciliar as restrições ambientais propostas para esta área com as atividades antrópicas já instaladas, visando impedir o comprometimento dos serviços ecossistêmicos;
- II. desestimular o adensamento populacional e construtivo;
- III. readequar as atividades de silvicultura e pecuária para um uso sustentável do solo, estimulando práticas ambientalmente saudáveis como a troca de eucaliptos e vegetação exótica por vegetação nativa.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS ZONAS ESPECIAIS**

**Art. 56°** As Zonas Especiais correspondem a porções do território com diferentes características e com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do Município e sobrepor ao Zoneamento.

**§ 1°** Ficam instituídas as seguintes Zonas Especiais no Município de Jundiáí:

- I - Zona Especial de Interesse Social I (ZEIS I);
- II - Zona Especial de Interesse Social II (ZEIS II).

**§ 2°** A delimitação das Zonas Especiais estão identificados no Anexo 03.

#### **SEÇÃO I**

##### **ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 57°** A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS destina-se, predominantemente, à moradia da população de baixa renda e está subdividida em:

- I. ZEIS I: são porções do território ocupadas por população de baixa renda, caracterizadas pela irregularidade e precariedade e que demandam ações de regularização e urbanização;

- II. ZEIS II - caracteriza-se por áreas vazias consideradas adequadas para a implantação de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP);

**Art. 58º** São objetivos da Zona Especial de Interesse Social I:

- I. melhorar as condições de moradia por meio de ações de urbanização e recuperação ambiental, a execução de infraestrutura;
- II. promover a regularização jurídica dos assentamentos habitacionais;
- III. recuperar imóveis degradados e prover equipamentos públicos, sociais e culturais, serviços e comércio de caráter local;
- IV. implementar projetos voltados à promoção do desenvolvimento econômico e social dos assentamentos;
- V. garantir a permanência das famílias moradoras de assentamentos precários consolidados, em suas áreas de origem, evitando transferência de famílias para áreas distantes e sem infraestrutura básica.

**Art. 59º** São objetivos da Zona Especial de Interesse Social II:

- I. ampliar a oferta de área para Habitação de Interesse Social em locais dotados de infraestrutura básica e inseridos na malha urbana;
- II. integrar os programas voltados à Habitação de Interesse Social com as demais políticas públicas.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL**

**Art. 60º** As Áreas Especiais de Interesse Ambiental são áreas destinadas à preservação, que por suas características únicas, necessitam de uma disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do Município e sobrepor ao Zoneamento.

**Art. 61º** A Áreas Especiais de Interesse Ambiental estão subdivididas em:

- I. Área Especial de Interesse Ambiental dos Remanescentes de Cerrado;
- II. Área Especial de Interesse Ambiental do Rio Jundiáí.

## **SUBSEÇÃO I**

### **ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL DOS REMANESCENTES DE CERRADO**

**Art. 62º** A Área Especial de Interesse Ambiental dos Remanescentes de Cerrado é caracterizada por:

- I. abrigar remanescentes de cerrado;
- II. possuir uma alta importância para a biodiversidade do município;
- III. sofrer com as pressões antrópicas provenientes do avanço da mancha urbana e das atividades industriais e comerciais;

**Art. 63º** São objetivos da Área Especial de Interesse Ambiental dos Remanescentes de Cerrado:

- I. preservar os remanescentes de vegetação de cerrado;
- II. impedir a ocupação e qualquer outra atividade que não seja compatível com a preservação ambiental dessas áreas;
- III. recuperar as áreas de vegetação suprimida;
- IV. assegurar a proteção da biodiversidade do município;

## **SUBSEÇÃO II**

### **ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE AMBIENTAL DO RIO JUNDIAÍ**

**Art. 64º** A Área Especial de Interesse Ambiental do Rio Jundiáí é caracterizada por:

- I. compreender uma área de 50 metros em volta do perímetro do Rio Jundiáí, ao longo do seu curso presente no município, estando de acordo com a Lei nº 7.511/1986;
- II. abrigar áreas ocupadas às margens do rio Jundiáí;
- III. possuir um solo pouco permeável;
- IV. apresentar áreas de preservação permanente degradadas;
- V. abrigar áreas de risco, com alta suscetibilidade à inundação;

**Art. 65º** São objetivos da Área Especial de Interesse Ambiental do Rio Jundiáí:

- I. requalificar a paisagem urbana, assim como melhorar a qualidade ambiental do rio Jundiaí;
- II. recuperar a mata suprimida a fim de aumentar a permeabilidade do solo;
- III. restringir a ocupação das margens do rio Jundiaí;
- IV. otimizar a drenagem do município de Jundiaí;
- V. criar espaços livres públicos, áreas verdes, novas transposições do rio e requalificar estruturas já existentes;

**Parágrafo único.** Será criado o Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água sob coordenação do Executivo Municipal, envolvendo a articulação de políticas públicas e ações de recuperação socioambiental dos cursos d'água, seu entorno e dos fundos de vale, com o objetivo de promover progressivamente a recuperação e qualidade de drenagem dos rios do município, principalmente no perímetro urbano.

### **TÍTULO III**

## **DA REGULAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

### **CAPÍTULO I**

#### **DOS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

**Art. 66º** Para aplicação desta lei, considera-se os índices e parâmetros urbanísticos definidos para cada zona instituída neste Plano Diretor de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial para ocupação do solo, definidos e tendo as seguintes finalidades principais:

- I. Lote mínimo: tamanho mínimo do terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei para a zona em que se situe. Tem por objetivo controlar a ocupação e uso do solo nas zonas em que for utilizado.
- II. Coeficiente de aproveitamento: é um fator que multiplicado pela área do terreno, indica a área máxima que pode ser construída em metros quadrados, o potencial construtivo gratuito ou serve de parâmetro para definição de imóveis subutilizados, tendo como objetivo controlar o adensamento construtivo e demográfico compatível com os serviços públicos e à infraestrutura básica existentes e planejados. São definidos:

- A. Coeficiente de Aproveitamento Básico: o que resulta em potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
  - B. Coeficiente de Aproveitamento Máximo: o que não pode ser ultrapassado, sendo que caso as edificações se utilizem de coeficiente de aproveitamento acima do básico será aplicado o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, sempre limitado ao parâmetro máximo de potencial construtivo;
  - C. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.
- III. Taxa de ocupação: percentual máximo permitido entre a área da projeção da edificação e a área do terreno.
- IV. Número máximo de pavimentos: Número máximo de pavimentos permitido para cada tipologia de edificação. Tem por objetivo controlar a volumetria das edificações nos imóveis e evitar interferências negativas na paisagem urbana, promovendo a insolação, ventilação e aproveitamento do solo urbano;
- V. Taxa de permeabilidade mínima: percentual mínimo expresso pela relação entre a área do lote sem pavimentação impermeável e sem construção no subsolo e a área total do terreno. Tem por objetivo a melhoria da retenção e infiltração da água no solo, a melhoria do microclima e ampliação da cobertura vegetal;

**Parágrafo único.** Os índices e parâmetros urbanísticos estão delimitados no Anexo 6-Quadro I - Índices e Parâmetros Urbanísticos, parte integrante desta Lei.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA, GESTÃO AMBIENTAL E DESENVOLVIMENTO RURAL**

#### **SEÇÃO I**

#### **DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

#### **SUBSEÇÃO I**

#### **DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

**Art. 67º** O solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado é passível de sofrer parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do Art. 182, da Constituição

Federal, e dos arts. 5º e 6º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, na forma da Lei específica municipal.

**Art. 68º** Estão sujeitos à notificação, pelo descumprimento da função social da propriedade, os proprietários de imóveis localizados nas seguintes áreas do município:

- I. Macrozona de Urbanização Consolidada;
- II. Zonas Especiais de Interesse Social;
- III. Zona de estruturação e ocupação controlada, Zona de Uso Diversificado I, Zona Zona Central;
- IV. Zona de Uso Diversificado II, excepcionalmente na Área de Eloy Chaves.

**Art. 69º** São considerados imóveis não edificados lotes ou glebas urbanas das Macrozonas de Urbanização Consolidada e de Estruturação Urbana e Desenvolvimento Ordenado, que apresentem coeficiente de aproveitamento 0.

**Art. 70º** São considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido.

**Art. 71º** São considerados imóveis não utilizados o imóvel, lote ou gleba que está há 2 anos desocupado, com sinais de abandono; construção iniciada e paralisada há no mínimo 2 anos.

**Art. 72º** As definições contidas neste instrumento não se aplicam aos imóveis que não tenham acesso à infraestrutura e serviços básicos definida pela legislação, exceto casos em que os equipamentos urbanos ali estabelecidos forem exigidos no processo de licenciamento.

**Parágrafo único.** Ficam excluídos das definições de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, aqueles imóveis que:

- I. cumpram função ambiental relevante;
- II. sejam considerados de interesse do patrimônio cultural, histórico ou arquitetônico;
- III. abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, com exceção de estacionamentos.

**Art. 73º** Os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, deverão ser notificados pelo Município para, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do

recebimento da notificação, requerer oficialmente o licenciamento de seus projetos de parcelamento do solo, de edificação ou a renovação de seus alvarás vencidos, conforme o caso.

§ 1º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 2º 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.

**Art. 74º** Os proprietários dos imóveis notificados deverão iniciar a execução do parcelamento do solo ou da edificação ou, ainda, dar continuidade naqueles que estavam abandonados ou paralisados no prazo máximo de 5 (cinco) anos a contar da expedição do alvará, cabendo aos proprietários a comunicação à Administração Pública.

**Art. 75º** O proprietário dos imóveis de que trata o presente artigo terá o prazo de até 4 (quatro) anos, a partir do início das obras, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão das obras, no caso de empreendimentos de grande porte.

**Parágrafo único:** Em caso de descumprimento das condições e prazos previstos nessa seção, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação, seguindo as normas gerais contidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2.001 e suas alterações e as normas específicas editadas pelo Poder Executivo Municipal.

## **SUBSEÇÃO II**

### **DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 76º** A Outorga Onerosa do Direito de Construir 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

**Parágrafo único.** Fica definido:

- I. potencial construtivo adicional é o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo básico
- II. para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados os coeficientes de aproveitamento básico e máximo definidos neste Plano Diretor.

**Art. 77º** Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir 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

**Art. 78º** A Outorga Onerosa do Direito de Construir fica autorizada nas seguintes zonas:

- I. Zona Central;
- II. Zona de Uso Diversificado I;
- III. Zona de Uso Diversificado II;
- IV. Área de Eloy Chaves.

### **SUBSEÇÃO III**

#### **TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 79º** Entende-se por Transferência do Direito de Construir o instrumento que permite 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:** Demais critérios necessários à aplicação da Transferência do Direito de Construir serão definidos em legislação municipal específica, observando-se os coeficientes de aproveitamento máximo permitidos e definidos neste Plano Diretor de Desenvolvimento.

**Art. 80º** Poderão ter seu potencial construtivo transferido os imóveis localizados nas seguintes zonas:

- I. Zona de Uso Sustentável
- II. Zona de Amortecimento
- III. Zona Periurbana
- IV. Zona de Contenção Urbana
- V. Zona Central

**Art. 81º** As áreas receptoras do potencial construtivo são:

- I. Zona de Uso Diversificado I
- II. Zona de Estruturação e Ocupação Controlada

#### **SUBSEÇÃO IV**

#### **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

**Art. 82º** O Estudo de Impacto de Vizinhaça constitui instrumento de planejamento, controle urbano e subsídio à decisão do Poder Público para aprovação de projeto, emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicos ou privados, em área urbana, que possam colocar em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente, causar-lhes dano ou exercer impacto sobre eles. Os empreendimentos que necessitam do Estudo estão dispostos em Lei Municipal nº 7.763, de 18 de outubro de 2011.

**Art. 83º** O Estudo deverá incluir, no mínimo:

- I. análise de adensamento populacional;
- II. análise de uso e ocupação do solo;

- III. análise de geração de impacto no trânsito e no transporte público;
- IV. definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;
- V. assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;
- VI. contribuir para a garantia de boas condições de saúde, acessibilidade e segurança da população;

**Art. 84°** O Estudo será imprescindível para o licenciamento de empreendimentos e atividades que apresentem as seguintes características:

- I. empreendimentos habitacionais acima de 200 (duzentas) unidades residenciais;
- II. empreendimentos ou atividades de comércio e serviço, com área útil total superior a 1.500m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados);
- III. empreendimentos ou atividades de comércio e serviço ou industriais localizados na Macrozona de Urbanização Consolidada ou na Macrozona de Estruturação Urbana e Desenvolvimento Ordenado com área construída igual ou superior a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);
- IV. cemitérios horizontais, cemitérios verticais e crematórios, independente da área útil ou área de terreno;
- V. outras a serem detalhadas em legislação específica.

## **SEÇÃO II**

### **DOS PLANOS, PROGRAMAS E INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL E DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL**

#### **SUBSEÇÃO I**

##### **PLANO MUNICIPAL AMBIENTAL**

**Art. 85°** O Plano Municipal Ambiental é um instrumento de planejamento, gestão e fiscalização ambiental, que define ações do Município, a ser articulado com as diretrizes desta Lei.

**§ 1°** O Plano Municipal Ambiental será aplicado nas zonas:

- I. Zona de Uso Diversificado II
- II. Zona de Desenvolvimento Regional II
- III. Zona Central
- IV. Zona Periurbana
- V. Zona de Estruturação e Ocupação Controlada
- VI. Zona de Produção Agrícola Sustentável
- VII. Zona de Amortecimento
- VIII. Zona de Uso Sustentável
- IX. Zona de Proteção Integral

§ 2º O Plano Municipal Ambiental deve garantir a coordenação das ações e recursos necessários para a observação das prioridades e o alcance dos objetivos propostos pelos seguintes Planos:

- a) Planos aplicados em zonas do perímetro urbano

I – Planos de Arborização Urbana;

II – Plano de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica, Cerrado e vegetações associadas;

III – Programa de Recuperação Ambiental de Cursos D'Água

- b) Planos aplicados em zonas do perímetro rural

I – Plano de Gestão de Mananciais e Bacias Hidrográficas;

II – Plano Regional de Criação de Corredores Ecológicos para interligar áreas de conservação e ilhas de habitat;

III – Plano Intermunicipal de Preservação da Serra do Japi para gerir ações e estratégias para prevenção e combate a incêndios.

§ 3º O Plano mencionado no “caput” deste artigo será elaborado de forma participativa, no prazo de 360 dias, contados da publicação desta Lei.

## **SUBSEÇÃO II**

### **PLANO DE DESENVOLVIMENTO RURAL**

**Art. 86°** O Plano Municipal de Desenvolvimento Rural deverá ser aplicado na Macrozona Rural.

**Art 87°** O Plano Municipal de Desenvolvimento Rural deverá conter, no mínimo:

I – diagnóstico socioambiental, econômico e cultural da área rural do Município, com espacialização dos usos agrícolas e não agrícolas;

II - o Plano de Regularização de Núcleos Urbanos, onde será estruturada a identificação e cadastramento dos núcleos urbanos informais a serem regularizados, além de elaboração de diagnóstico e prévio estudo ambiental de viabilidade da regularização.

II – caracterização das cadeias produtivas existentes e identificação de cadeias produtivas potenciais, bem como as necessidades para a promoção de seu desenvolvimento;

III – orientações para a destinação de recursos e as parcerias que deverão ser firmadas para garantir o desenvolvimento rural sustentável.

**Parágrafo único:** O Plano mencionado neste artigo será elaborado de forma participativa e com o acompanhamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural – CMDR, no prazo de 360 dias, contados da publicação desta Lei.

### **SUBSEÇÃO III**

#### **PROGRAMA DE PAGAMENTO POR PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AMBIENTAIS**

**Art. 88°** O Município poderá implementar Programa de Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais, com o objetivo de implantar ações para a conservação e recuperação dos mananciais do Município e incremento dos serviços ambientais relacionados com a disponibilidade e qualidade da água, recuperação e conservação de paisagens naturais, proteção da biodiversidade e manutenção da qualidade ambiental do Município.

**Parágrafo único.** O pagamento por prestação de serviços ambientais consiste em retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou possuidores que utilizam imóveis inseridos principalmente nas Macrozonas Rural e de Proteção Integral, de modo a manter, restabelecer ou recuperar esses ecossistemas provedores de tais serviços, de acordo com a disponibilidade orçamentária.

**Art. 89º** O pagamento por prestação de serviços ambientais será realizado mediante prévia valoração desses serviços baseado em critérios que deverão ser regulamentados em lei específica, no prazo de 1 ano, contado a partir da entrada em vigor desta Lei.

§ 1º A participação nos pagamentos por prestação de serviços ambientais será voluntária e está condicionada à adoção de técnicas de reestruturação e preservação.

§ 2º A seleção dos beneficiários será realizada por chamada pública, mediante edital específico a ser publicado.

§ 3º . Os critérios para a seleção de imóveis rurais e Zonas Especiais de Proteção Ambiental em áreas urbanas, sujeitos ao pagamento por prestação de serviços ambientais, serão definidos pelo órgão ambiental municipal e respectivos conselhos.

#### **SUBSEÇÃO IV**

##### **IPTU VERDE**

**Art. 90º** O IPTU verde consiste no abatimentos no valor do IPTU concedido, na forma da legislação específica, para os imóveis que adotem as seguintes práticas:

- I – utilização de sistemas de reuso de água;
- II – sistema de captação de água da chuva;
- III – sistemas hidráulico solar, elétrico solar e de energia eólica;
- IV – utilização de material sustentável em construções;
- V – manutenção de altos índices de permeabilidade e de área verde no imóvel;
- VI – calçadas arborizadas;
- VII – horta urbana;
- VIII – instalação de telhado verde e jardim vertical;
- IX – preservação de áreas de mata, Áreas de Preservação Permanente e áreas com potencial de recuperação;
- X – preservação de áreas de Reserva Legal ou Áreas Verdes, manchas de mata e APP em imóveis com produção rural em Perímetro Urbano;
- XI – outras práticas que resultem em sustentabilidade ambiental definidas em lei.

**Parágrafo único:** O munícipe poderá adquirir porcentagem de redução do Imposto Predial e Territorial Urbano de acordo com o disposto em lei específica.

**Art. 91º** O IPTU verde será aplicado na Zona de Uso Diversificado I e na Zona Central.

## **TÍTULO VI**

### **DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### **CAPÍTULO I**

##### **DIRETRIZES GERAIS**

**Art. 92º** O município deverá aprovar lei específica de uso, ocupação e parcelamento do solo, respeitadas as diretrizes e parâmetros fixados neste Plano Diretor de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial.

**Art. 93º** A legislação específica deverá ter como objetivos:

- I. considerar as condições ambientais, da infraestrutura, circulação, acessibilidade e dos serviços urbanos;
- II. estabelecer parâmetros e mecanismos relacionados à drenagem das águas pluviais, que evitem o sobrecarregamento das redes, alagamentos e enchentes;
- III. 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;
- IV. fomentar o uso misto no lote entre usos residenciais e não residenciais, especialmente nas áreas bem servidas pelo transporte público coletivo de passageiros.

#### **CAPÍTULO II**

##### **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 94º** Admite-se o parcelamento do solo e condomínio somente nas Zonas do Perímetro Urbano, incluindo Periurbana.

**Art. 95º** Fica vetado o parcelamento de áreas dentro dos limites do Perímetro Rural para fins urbanos.

**Art. 96º** O parcelamento do solo fica vetado em, conforme Lei Federal 6.766/79:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos à inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. em terrenos contaminados, sem que sejam previamente saneados;

- III. em terrenos com alta suscetibilidade a movimento gravitacional de massa, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação
- V. em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**Parágrafo único:** A infraestrutura básica exigida para a viabilização do parcelamento é constituída pelos elementos listados na Lei Federal 6.766/79.

**Art. 97º** Diretrizes e parâmetros de parcelamento do solo serão regulados em Lei Municipal específica.

### **CAPÍTULO III**

#### **DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 98º** De acordo com as diretrizes e objetivos deste Plano Diretor de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial, estabelecidos para os perímetros Urbano e Rural, a legislação específica deverá considerar como tipologias de uso:

- I. uso residencial: destinado à moradia permanente, podendo ser unifamiliar e multifamiliar;
- II. uso não residencial: destinado ao exercício das atividades comercial, de prestação de serviços, institucional e industrial;
- III. uso misto: destinado às atividades residenciais e não residenciais, exceto industrial.

§ 1º Considera-se residencial unifamiliar a unidade habitacional incorporada em um único lote urbano;

§ 2º Considera-se residencial multifamiliar a unidade única ou conjunto de unidades habitacionais incorporada em um único lote urbano, podendo conter áreas de circulação coletiva e espaços comuns.

**Art. 99º** Todos os usos serão permitidos no território do Município desde que atendam às condições estabelecidas neste Plano Diretor de Desenvolvimento e Ordenamento Territorial e aos requisitos constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo, exceto:

- I. na Zona de Desenvolvimento Regional II, serão permitidas apenas os usos industriais e de serviço, sendo vedado o uso residencial;
- II. o uso industrial pesado e centros logísticos ficam limitados às zonas:
  - A. Desenvolvimento Regional I e II,
  - B. Estruturação e Ocupação Controlada
  - C. Uso Diversificado II.

**Parágrafo único:** Entende-se por indústria pesada as indústrias que atuam por meio do processamento de matéria-prima, como química, siderúrgica, extrativa, de cimento e de manufatura.

**Art. 100º** Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação, em função de seu grau de incomodidade, classificados em:

- I. não incômodo;
- II. incômodo 1 - usos e atividades potencialmente geradoras de incômodo no ambiente urbano, como geração de tráfego e poluição sonora, porém compatíveis com o uso residencial (NRC);
- III. incômodo 2 - usos e atividades potencialmente geradoras de incômodo no ambiente urbano, porém incompatíveis com o uso residencial em função de geração de tráfego intenso, poluição sonora, visual, hídrica e/ou atmosférica, e geração de resíduos.

§ 1º A atividade ou uso poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.

§ 2º O Quadro I apresenta o grau potencial de incomodidade permitido em cada zona.

**Art. 101º** São consideradas incômodas usos e atividades com geração de ruídos acima de 55 dB.

**Art. 102º** O licenciamento das atividades classificadas como “incômodo 1 e 2” estará sujeito ao cumprimento mínimo das medidas mitigadoras abaixo, a serem analisados pelos setores competentes da Administração Municipal e, quando couber, a obtenção de aprovação junto aos órgãos estaduais e federais:

- I. adequação dos níveis de ruído classificados nas NBR 10.151 e 10.152
- II. adequação da emissão de material particulado e odores, conforme Decreto Estadual 59.113/13;
- III. adequação à Lei Municipal 4.718/1996

- IV. cumprimento da legislação ambiental de âmbito federal, estadual e municipal vigentes;
- V. destinação adequada aos resíduos sólidos e tratamento de efluentes, de acordo com exigências sanitárias.

§ 1º 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.

§ 2º A não adoção de medidas mitigadoras levará a:

- I - advertência;
- II - multa;
- III - interdição; ou
- IV - perda da licença de funcionamento.

## **TÍTULO VII DA GESTÃO PARTICIPATIVA E DEMOCRÁTICA**

### **CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO PARTICIPATIVA**

**Art. 103º** É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I. Conselho Municipal de Política Territorial
- II. Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente
- III. Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural
- IV. Conselho Municipal de Mobilidade Urbana e Transporte
- V. Debates, audiências e consultas públicas

§ 1º Os Conselhos Municipais são espaços públicos de composição plural entre Estado e sociedade civil.

§ 2º Caberá a cada conselho articular-se com os demais conselhos nas matérias comuns, subsidiar tecnicamente o Conselho da Cidade, analisar as matérias pertinentes a sua área de atuação e votar os encaminhamentos propostos pelos órgãos aos quais se vinculam

§ 3º Além das atribuições previstas nas leis específicas de cada Conselho, são funções dos Conselhos Municipais:

- I. propor e acompanhar a execução das políticas públicas setoriais;
- II. acompanhar a aplicação dos recursos dos fundos vinculados, quando houver

**Art. 104º** É assegurado, a qualquer interessado, o direito à ampla informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

## **SEÇÃO I**

### **DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL**

**Art. 105º** O Conselho Municipal de Política Territorial, órgão de caráter consultivo e deliberativo em matéria de política urbana e rural, em consonância com a Lei Municipal 8.683 de 7 de julho de 2016, integra a gestão participativa democrática.

**Art. 106º** O Conselho Municipal de Política Territorial tem como atribuições:

- I. acompanhar a execução da Política de Desenvolvimento Territorial do Município veiculada por intermédio do Plano Diretor, opinando sobre questões relativas a sua aplicação;
- II. propor e emitir parecer sobre proposta de atualização, complementação, ajustes e alterações da Lei do Plano Diretor;
- III. elaborar propostas de projetos de lei de interesse urbanístico e regulamentações decorrentes desta Lei;
- IV. debater e emitir pareceres sobre projetos de lei de interesse da política urbana antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- V. acompanhar a aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento territorial;

- VI. deliberar sobre soluções para as omissões e contradições da legislação urbanística municipal propostas pelas comissões técnicas;
- VII. 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;
- VIII. acompanhar a aplicação dos recursos do FMDT;
- IX. analisar e emitir parecer anualmente sobre a prestação de contas do FMDT, do exercício anterior, antes de seu envio à Câmara Municipal, garantindo a sua publicação no sítio eletrônico oficial da Prefeitura;
- X. acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;
- XI. apresentar sugestões para propostas de áreas de intervenção urbana e operações urbanas consorciadas;
- XII. discutir e apresentar sugestões de Parcerias Público-Privadas quando diretamente relacionadas com os instrumentos referentes à implementação do Plano Diretor;
- XIII. monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir;
- XIV. convocar, organizar e coordenar as conferências e fóruns relacionados ao desenvolvimento urbano;
- XV. elaborar relatório anual de suas atividades, ao qual deverá ser dada publicidade por meio da Imprensa Oficial Municipal;

## **SUBSEÇÃO ÚNICA**

### **DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL**

**Art. 107º** O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT - criado pela Lei 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
- 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;

§ 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

**Art. 108º** Os recursos do 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 Planejamento 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, sistema cicloviário e sistema de circulação de pedestres;
- IV. requalificação de eixos ou pólos de centralidade;

- V. proteção e recuperação de bens e áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos;
- VI. criação de unidades de conservação, implantação de parques lineares ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII. investimentos em infraestrutura urbana e equipamentos urbanos e comunitários decorrentes de projetos de regularização fundiária de interesse social;

§ 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**

### **DO CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE**

**Art. 109º** O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, órgão consultivo, de assessoramento e deliberativo, de caráter permanente, vinculado à área de meio ambiente, em consonância com a Lei n. 2336, de 14 de março de 1979 e suas alterações (Lei n. 3645, de 7 de dezembro de 1990; Emenda à Lei Orgânica de Jundiaí n. 25, de 30 de outubro de 1996) integra a gestão participativa democrática.

**Parágrafo Único.** O Conselho previsto no caput deste artigo será deliberativo no que diz respeito às questões ambientais no âmbito de sua competência legal, nos termos da regulamentação pertinente expedida pelo Poder Executivo.

**Art. 110º** O Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente tem como atribuições:

- I. propor diretrizes para a Política Municipal de Meio Ambiente;
- II. colaborar nos estudos e elaboração dos planos e programas de expansão e desenvolvimento municipal, mediante recomendações referentes à proteção do Meio Ambiente do Município;
- III. estudar, definir e propor normas e procedimentos visando à proteção ambiental do Município;

- IV. promover e colaborar na execução de programas intersetoriais de proteção à flora, fauna e recursos naturais;
- V. opinar e fornecer subsídios técnicos para esclarecimentos relativos à defesa do Meio Ambiente, aos órgãos públicos, à indústria, ao comércio, à agropecuária e à comunidade;
- VI. colaborar em campanhas educacionais relativas a problemas de saneamento básico, poluição das águas, do ar e do solo, combate a vetores, proteção da fauna e da flora;
- VII. promover e colaborar na execução de um Programa de Educação Ambiental a ser ministrado junto à rede de ensino municipal;
- VIII. manter intercâmbio com as entidades oficiais e privadas de pesquisas e de atividades ligadas à defesa do meio ambiente;
- IX. conhecer e prever os possíveis casos de poluição que ocorram ou possam ocorrer no Município, diligenciando no sentido de sua apuração, e sugerir ao Sr. Prefeito Municipal providências que julgar necessárias

### **SEÇÃO III**

#### **DO CONSELHO DE MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL**

**Art. 111º** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural, órgão consultivo, de assessoramento e deliberativo, de caráter permanente, vinculado à área de desenvolvimento rural, em consonância com a Lei n. 8130, de 26 de dezembro de 2013 e suas alterações (Lei n. 12.743 de 14 de dezembro de 2018; Lei n. 9117 de 14 de dezembro de 2018), integra a gestão participativa democrática.

**Art. 112º** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural tem por atribuições:

- I. estabelecer diretrizes para a política agrícola municipal;
- II. deliberar sobre ações e projetos na área do agronegócio e da recuperação e proteção ambiental em áreas rurais e produtivas;
- III. promover a integração dos vários segmentos do setor agrícola, vinculados à produção, comercialização, armazenamento, industrialização e transporte;
- IV. assessorar, avaliar e aprovar o Plano Municipal de Desenvolvimento Rural, elaborado pelo Município, previsto na Lei nº 8.683, de 7 de julho de 2016, abrangendo as atividades de assistência técnica, construções, reformas e

serviços necessários à melhoria da infraestrutura municipal, de apoio à agropecuária e ao abastecimento;

- V. elaborar, acompanhar e avaliar anualmente, a execução do plano de ações do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural;
- VI. manter intercâmbio com os conselhos similares, visando o encaminhamento de reivindicações de interesse comum;
- VII. assessorar o Poder Executivo Municipal em matérias relacionadas à agropecuária e ao abastecimento alimentar.

#### **SEÇÃO IV**

#### **DO CONSELHO MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA E TRANSPORTE**

**Art. 113º** O Conselho Municipal de Mobilidade Urbana e Transporte é órgão consultivo, de assessoramento e deliberativo, de caráter permanente, vinculado à área de desenvolvimento rural, em consonância com a Lei Municipal n. 8.131, de 6 de janeiro de 2014, integra a gestão participativa democrática.

**Art. 114º** O Conselho tem como atribuições:

- I. participar do planejamento, fiscalização e da avaliação da política local de mobilidade urbana, conforme os princípios, diretrizes e objetivos extraídos da Política Nacional de Mobilidade Urbana e resultados obtidos nos debates das Conferências Municipais de Mobilidade Urbana;
- II. opinar sobre a elaboração, acompanhar e fiscalizar a implementação do Plano de Mobilidade Urbana, integrado e compatível com o Plano diretor, sobretudo, através a proposta de normas e diretrizes do planejamento, implementação e operação do sistema viário, transporte urbano, circulação de pessoas e distribuição de bens;
- III. emitir pareceres e acompanhar a política e gestão do transporte público municipal, avaliando e fiscalizando os serviços e monitorar desempenhos, garantindo a consecução das metas de universalização e qualidade, mesmo quando desempenhados através de concessão ou permissão dos serviços públicos;
- IV. conhecer, analisar e emitir pareceres sobre os estudos técnicos relacionados ao equilíbrio econômico-financeiro dos contratos de concessão e permissão dos

serviços públicos de transporte do Município e sobre a fixação das tarifas dos serviços;

- V. convidar representantes e técnicos da Secretaria Municipal de Transportes ou qualquer outro órgão municipal, bem como especialista com notório saber na área em questão, quando julgar necessário, para discutir questões relativas ao transporte, à circulação e ao planejamento urbano, democratizando as decisões e as informações sobre políticas públicas
- VI. constituir grupos técnicos e comissões especiais, temporárias ou permanentes, quando julgar necessário, para o pleno desenvolvimento de suas funções;
- VII. convocar a Conferência Municipal de Mobilidade Urbana conforme diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana;
- VIII. emitir e publicar resoluções sobre assuntos de sua competência;
- IX. elaborar regimento interno do Conselho, estabelecendo as normas para o seu funcionamento
- X. conhecer e participar das discussões sobre mobilidade do Aglomerado Urbano de Jundiaí.

## **SEÇÃO V**

### **DOS DEBATES, AUDIÊNCIAS E CONSULTAS PÚBLICAS**

**Art. 115º** A audiência pública consiste em mecanismo participativo de caráter presencial, consultivo, aberto a qualquer interessado, com a possibilidade de manifestação oral dos participantes, cujo objetivo é subsidiar decisões governamentais.

**Art. 116º** São diretrizes das audiências públicas:

- I. divulgação ampla e prévia do documento convocatório, especificando seu objeto, metodologia e o momento de realização, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias;
- II. apresentação dos estudos e propostas com antecedência de no mínimo 10 (dez) dias;
- III. livre acesso às pessoas afetadas e demais interessados;
- IV. sistematização das contribuições recebidas;
- V. publicidade, com ampla divulgação de seus resultados, e a disponibilização do conteúdo dos debates;
- VI. compromisso de resposta às propostas recebidas;

**Art. 117º** A realização de audiências públicas e debates são condicionantes para a aprovação de planos, programas e projetos que afetem a ordem urbanística, como empreendimentos de impacto ambiental e impacto de vizinhança, alteração de zoneamento, perímetro urbano, alteração do Plano Diretor e das normas de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo.

**Art. 118º** A consulta pública deverá ser precedida de audiência e debate público para viabilizar a plena compreensão dos fatos pelos votantes.

**Art. 119º** As reuniões públicas deverão ocorrer em local acessível aos interessados e aos afetados.

## **TÍTULO VIII**

### **DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS**

**Art.120º** Para efetivação do Plano Diretor o Poder Executivo encaminhará, dentre outros, à Câmara Municipal, os seguintes Planos e Projetos de Lei:

- I. Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- II. Projeto de Lei disciplinando o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios - PEUC;
- III. Projeto de Lei disciplinando a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso;
- IV. Projeto de Lei disciplinando a Transferência do direito de Construir;
- V. Projeto de Lei disciplinando o Estudo de Impacto de Vizinhança;
- VI. Projeto de Lei disciplinando os Incentivos Fiscais e Tributários;

**Parágrafo Único:** Os projetos de lei referidos deverão ser encaminhados à Câmara Municipal em até 180 dias, após a publicação desta Lei.

**Art. 121º** Fazem parte integrante desta lei, os seguintes Anexos:

- I. Anexo I: Mapa de Perímetros Urbano e Rural
- II. Anexo II: Mapa do Macrozoneamento
- III. Anexo III: Mapa do Zoneamento
- IV. Anexo IV: Mapa de Núcleos Urbanos na Macrozona Rural
- V. Anexo V: Área Eloy Chaves

VI. Anexo VI: Quadro I - Índices e Instrumentos Urbanos

**Art. 122º** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

## **ANEXO I - MAPA DE PERÍMETROS URBANO E RURAL**

297000

310500

7438500

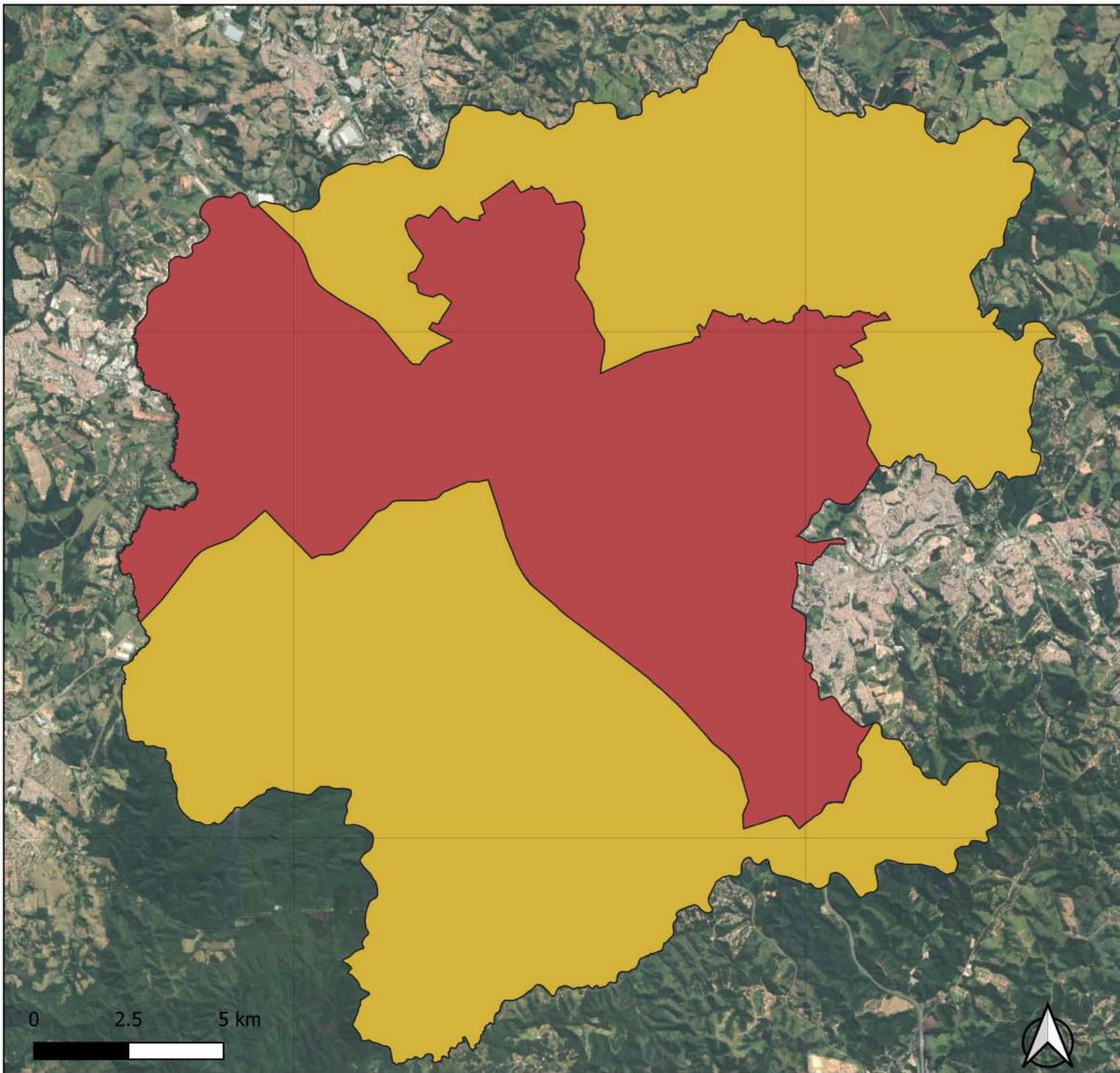
7438500

7425000

7425000

297000

310500



### Legenda

-  Perímetro Rural
-  Perímetro Urbano

Título:  
Zoneamento do município de Jundiá

Grupo:  
1- Lyara Amaral  
2- Murilo Bina  
3- Vitor Alves

Elaboração:  
 

Disciplina: Oficina de Planejamento Urbano

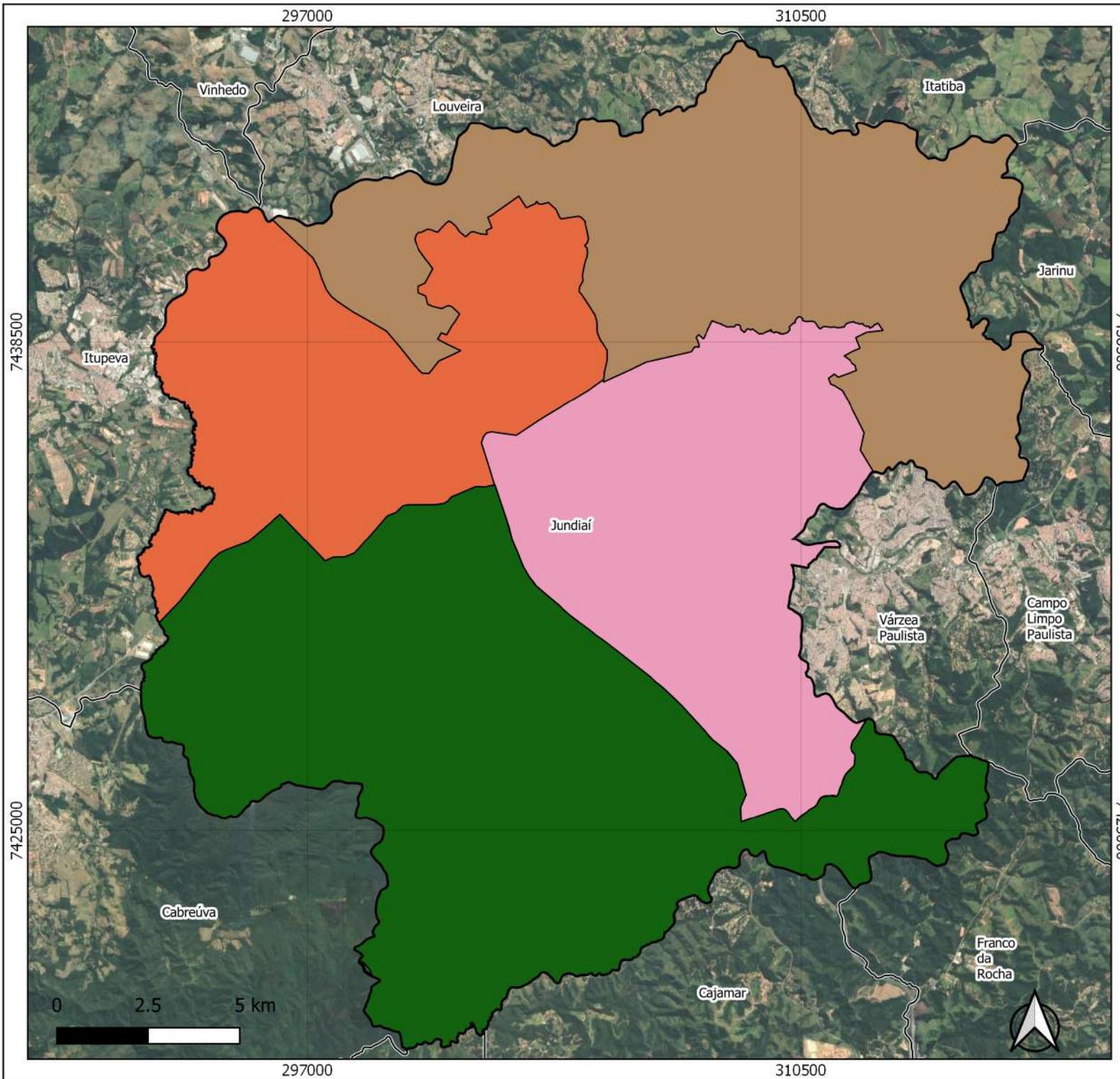
Datum: SIRGAS 2000 UTM 23S

Fonte: IBGE (2017 - 2019); Geoserver Jundiá

0 2.5 5 km



## **ANEXO II - MAPA DO MACROZONEAMENTO**



### Legenda

- Limites Municipais
- Jundiaí
- Macrozona de Urbanização Consolidada
- Macrozona de Estruturação Urbana e Desenvolvimento Ordenado
- Macrozona de Proteção Ambiental
- Macrozona Rural

Título:  
Macrozonas do município de Jundiaí

Grupo:  
1- Lyara Amaral  
2- Murilo Bina  
3- Vitor Alves

Elaboração:

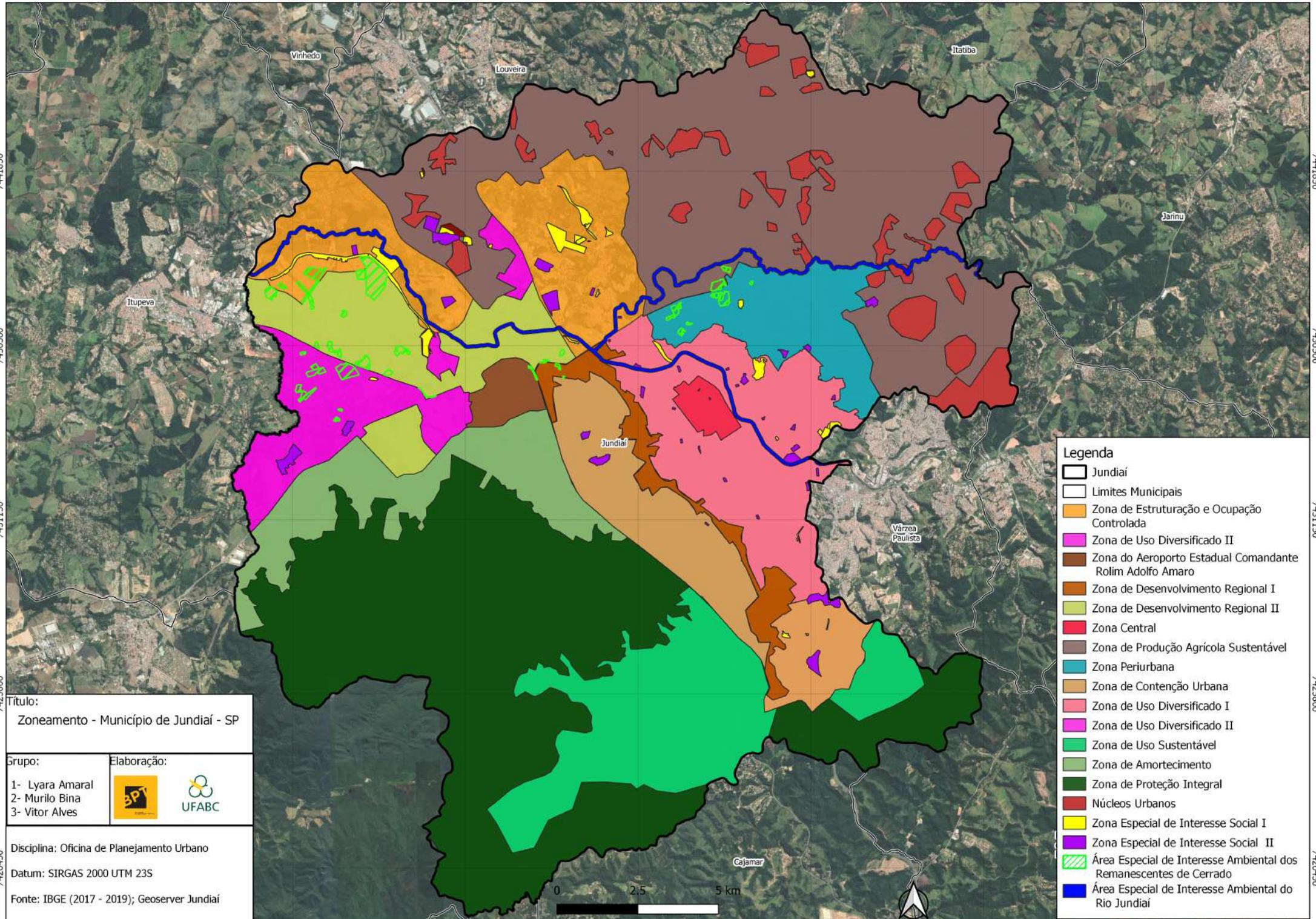
Disciplina: Oficina de Planejamento Urbano  
Datum: SIRGAS 2000 UTM 23S  
Fonte: IBGE (2017 - 2019); Geoserver Jundiaí

## **ANEXO III - MAPA DO ZONEAMENTO**

288900 294250 299600 304950 310300 315650 321000

7441850  
7436500  
7431150  
7425800  
7420450

7441850  
7436500  
7431150  
7425800  
7420450



- Legenda**
- Jundiaí
  - Limites Municipais
  - Zona de Estruturação e Ocupação Controlada
  - Zona de Uso Diversificado II
  - Zona do Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro
  - Zona de Desenvolvimento Regional I
  - Zona de Desenvolvimento Regional II
  - Zona Central
  - Zona de Produção Agrícola Sustentável
  - Zona Periurbana
  - Zona de Contenção Urbana
  - Zona de Uso Diversificado I
  - Zona de Uso Diversificado II
  - Zona de Uso Sustentável
  - Zona de Amortecimento
  - Zona de Proteção Integral
  - Núcleos Urbanos
  - Zona Especial de Interesse Social I
  - Zona Especial de Interesse Social II
  - Área Especial de Interesse Ambiental dos Remanescentes de Cerrado
  - Área Especial de Interesse Ambiental do Rio Jundiaí

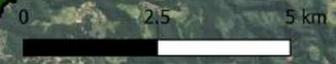
Título:  
Zoneamento - Município de Jundiaí - SP

Grupo:  
1- Lyara Amaral  
2- Murilo Bina  
3- Vitor Alves

Elaboração:  



Disciplina: Oficina de Planejamento Urbano  
 Datum: SIRGAS 2000 UTM 23S  
 Fonte: IBGE (2017 - 2019); Geoserver Jundiaí



288900 294250 299600 304950 310300 315650 321000

## **ANEXO IV - MAPA DE NÚCLEOS URBANOS NA MACROZONA RURAL**

299600

304950

310300

315650

7447200

7447200

7441850

7441850

7436500

7436500



Louveira

Itatiba

Jarinu

Jundiaí

Campos Limpo Paulista

Várzea Paulista

**Título:**  
Núcleos urbanos na Macrozona Rural - Município de Jundiaí - SP

**Grupo:**  
1- Lyara Amaral  
2- Murilo Bina  
3- Vitor Alves

**Elaboração:**



**Disciplina:** Oficina de Planejamento Urbano

**Datum:** SIRGAS 2000 UTM 23S

**Fonte:** IBGE (2017 - 2019); Geoserver Jundiaí



**Legenda**

-  Limites Municipais
-  Núcleos Urbanos
-  Macrozona\_Rural

299600

304950

310300

315650

## **ANEXO V - ÁREA ELOY CHAVES**

297500

298750

300000

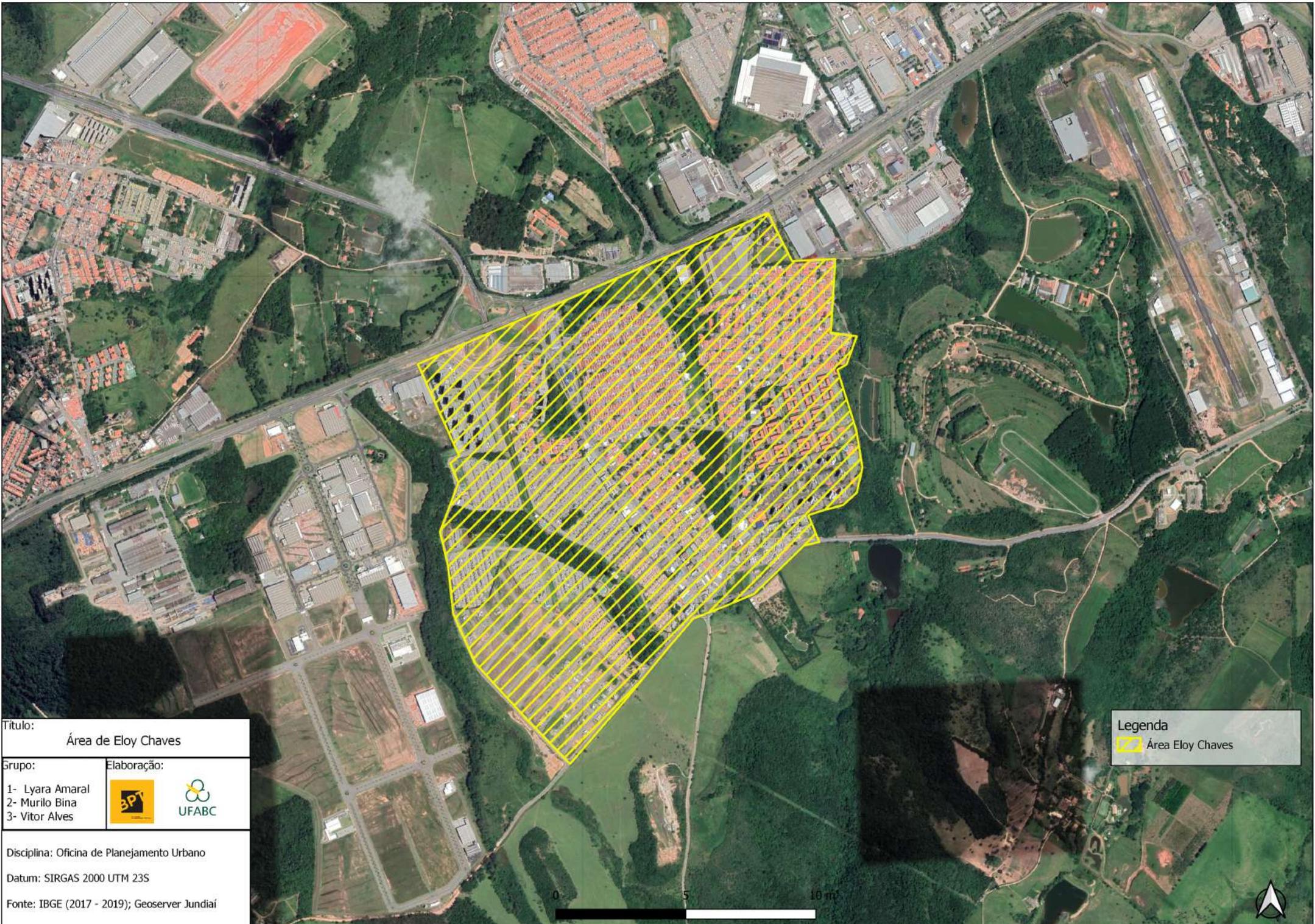
301250

7435000

7435000

7433750

7433750



Título: Área de Eloy Chaves

Grupo: 1- Lyara Amaral  
2- Murilo Bina  
3- Vitor Alves

Elaboração:  

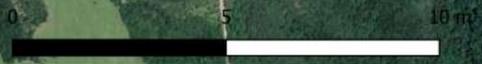
Disciplina: Oficina de Planejamento Urbano

Datum: SIRGAS 2000 UTM 23S

Fonte: IBGE (2017 - 2019); Geoserver Jundiá

Legenda

 Área Eloy Chaves



297500

298750

300000

301250

## **ANEXO VI - QUADRO I - ÍNDICES E INSTRUMENTOS URBANOS**

Macrozona	Zona	Instrumentos do EC	CA				TO	TP (min)	Permite Parcelamento?	Outros	Usos	Incomodidade
			Tipologia	Mínimo	Básico	Máximo						
Macrozona de Urbanização Consolidada	Zona de Central	PEUC, Outorga Onerosa do Direito de Construir, ZEIS, Transferência do Direito de Construir	-	0,2	1	2	70%	20%	Sim		residencial, serviços, indústria leve (pequena indústria alimentícia, pequena indústria têxtil), comércio	não incômodo, incômodo 1
	Zona de Uso Diversificado I	Outorga Onerosa do Direito de Construir, PEUC, ZEIS, Transferência do Direito de Construir	unifamiliar	0,2	1		70%	20%	Sim	Número máximo de pavimentos = 11 Número máximo de pavimentos = 9 Número máximo de pavimentos = 12	residencial, serviços, indústria leve (pequena indústria alimentícia, pequena indústria têxtil), comércio	não incômodo, incômodo 1
			multifamiliar (pequeno porte)	0,2	1		70%	20%				
			multifamiliar (vila)	0,2	1		70%	20%				
			vertical residencial	0,2	1	3	70%	20%				
			não residencial	0,2	1	3	70%	20%				
misto	0,2	1	3	70%	20%							
Zona de Desenvolvimento Regional I		-	-	-	1	80%	10%	Sim		serviços, indústria leve, indústria pesada, comércio	incômodo 1, incômodo 2	
Zona Periurbana	ZEIS, Transferência do Direito de Construir	-	-		1	30%	50%	Sim		residencial, serviços	não incômodo, incômodo 1	
Zona de Contenção Urbana	Transferência do Direito de Construir	-		0,5	1	40%	50%	Sim		residencial, serviços, indústria leve (pequena indústria alimentícia, pequena indústria têxtil), comércio	não incômodo, incômodo 1	
Macrozona de Estruturação Urbana e Desenvolvimento Ordenado	Zona de Estruturação e Ocupação Controlada	ZEIS, receber a Transferência do Direito de Construir	unifamiliar	-	1		70%	20%	Sim	Número máximo de pavimentos = 10 Número máximo de pavimentos = 6 Número máximo de pavimentos = 12	residencial, serviços, indústria leve, comércio	não incômodo, incômodo 1
			multifamiliar (pequeno porte)	-	1		70%	20%				
			multifamiliar (vila)	-	1		70%	20%				
			vertical residencial	-	1	3	70%	20%				
			não residencial	-	1	2	70%	20%				
	misto	-	1	2	70%	20%						
	Zona de Uso Diversificado II	Outorga Onerosa do Direito de Construir, ZEIS		0,2	1	2	70%	20%	Sim	Número máximo de pavimentos = 7	residencial, serviços, indústria leve, indústria pesada, comércio	incômodo 1, incômodo 2
Zona de Desenvolvimento Regional II		-	-	-	2	80%	10%	Sim		serviços, indústria leve, indústria pesada, comércio	incômodo 1, incômodo 2	
Zona de Proteção do Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro		-	-	-	1	40%	50%	Não	Número máximo de pavimentos = 4	serviços, indústria leve, indústria pesada, comércio	não incômodo, incômodo 1	
Área Eloy Chaves	Outorga Onerosa do Direito de Construir, ZEIS, PEUC	-	1	2	3	70%	20%	Sim	Número máximo de pavimentos = 12	residencial, comércio	não incômodo, incômodo 1	
Macrozona Rural	Zona de Produção Agrícola Sustentável			-	-	0,3	20%	70%		Lote mínimo = 1000 m²	residencial, serviços, indústria leve (pequena indústria alimentícia), pequeno comércio	não incômodo, incômodo 1
Macrozona de Proteção Ambiental	Zona de Uso Sustentável	Transferência do Direito de Construir		-	-	0,2	10%	50%	Não	-	residencial, serviços, pequeno comércio	não incômodo, incômodo 1
	Zona de Proteção Integral			-	-	-	-	-	Não	-	-	-
	Zona de Amortecimento	Transferência do Direito de Construir		-	-	0,3	10%	50%	Não	-	residencial, serviços, pequeno comércio	não incômodo, incômodo 1

Nota:	
unifamiliar	apenas 1 edificação no lote
multifamiliar (pequeno porte)	com até 4 residências no lote, podendo ser isoladas, geminadas ou sobrepostas
multifamiliar (vila)	mais de 4 residências no lote, podendo ser isoladas, geminadas ou sobrepostas
vertical residencial	mais de 1 residência sobreposta
não residencial	destinado a 1 ou mais das atividades industrial, comercial, prest. serviços ou institucional
misto	uso residencial e não residencial no mesmo lote ou edificação