



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC

Bacharelado em Planejamento Territorial
BH 1354: Oficina de Planejamento Urbano

**Atividade V – Trabalho Etapa II:
Minuta de Lei do Plano Diretor do Município de Jundiaí - SP**

Allan Batista Farias	21081815
Beatriz Cervino Milla	21090415
Marcella Santos Matida	21087916
Michelle Maran Baggio	13201910040

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

São Bernardo do Campo

2020

SUMÁRIO

TÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA, FUNDAMENTOS, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES DO POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO	3
CAPÍTULO I - Da Abrangência e Fundamentos	4
CAPÍTULO II - Dos Princípios, Diretrizes e Objetivos	5
TÍTULO II - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	9
CAPÍTULO I - Do Macrozoneamento	9
Seção I - Da Macrozona de Preservação e Conservação Ambiental	10
Seção II - Da Macrozona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável	12
Seção III - Da Macrozona de Estruturação Urbana	13
Seção IV - Da Macrozona de Qualificação Urbana	14
CAPÍTULO II - Do Zoneamento	16
Seção I - Da Zona de Preservação e Conservação Ambiental	17
Seção II - Da Zona de Ocupação Dirigida I	18
Seção III - Da Zona de Ocupação Dirigida II	18
Seção IV - Da Zona de Qualificação Urbana	19
Seção V - Da Zona Urbana Consolidada	20
Seção VI - Da Zona de Uso Diversificado	21
Seção VII - Da Zona de Estruturação Urbana I	22
Seção VIII - Da Zona de Estruturação Urbana II	23
Seção IX - Da Zona de Estruturação Urbana III	24
Seção X - Da Zona Industrial e Logística	25
Seção XI - Zona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável	26
Seção XII - Da Zona de Qualificação Rural	27
CAPÍTULO III - Das Zonas Especiais de Interesse Social	27
CAPÍTULO IV - Das Áreas Especiais	29
CAPÍTULO V - Da Hierarquia Viária e Estruturação Urbana	30
CAPÍTULO VI - Dos parâmetros urbanísticos	31
CAPÍTULO VII - Diretrizes gerais de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo	33
Seção I - Do Parcelamento do Solo	33

Seção II - Do Uso e Ocupação do Solo	34
Subseção única - Dos Usos Geradores de Incomodidades	36
TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	39
CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais	39
CAPÍTULO II - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios	39
Seção única - Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamentos em Títulos	42
CAPÍTULO III - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir	44
CAPÍTULO IV - Da Transferência do direito de construir	46
CAPÍTULO V - Do Direito de Preempção	46
CAPÍTULO VI - Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	51
CAPÍTULO VII - Do Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano	55
TÍTULO V - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE	55
CAPÍTULO I - Dos Instrumentos de Gestão Participativa	55
Seção I - Do Conselho Municipal da Cidade	56
Seção II - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano	59
Seção III - Dos Debates, audiências e consultas públicas	60
CAPÍTULO II - Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão	61
Seção única	61

TÍTULO I

DA ABRANGÊNCIA, FUNDAMENTOS, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES DO POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CAPÍTULO I

Da Abrangência e Fundamentos

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor do Município de Jundiáí, e aplica-se à totalidade do seu território.

§1º A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§2º O Plano Diretor é o instrumento orientador e básico dos 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. 2º A presente Lei tem como base os fundamentos expressos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Jundiáí.

§1º O Plano Diretor deve observar o disposto nos planos e leis federais e estaduais relacionadas às políticas de desenvolvimento urbano, incluindo saneamento básico, habitação, mobilidade e ordenamento territorial, e à política de meio ambiente.

§2º O Plano Diretor deve se articular com o planejamento regional e com os planos dos demais Municípios da Aglomeração Urbana de Jundiáí.

Art. 3º O Plano Diretor Estratégico orienta o planejamento urbano municipal e seus objetivos, diretrizes e prioridades devem ser respeitados pelos seguintes planos e normas:

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

II - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, planos setoriais de políticas urbanas ambientais e demais normas complementares previstas nesta Lei.

Art. 4º O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão deste Plano Diretor, a ser elaborada de forma participativa, em 05 (cinco) anos a partir da data de aprovação desta Lei, conforme art. 136 da Lei Orgânica do Município de Jundiáí.

CAPÍTULO II

Dos Princípios, Diretrizes e Objetivos

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

I - Funções Sociais da Cidade;

II - Função Social da Propriedade Urbana;

III - Equidade e Inclusão Social e Territorial;

IV - Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;

V - Gestão Democrática e Participativa.

§1º As 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, à saúde, à educação, 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 por lei, estando os terrenos ou glebas totalmente desocupados, ou onde o coeficiente de aproveitamento mínimo não tenha sido atingido, ressalvadas as exceções previstas nesta Lei, sujeitos, sucessivamente, ao parcelamento, à edificação e à utilização compulsórios, ao Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§3º Equidade Social e Territorial compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais entre grupos populacionais e entre os bairros do Município de Jundiáí.

§4º Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à 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.

§5º Gestão Democrática é a garantia da participação de representantes dos diferentes segmentos da população, de forma direta ou por intermédio de associações representativas, nos processos de decisão, planejamento e gestão da cidade, de realização de investimentos públicos e na elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 6º A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor se orientam pelas seguintes diretrizes:

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

II - retorno para a coletividade da valorização de imóveis decorrente dos investimentos públicos e das alterações da legislação de uso e ocupação do solo;

- III - distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos e privados;
- IV - adequação das condições de uso e ocupação do solo às características do meio físico, para impedir a deterioração e degeneração de áreas do Município;
- V - 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 e da região;
- VI - utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações;
- VII - planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;
- VIII - incentivo à produção de habitação de interesse social, de equipamentos sociais e culturais e à preservação e ampliação de áreas livres e verdes;
- IX - prioridade no sistema viário para o transporte coletivo e modos não motorizados;
- X - 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 instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- d) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulta na sua subutilização ou não utilização;
- e) a poluição e a degradação ambiental;
- f) a excessiva ou inadequada impermeabilização do solo;
- g) o uso inadequado dos espaços públicos;

XI - cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social.

Art. 7º A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor se orientam pelos seguintes objetivos gerais:

- I - conter o processo de expansão horizontal da mancha urbana em direção à Área Rural do Município, contribuindo para preservar os remanescentes de vegetação nativa de relevante interesse ambiental;
- II - acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura e no entorno da rede de transporte coletivo;
- III - ampliar e requalificar os espaços públicos, as áreas verdes e permeáveis e a paisagem urbana;
- IV - proteger as áreas de preservação permanente, as unidades de conservação, as áreas de proteção dos mananciais e a biodiversidade;
- V - proteger o patrimônio histórico, cultural e religioso e valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e a diversidade;
- VI - reduzir as desigualdades socioterritoriais para garantir, em todas as regiões da cidade, o acesso a equipamentos sociais e serviços urbanos;
- VII - fortalecer uma gestão urbana integrada, descentralizada e participativa.

TÍTULO II DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I Do Macrozoneamento

Art. 8º O macrozoneamento tem como finalidade fixar as regras fundamentais de ordenamento do território municipal com o objetivo de definir diretrizes que orientem o ordenamento territorial de forma a atender os princípios, objetivos, políticas públicas e estratégias propostas pelo Plano Diretor.

Parágrafo único. Entende-se por macrozona as áreas homogêneas do território municipal que orientam a definição de prioridades, objetivos e estratégias para a aplicação de instrumentos jurídico-urbanísticos e de políticas públicas de desenvolvimento sustentável socioeconômico e territorial, podendo para isso definir parâmetros reguladores diferenciados de usos e ocupação do solo.

Art. 9º O território do Município fica dividido em quatro macrozonas, delimitadas no Anexo II desta Lei:

I - Macrozona de Proteção e Conservação Ambiental;

II - Macrozona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável;

III - Macrozona de Estruturação Urbana;

IV - Macrozona de Qualificação Urbana.

Art.10 O Perímetro Urbano, conforme o Anexo I desta Lei, é composto pelos limites das seguintes macrozonas:

I - Macrozona de Estruturação Urbana;

II - Macrozona de Qualificação Urbana.

Art.11 O Perímetro Rural, conforme o Anexo I desta Lei, é composto pelos limites das seguintes macrozonas:

I - Macrozona de Proteção e Conservação Ambiental;

II - Macrozona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável.

Seção I

Da Macrozona de Preservação e Conservação Ambiental

Art.12 A Macrozona de Preservação e Conservação Ambiental é caracterizada por:

I - apresentar uma extensa área contínua de remanescente de Mata Atlântica e áreas de mananciais, recursos naturais de relevante interesse ambiental;

II - compreender o Território de Gestão da Serra do Japi e a Serra dos Cristais;

III - conter a Reserva Biológica Municipal da Serra do Japi;

IV - apresentar restrições quanto à ocupação e ao uso do solo conforme legislação vigente: Lei Estadual nº 4.095/84, Decreto Estadual nº 43.284/98, Lei Municipal nº 3.672/91, Decreto Municipal nº 13.196/92 e Lei Complementar Municipal nº 417/04;

V - sofrer pressão antrópica para ocupação urbana, principalmente de uso residencial de médio a alto padrão e baixa densidade, nas extremidades de seu perímetro;

VI - conter ocupações residenciais e turísticas de baixa densidade no interior da Reserva Biológica Municipal da Serra do Japi, anteriores à instituição da Unidade de Conservação;

VII - apresentar ocupações de baixa densidade, em sua maioria chácaras e sítios, nas extremidades de seu limite com a área urbana;

VIII - apresentar em sua porção sul um foco de atividade mineradora e industrial próximo ao cruzamento das rodovias Anhanguera (SP-330) e dos Bandeirantes (SP-348);

IX - apresentar atividade ecoturística.

Art.13 A Macrozona de Preservação e Conservação Ambiental tem como objetivos:

I - a proteção, conservação e recuperação ambiental e dos recursos hídricos;

II - a manutenção da qualidade do ambiente natural e da biodiversidade;

III - respeitar a fragilidade dos elementos do ambiente natural, tendo em vista os efeitos das mudanças climáticas e os riscos de desastres;

IV - promover atividades relacionadas à educação ambiental, pesquisa científica e turismo ecológico, obedecendo a legislação incidente sobre a unidade de conservação;

V - a compatibilização dos usos existentes com a preservação ambiental, visando o uso sustentável;

VI - preservar a Reserva Biológica Municipal da Serra do Japi, proibindo novas ocupações;

VII - conservar a área no entorno da unidade de conservação e a Serra dos Cristais, permitindo usos residenciais e ecoturísticos de baixo impacto ambiental;

VIII - impedir o adensamento construtivo;

IX - impedir novas ocupações de atividade industrial e mineradora.

Seção II

Da Macrozona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável

Art.14 A Macrozona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável é caracterizada:

- I - por abrigar o manancial do rio Jundiá-Mirim e a Represa do Parque da Cidade, áreas importantes para a produção de água na escala municipal e regional;
- II - por abrigar a Estação de Tratamento de Esgoto do Município;
- III - pela presença de remanescentes de mata atlântica e cerrado;
- IV - por concentrar a atividade rural produtiva do Município, principalmente nas áreas lindeiras às rodovias Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300) e João Cereser (SP-360);
- V - por apresentar núcleos dispersos de ocupação urbana de baixa densidade e com uso predominantemente residencial em meio a atividades rurais;
- VI - pela presença de sítios, chácaras de recreio e de atividades ecoturísticas;
- VII - pela presença de loteamentos que carecem de regularização fundiária.

Art.15 A Macrozona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável tem como objetivos:

- I - a conservação do solo para a manutenção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos do Município;
- II - impedir o adensamento construtivo e populacional sobre as áreas de mananciais;
- III - a proteção da paisagem rural a manutenção e incentivo das atividades agrícolas desenvolvidas de forma sustentável;

- IV - o incentivo às atividades de ecoturismo e turismo rural;
- V - a compatibilização entre o desenvolvimento rural e a conservação dos recursos naturais necessários à produção local;
- VI - promover regularização urbanística e fundiária dos núcleos urbanos informais de baixo e médio padrão.

Seção III

Da Macrozona de Estruturação Urbana

Art.16 A Macrozona de Estruturação Urbana é caracterizada por:

- I - compreender uma área onde tem ocorrido a expansão da mancha urbana do Município;
- II - presença de uso misto com predominância residencial horizontal e vertical;
- III - abrigar áreas com assentamentos precários consolidados possuir grandes áreas vazias em meio a núcleos dispersos de ocupação urbana consolidada;
- IV - concentrar plantas industriais, logísticas e comerciais de grande porte nas áreas lindeiras de eixos rodoviários de relevância regional como as rodovias Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300), João Cereser (SP-360); Anhanguera (SP-330) e Bandeirantes (SP-348);
- V - possuir condomínios logísticos e industriais próximos ao limite com o Município de Itupeva;
- VI - possuir chácaras de recreio e condomínios residenciais de alto padrão próximos ao limite com o Município de Itupeva e com as áreas envoltórias da Serra do Japi;
- VII - apresentar ocupações de atividades diversas na área de várzea do rio Jundiáí que possui um alto grau de suscetibilidade a inundações;

VIII - apresentar áreas remanescentes de cerrado;

IX - apresentar carência de equipamentos e serviços públicos;

X - apresentar carência de acessibilidade e mobilidade urbana;

XI - abrigar o Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro (SBJD).

Art.17 A Macrozona de Estruturação Urbana tem como objetivos:

I - estimular o adensamento da ocupação, considerando os graus de incomodidade das atividades industriais e logísticas e respeitando as áreas de alta susceptibilidade ambiental;

II - Abrigar Habitação de Interesse Social (HIS)

III - promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários;

IV - ampliar a oferta de Habitação de Interesse Social (HIS);

V - promover a diversificação de usos;

VI - ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos de saúde, lazer e educação;

VII - ampliar o acesso à mobilidade urbana e a oferta de transporte público;

VIII - proteger os remanescentes de Cerrado por meio da delimitação de Área Especial de Interesse Ambiental e Cultural.

Seção IV

Da Macrozona de Qualificação Urbana

Art.18 A Macrozona de Qualificação Urbana é caracterizada por:

I - compreender o centro histórico do Município, com presença significativa de patrimônios históricos tombados e passíveis de tombamento;

- II - apresentar média e alta densidade de ocupação;
- III - presença de áreas com assentamentos precários consolidados
- IV - dispor da maior oferta de equipamentos e serviços públicos urbanos do Município;
- V - dispor de maior acessibilidade e oferta de mobilidade e transporte público;
- VI - apresentar uso misto entre residencial, comercial e prestação de serviços entre os eixos da ferrovia e da rodovia Anhanguera (SP-330);
- VII - apresentar uso predominantemente residencial entre os eixos da rodovia Anhanguera (SP-330) e o perímetro da Serra do Japi;
- VIII - apresentar vazios urbanos;
- IX - apresentar de remanescentes de mata atlântica e cerrado.

Art.19 A Macrozona de Qualificação Urbana tem como objetivos:

- I - destinar determinadas áreas de vazios urbanos à Habitação de Interesse Social (HIS);
- II - proteger os vazios urbanos que apresentam significativo interesse ambiental;
- III - estimular o adensamento populacional, onde for possível, de forma a otimizar a infraestrutura disponível e minimizar o impacto nas condições de mobilidade;
- IV - diminuir a retenção especulativa da terra;
- V - recuperar investimentos públicos que geram valorização imobiliária;
- VI - ampliar e recuperar os espaços públicos de lazer, eventos e áreas verdes;
- VII - valorizar o patrimônio arquitetônico e histórico;

VIII - estimular a implantação e uso de modais alternativos como complementação ao sistema de mobilidade urbana municipal.

CAPÍTULO II

Do Zoneamento

Art.20 A divisão do território municipal em zonas deve observar as especificidades e diretrizes delimitadas pelo macrozoneamento.

Parágrafo único. Entende-se por zonas, recortes em maior escala das áreas homogêneas delimitadas pelo macrozoneamento que orientam a definição de prioridades, objetivos e estratégias para a aplicação de instrumentos jurídico-urbanísticos e de políticas públicas de desenvolvimento sustentável socioeconômico e territorial, podendo para isso definir parâmetros reguladores diferenciados de usos e ocupação do solo.

Art.21 O território do Município fica dividido em doze zonas, delimitadas no Anexo III desta Lei:

- I - Zona de Preservação e Conservação Ambiental;
- II - Zona de Ocupação Dirigida I;
- III - Zona de Ocupação Dirigida II;
- IV - Zona de Qualificação Urbana;
- V - Zona Urbana Consolidada;
- VI - Zona de Uso Diversificado;
- VII - Zona de Estruturação Urbana I;
- VIII - Zona de Estruturação Urbana II;
- IX - Zona de Estruturação Urbana III;

- X - Zona Industrial e Logística;
- XI - Zona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável;
- XII - Zona de Qualificação Rural;

Seção I

Da Zona de Preservação e Conservação Ambiental

Art.22 A Zona de Proteção e Conservação Ambiental é caracterizada por:

- I - estar contida no Território de Gestão da Serra do Japi, estabelecido pela Lei Complementar Municipal nº 417/04;
- II - conter a Reserva Biológica Municipal da Serra do Japi;
- III - compreender a Serra dos Cristais;
- IV - possuir recursos naturais de relevante interesse ambiental;
- V - apresentar uma extensa área de Mata Atlântica preservada;
- VI - conter ocupações residenciais e turísticas de baixa densidade no interior da Reserva Biológica Municipal da Serra do Japi, anteriores à instituição da Unidade de Conservação;
- VII - apresentar atividade ecoturística.

Art.23 A Zona de Proteção e Conservação Ambiental tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - preservar a Reserva Biológica Municipal da Serra do Japi, proibindo novas ocupações;
- II - conservar a área no entorno da unidade de conservação e a Serra dos Cristais, permitindo usos residenciais e ecoturísticos de baixo impacto ambiental;
- III - promover a manutenção da qualidade ambiental e da biodiversidade;

IV - proteger e conservar os recursos naturais.

Seção II

Da Zona de Ocupação Dirigida I

Art.24 A Zona de Ocupação Dirigida I é caracterizada por:

- I - estar no entorno da Serra do Japi e da Serra dos Cristais;
- II - apresentar ocupações de baixa densidade, em sua maioria chácaras e sítios;
- III - abrigar indústrias e atividade mineradora próximas ao cruzamento das rodovias Anhanguera (SP-330) e dos Bandeirantes (SP-348);
- IV - conter o Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro (SBJD);
- V - apresentar áreas de conservação da mata nativa.

Art.25 A Zona de Ocupação Dirigida I tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - manter os níveis atuais de baixa densidade de ocupação do solo;
- II - promover a manutenção da qualidade ambiental;
- III - impedir novas ocupações de atividade industrial e mineradora;
- IV - impedir o adensamento construtivo.

Seção III

Da Zona de Ocupação Dirigida II

Art.26 A Zona de Ocupação Dirigida II é caracterizada por:

- I - estar localizada sob o perímetro da Lei Municipal nº 2405/80 de proteção aos mananciais;

- II - possuir áreas com cobertura vegetal, incluindo remanescentes de vegetação nativa;
- III - abrigar chácaras, indústrias de baixo impacto e centros logísticos ao norte da zona;
- IV - abrigar assentamentos precários;
- V - possuir carência de infraestrutura urbana em áreas residenciais de baixa renda;
- VI - apresentar ocupações, principalmente residenciais de média-alta renda, que carecem de regularização fundiária na porção oeste da zona;

Art.27 A Zona de Ocupação Dirigida II tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - manter os níveis atuais de densidade de ocupação do solo;
- II - promover a manutenção da qualidade ambiental, especialmente hídrica;
- III - impedir o adensamento populacional e construtivo;
- IV - garantir uma taxa de permeabilidade superior às demais zonas da Macrozona de Qualificação Urbana;
- V - promover a regularização fundiária, especialmente quanto aos parâmetros ambientais, das moradias irregulares de média-alta renda.

Seção IV

Da Zona de Qualificação Urbana

Art.28 A Zona de Qualificação Urbana é caracterizada por:

- I - apresentar uso misto, predominantemente residencial, ocupações predominantemente horizontais, e algumas unidades verticais ao sul da Macrozona de Qualificação Urbana;

- II - apresentar uma desigual distribuição de infraestrutura urbana;
- III - abrigar moradias precárias, que carecem de infraestrutura urbana, regularização fundiária e oferta de equipamentos públicos;
- IV - apresentar uma oferta deficitária de equipamentos públicos, especialmente nas porções ocidentais da zona;
- V - apresentar diversos vazios urbanos.

Art.29 A Zona de Qualificação Urbana tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - incentivar o adensamento populacional onde este ainda for possível, de forma que não cause sobrecarga ao sistema de mobilidade;
- II - ampliar a oferta de equipamentos públicos, em especial de saúde, educacionais, esportivos e culturais;
- III - homogeneizar a qualidade de infraestrutura urbana;
- IV - ampliar a oferta de Habitação de Interesse Social (HIS);
- V - proteger as áreas de interesse ambiental;
- VI - promover a regularização fundiária dos assentamentos precários.

Seção V

Da Zona Urbana Consolidada

Art.30 A Zona Urbana Consolidada é caracterizada por:

- I - possuir elevado grau de urbanização, oferta de equipamentos públicos e adensamento populacional e construtivo;
- II - apresentar uso predominantemente misto: presença de comércio e serviços, residências predominantemente de médio-alto padrão horizontal, com porções verticalizadas distribuídas em seu interior;

III - abrigar assentamentos precários;

IV - abrigar o centro histórico do Município, com imóveis tombados ou em estudo de tombamento;

V - abrigar poucos vazios urbanos.

Art.31 A Zona Urbana Consolidada tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - incentivar o adensamento populacional onde este ainda for possível, de forma que não cause sobrecarga ao sistema de mobilidade;

II - garantir o aproveitamento da infraestrutura urbana existente;

III - regularizar os assentamentos precários.

Seção VI

Da Zona de Uso Diversificado

Art.32 A Zona de Uso Diversificado é caracterizada por:

I - possuir uso predominantemente misto, com presença de indústrias, grandes lotes comerciais e residências de médio padrão;

II - apresentar um grau crescente de adensamento e verticalização;

III - carência de oferta de transporte público;

IV - abrigar áreas vazias.

Art.33 A Zona de Uso Diversificado tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - garantir a compatibilidade dos usos residenciais com atividades industriais, comerciais e de serviços;

II - manter os padrões de adensamento populacional já existentes;

III - melhorar a oferta de transporte público.

Seção VII

Da Zona de Estruturação Urbana I

Art.34 A Zona de Estruturação Urbana I é caracterizada por:

I - apresentar ocupações horizontais de médio e alto padrão;

II - apresentar baixa densidade de ocupação;

III - conter chácaras de recreio e sítios nas áreas próximas ao limite com o Município de Itupeva;

IV - conter vazios urbanos;

V - apresentar áreas remanescentes de mata nativa;

VI - apresentar carência de acessibilidade e mobilidade urbana;

VII - apresentar carência de equipamentos e serviços públicos.

Art.35 A Zona de Estruturação Urbana I tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - promover o adensamento da ocupação, respeitando as áreas de alta suscetibilidade ambiental;

II - promover a diversificação de usos;

III - ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos de saúde, lazer e educação;

IV - ampliar o acesso à mobilidade urbana e a oferta de transporte público;

V - proteger os remanescentes de Cerrado.

Seção VIII

Da Zona de Estruturação Urbana II

Art.36 A Zona de Estruturação Urbana II é caracterizada por:

- I - apresentar predomínio de ocupações horizontais de baixo padrão;
- II - abrigar assentamentos precários consolidados;
- III - apresentar baixa densidade de ocupação;
- IV - conter vazios urbanos;
- V - apresentar áreas remanescentes de mata nativa;
- VI - apresentar ocupações de atividades diversas na área de várzea do rio Jundiaí que possui um alto grau de suscetibilidade a inundações;
- VII - apresentar carência de acessibilidade e mobilidade urbana;
- VIII - apresentar carência de equipamentos e serviços públicos.

Art.37 A Zona de Estruturação Urbana II tem como objetivos mínimos orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - estimular o adensamento da ocupação, considerando os graus de incomodidade das atividades industriais e logísticas e respeitando as áreas de alta susceptibilidade ambiental;
- II - destinar áreas selecionadas de vazios urbanos à Habitação de Interesse Social (HIS);
- III - promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários;
- IV - ampliar a oferta de habitação de interesse social;
- V - promover a diversificação de usos;
- VI - ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos de saúde, lazer e educação;

VII - ampliar o acesso à mobilidade urbana e a oferta de transporte público;

VIII - proteger os remanescentes de Cerrado.

Seção IX

Da Zona de Estruturação Urbana III

Art.38 A Zona de Estruturação Urbana III é caracterizada por:

I - compreender área de expansão da mancha urbana do Município;

II - presença de uso misto com predominância do uso residencial

III - abrigar plantas industriais e logísticas;

IV - abrigar áreas com assentamentos precários consolidados;

V - possuir grandes áreas vazias em meio a núcleos dispersos de ocupação urbana consolidada;

VI - apresentar ocupações de atividades diversas na área de várzea do rio Jundiaí que possui um alto grau de suscetibilidade a inundações;

VII - apresentar áreas remanescentes de cerrado;

VIII - apresentar carência de equipamentos e serviços públicos

IX - não apresentar boas condições de acessibilidade e mobilidade urbana.

Art.39 A Zona de Estruturação Urbana III tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - estimular o adensamento da ocupação, considerando os graus de incomodidade das atividades industriais e logísticas e respeitando as áreas de alta susceptibilidade ambiental;

II - promover a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários;

III - ampliar a oferta de habitação de interesse social;

IV - promover a diversificação de usos;

V - ampliar a disponibilidade de equipamentos públicos de saúde, lazer e educação;

VI - ampliar o acesso à mobilidade urbana e a oferta de transporte público;

VII - proteger os remanescentes de Cerrado.

Seção X

Da Zona Industrial e Logística

Art.40 A Zona Industrial e Logística é caracterizada:

I - por concentrar plantas industriais, logísticas e comerciais de grande porte nas áreas lindeiras de eixos rodoviários de relevância regional como as rodovias Dom Gabriel Paulino Bueno Couto (SP-300), João Cereser (SP-360); Anhanguera (SP-330) e Bandeirantes (SP-348);

II - pela presença de atividade mineradora nas margens do Rio Jundiáí;

III - pela presença de vazios urbanos.

Art.41 A Zona Industrial e Logística tem como objetivos orientar as políticas públicas no sentido de:

I - manter o uso predominantemente industrial e logístico já consolidado no território;

II - observar parâmetros ambientais para manter um baixo grau de incomodidade para as ocupações de diferentes usos das zonas envoltórias;

III - induzir a expansão da atividade industrial e logística de modo que haja integração com o pólo industrial do Município vizinho, Itupeva.

Seção XI

Zona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável

Art.42 A Zona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável é caracterizada por:

- I - estar localizada sob o perímetro da Lei Municipal nº 2405/80 de proteção aos mananciais;
- II - apresentar chácaras de recreio e sítios de médio e alto padrão;
- III - abrigar propriedades de caráter turístico como hostels, vinícolas, clubes de campo, sítios de lazer e eventos;
- IV - apresentar áreas de vinhedo, de produção frutífera arbórea e de hortaliças, e pastagens;
- V - possuir áreas expressivas de vegetação nativa;
- VI - possuir remanescentes de cerrado, em sua porção sul;
- VII - apresentar áreas com potencial para o turismo hídrico, como cachoeiras e quedas d'água.

Art.43 A Zona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável tem por objetivos:

- I - compatibilizar as atividades agropecuárias com a proteção, conservação ambiental e uso sustentável dos recursos hídricos;
- II - preservar a diversidade de atividades rurais presentes no território da zona;
- III - impedir o surgimento de novos condomínios fechados e lotes com características urbanas;
- IV - preservar a paisagem rural, os recursos hídricos e os fragmentos florestais característicos desta porção do território.

Seção XII

Da Zona de Qualificação Rural

Art.44 A Zona de Qualificação Rural é caracterizada por:

- I - apresentar chácaras, sítios de lazer e residências de perfil rural de baixo e médio padrão;
- II - apresentar diversidade de atividades rurais com predomínio de pastagens;
- III - abrigar galpões de pequeno porte;
- IV - apresentar fragmentos remanescentes de mata atlântica;
- V - apresentar núcleos urbanos em processo de adensamento;
- VI - ser uma área de vulnerabilidade social.

Art.45 A Zona de Qualificação Rural tem por objetivos:

- I - impedir o avanço da urbanização sobre o perímetro rural;
- II - promover atividades de caráter rural;
- III - qualificar a infraestrutura a fim de atender os núcleos urbanos dispersos sujeitos à vulnerabilidades socioespaciais.

CAPÍTULO III

Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art.46 As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda, compreendendo duas categorias:

- I - ZEIS I: são assentamentos precários, irregulares, consolidados e de baixo padrão em áreas públicas ou particulares, passíveis ou não de regularização fundiária;
- II - ZEIS II: são áreas vazias localizadas nas Macrozonas de Estruturação Urbana e de Qualificação Urbana, destinadas predominantemente à implantação de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS).

Parágrafo único. Entende-se como Habitação de Interesse Social (HIS), aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias com renda familiar mensal de até três salários mínimos ou renda per capita de até um terço de salário mínimo podendo ser de promoção pública ou privada.

Art.47 As ZEIS tem como objetivos:

- I - proporcionar a melhoria das condições urbanísticas e, ambientais;
- II - promover a regularização jurídica dos assentamentos habitacionais;
- III - inibir a especulação imobiliária e comercial sobre os imóveis situados nessas áreas;
- IV - promover o acesso à terra e à moradia digna para os habitantes do Município, em especial os de baixa renda;
- V - estimular formas consorciadas de produção de moradias populares, inclusive verticais, com a participação do Poder Público e de associações, cooperativas habitacionais e da iniciativa privada;
- VI - promover o reassentamento de famílias removidas em razão de risco ou de implantação de infraestrutura urbana bem como qualquer outro fator que o justifique;
- VII - possibilitar a maior oferta de área para Habitação de Interesse Social em locais dotados de infraestrutura urbana;

VIII - garantir a permanência das famílias moradoras de assentamentos precários consolidados em suas áreas de origem sempre que possível, evitando o reassentamento de famílias para áreas distantes e sem infraestrutura urbana.

Art.48 Cada ZEIS terá um plano de urbanização próprio que definirá seus respectivos índices e parâmetros urbanísticos específicos.

CAPÍTULO IV

Das Áreas Especiais

Art.49 As Áreas Especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do Município.

Art.50 A Área Especial de Preservação Cultural e Histórica é uma porção do território que concentra a maior parte dos bens de interesse histórico cultural tombados, os que estão em estudo de tombamento e os com inventário para processo de tombamento do Município, destinada à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico e paisagístico.

Art.51 A Área Especial de Interesse Ambiental e Cultural é caracterizada por porções do território municipal no interior das zonas referentes às Macrozonas de Estruturação Urbana e de Qualificação Urbana que apresentem áreas verdes destinadas à implantação de equipamentos públicos de educação, lazer e cultura compatíveis com a conservação ambiental ou áreas com vegetação remanescente dos Biomas Cerrado e Mata Atlântica a serem preservadas.

Parágrafo Único. Deve ser elaborado um plano municipal para tratar da destinação a ser dada para cada polígono delimitado na Área Especial de Interesse Ambiental e Cultural.

Art.52 A Área Especial do Aeroporto é caracterizada por conter o Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro (SBJD) e equipamentos associados à aviação civil.

Art.53 A Área Especial do Aeroporto tem como objetivo atender à legislação federal vigente para compatibilização de índices e parâmetros aplicáveis.

Art.54 A Área Especial de Proteção Hídrica caracteriza-se por conter as áreas da Represa do Parque da Cidade e da várzea do Rio Jundiáí, tendo como objetivo restringir novas ocupações.

Parágrafo único. Deve ser elaborado um plano municipal de recursos hídricos a fim de garantir o uso sustentável da água, essencial para perenidade e qualidade de vida da população do Município, definindo possibilidades e limites dos usos desse recurso natural.

CAPÍTULO V

Da Hierarquia Viária e Estruturação Urbana

Art.55 A hierarquização viária, para fins da delimitação de índices e parâmetros urbanísticos e distribuição de usos e atividades por incomodidade, classifica as vias em:

I - vias regionais: correspondem às rodovias estaduais que atravessam o território do Município e o conecta aos Municípios vizinhos, destinam-se a atividades vinculadas à indústria, logística e grandes serviços;

II - vias estruturais: abrangem grandes porções do território, estruturam a malha urbana e possuem maior capacidade para o atendimento das condições de mobilidade;

- III - vias coletoras: coletam e distribuem o trânsito que entra ou sai das vias regionais ou estruturais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade e caracterizando-se por uma maior concentração de comércio, serviços e maior circulação de pessoas;
- IV - vias indutoras: promovem a ligação entre bairros e possuem potencial para indução de usos variados;
- V - vias locais: aquelas destinadas apenas ao acesso local ou a áreas restritas.

Parágrafo único. A hierarquização viária adotada nos termos deste artigo encontra-se no Anexo VI.

CAPÍTULO VI

Dos parâmetros urbanísticos

Art.56 São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - Coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo, determinados a partir da hierarquia viária do Município;
- II - Taxa de ocupação;
- III - Taxa de permeabilidade do solo.

§1º O coeficiente de aproveitamento é a razão entre a área construída computável e a área do lote.

§2º A taxa de ocupação é a razão entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno.

§3º A taxa de permeabilidade do solo é a razão entre a área sem qualquer construção ou elemento que impermeabilize o solo e a área total do lote.

Art.57 Os parâmetros urbanísticos são aqueles definidos no Anexo VII e se aplicam às seguintes Zonas:

- I - Zona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável;
- II - Zona de Qualificação Rural;
- III - Zonas de Estruturação Urbana I, II e III;
- IV - Zona Industrial e Logística;
- V - Zona de Ocupação Dirigida II;
- VI - Zona de Qualificação Urbana;
- VII - Zona Urbana Consolidada;
- VIII - Zona de Uso Diversificado.

Art.58 O Coeficiente de aproveitamento não se aplica à:

- I - Zona de Preservação e Conservação Ambiental;
- II - Zona de Ocupação Dirigida I;
- III - Área Especial de Interesse Ambiental e Cultural;
- IV - Área Especial do Aeroporto;
- V - Área Especial de Proteção Hídrica.

Parágrafo único. O Coeficiente de aproveitamento se aplica à Área Especial de Preservação Cultural e Histórica, sobrepondo-se ao que é disposto para a Zona Urbana Consolidada.

Art.59 A Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo deve complementar os parâmetros definidos nesta Lei.

CAPÍTULO VII

Diretrizes gerais de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Art.60 A legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo deve ser revista de acordo com as diretrizes expressas na Lei Federal nº 6.766/79, com os objetivos definidos nesta Lei para as Macrozonas, Zonas, Zonas Especiais de Interesse Social e Áreas Especiais, e com as diretrizes estabelecidas nas seções I e II deste capítulo.

Seção I

Do Parcelamento do Solo

Art.61 Admite-se o parcelamento do solo nas seguintes zonas:

I - Zonas de Estruturação Urbana I, II e III;

II - Zona de Qualificação Urbana;

III - Zona Urbana Consolidada;

IV - Zona de Uso Diversificado.

Art.62 Fica vedado o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas em áreas de brejos naturais;

II - em áreas com potencial ou suspeitas de contaminação e em áreas contaminadas, sem que sejam reabilitadas para o uso seguro, atestado pelo órgão ambiental competente;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, e observadas as disposições da Lei Federal nº 12.651/12;

- IV - em terrenos onde a incidência de processos geológicos-geotécnicos não aconselhem a edificação;
- V - em áreas utilizadas para deposição de resíduos sólidos;
- VI - em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII - em porções de terrenos ocupadas por mata atlântica ou cerrado, em estágios médio e avançado de regeneração natural;
- VIII - em áreas sem frente para via pública oficial;
- IX - na Zona de Preservação e Conservação Ambiental;
- X - nas Zona de Ocupação Dirigida I e II;
- XI - na Zona Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável;
- XII - na Zona de Qualificação Rural;
- XIII - na Zona Industrial e Logística.

Art.63 Admite-se a implantação de condomínios fechados horizontais de residências unifamiliares, observando-se que:

- I - podem conter até 20 residências;
- II - estão permitidos nas Zonas de Estruturação Urbana I, II e III;
- III - devem respeitar os parâmetros urbanísticos definidos para cada zona, constante no Anexo VII.

Seção II

Do Uso e Ocupação do Solo

Art.64 O uso do solo fica classificado em:

- I - residencial;

II - não-residencial;

III - misto;

IV - ambiental;

V - rural.

§1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar horizontal e vertical.

§2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

§3º Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não-residencial na mesma edificação.

§4º Considera-se uso ambiental aquele destinado a conservação de remanescentes vegetais, recursos hídricos, fauna, redução do aquecimento local e outros atributos ambientais.

§5º Considera-se uso rural aquele destinado majoritariamente às atividades econômicas primárias, como agricultura, pecuária e extração mineral; às áreas paisagísticas com potencial turístico e às áreas ocupadas por menor densidade populacional e construtiva.

Art.65 Todos os usos e atividades poderão se instalar no perímetro urbano, desde que obedeçam às condições estabelecidas nas subseções I e II desta seção, determinadas em função:

I - dos índices e parâmetros urbanísticos da zona em que vier a se instalar;

II - da hierarquia viária.

Parágrafo único. A permissibilidade de usos e atividades por zona é apresentada no Anexo IX.

Art.66 Para fins de avaliação do disposto no artigo anterior, os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de:

- I - incomodidades;
- II - interferência no tráfego;
- III - impacto à vizinhança.

Parágrafo único. Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.

Subseção única

Dos Usos Geradores de Incomodidades

Art.67 Para as finalidades desta Lei, os usos e atividades serão classificados por fator de incomodidade tendo como princípio as seguintes conformidades a serem detalhadas e regulamentadas em lei municipal específica:

- I - impacto urbanístico em relação à sobrecarga da infraestrutura instalada e planejada para os serviços públicos ou alteração negativa da paisagem urbana;
- II - poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- III - poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
- IV - poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
- V - geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

VI - vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível;

VII - periculosidade em relação às atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em função da radiação emitida, da comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo explosivos, gás natural e liquefeito de petróleo (GLP), combustíveis inflamáveis e tóxicos, conforme normas que regulam o tema.

Art.68 Os usos e as atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade estabelecidos abaixo:

I - não-incômodos – o uso residencial e as categorias de uso não-residencial que não interfiram negativamente no meio ambiente;

II - nível I – categorias de uso não-residencial compatíveis com o uso residencial;

III - nível II – o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial;

IV - nível III - o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade restringe sua instalação à localização

V - nível IV – o uso industrial e correlatos, cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial.

Art.69 Os usos e as atividades não-incômodos e os incômodos nível I poderão se instalar em todo o perímetro urbano.

Art.70 Os usos e atividades Incômodos nível II deverão se localizar:

I - nas Vias Estruturais;

II - nas Vias Coletoras;

III - nas Vias de Indução;

IV - na Zona de Qualificação Urbana;

V - na Zona Urbana Consolidada;

VI - na Zona de Uso Diversificado;

VII - nas Zonas de Estruturação Urbana I, II e III.

Parágrafo único. As vias citadas nos incisos I, II, III e IV fazem parte da Hierarquização Viária Municipal, definida no Anexo VI.

Art.71 Os usos e atividades Incômodos nível III somente poderão se localizar na Zona de Uso Diversificado;

Art.72 Os usos e atividades Incômodos nível IV somente poderão se localizar na Zona Industrial e Logística, onde se admitirá apenas o uso industrial, logístico e correlatos.

Art.73 Em edificações multifamiliares, será admitido o uso não-residencial não-incômodo, limitado aos dois primeiros pavimentos da edificação.

Art.74 A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) .

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I Das Disposições Gerais

Art.75 Os instrumentos de política urbana integram as estratégias para o ordenamento territorial e serão utilizados para a realização dos objetivos deste Plano Diretor.

Art.76 São instrumentos de Política Urbana previstos nesta Lei:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II - Outorga Onerosa do direito de construir;
- III - Transferência do direito de construir;
- IV - Direito de Preempção;
- V - Estudo de impacto de vizinhança;
- VI - Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano.

CAPÍTULO II Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art.77 Os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados estão sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos termos do art. 182, da Constituição Federal.

§1º São considerados imóveis urbanos não edificados os lotes e glebas com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a zero, com área:

I - igual ou superior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), localizados na Zona Urbana Consolidada e na Zona de Qualificação Urbana;

II - igual ou superior a 1000 m² (mil metros quadrados), localizados na Zona de Uso Diversificado e nas Zonas de Estruturação Urbana I, II e III.

§2º São considerados imóveis urbanos subutilizados os lotes e glebas em que o coeficiente de aproveitamento não atinge o mínimo definido para a zona onde se situam, conforme o Anexo VII, com área:

I - igual ou superior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), localizados na Zona Urbana Consolidada e na Zona de Qualificação Urbana;

II - igual ou superior a 1000 m² (mil metros quadrados), localizados na Zona de Uso Diversificado e nas Zonas de Estruturação Urbana I, II e III.

§3º Considera-se imóvel urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de 2 (dois) anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

§4º O Município deverá notificar os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, que terão o prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do recebimento da notificação, para protocolar, junto ao(s) órgão(s) competente(s), pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação daqueles imóveis.

§5º Os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados notificados nos termos do § 4º deste artigo deverão iniciar a execução do projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto.

§6º Os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados terão prazo de até 5 (cinco) anos, contados a partir da expedição do alvará de execução do projeto mencionado no § 5º deste artigo, para concluir as obras licenciadas.

§7º A transmissão do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado por ato “inter vivos” ou “causa mortis” posterior à data da notificação prevista no § 4º deste artigo transfere as obrigações relativas ao parcelamento, utilização e edificação compulsória sem interrupção de quaisquer prazos.

§8º Os imóveis referidos no “caput” deverão atender os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos no Anexo VII desta Lei.

Art.78 Os imóveis que não podem ser classificados como não edificados, subutilizados ou não utilizados são aqueles que:

- I - são utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- II - exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- III - são de interesse do patrimônio cultural, histórico ou ambiental;
- IV - têm seu uso comprometido por ser coberto por remanescente florestal nativo;
- V - estão na Área Especial de Interesse Ambiental e Cultural;
- VI - não podem ser aproveitados em função de disputa judicial que impeça o cumprimento da obrigação pela simples conduta do proprietário;
- VII - imóveis que desenvolvem atividades agrícolas dentro do Perímetro Urbano em pequenas propriedades.

Art.79 A notificação prevista no § 4º do art. 77 desta Lei será feita por:

- I - funcionário de órgão competente do Município ao proprietário do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
 - II - carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;
 - III - edital, quando as tentativas de notificação nas formas previstas nos incisos anteriores forem frustradas.
- §1º A notificação a que se refere o caput deste artigo deverá ser averbada pelo Município na matrícula do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, no Cartório de Registro de Imóveis.
- §2º Uma vez promovido o adequado aproveitamento, com a finalização das obras de parcelamento ou edificação do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, caberá ao Município cancelar a averbação mencionada no parágrafo anterior.
- §3º Constará expressamente no cadastro imobiliário e no carnê do IPTU dos imóveis considerados não edificados, subutilizados ou não utilizados a informação referente à aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória.

Seção única

Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamentos em Títulos

Art.80 Os proprietários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados que não cumprirem as obrigações relativas ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos prazos estipulados, conforme o caso, deverão arcar com alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano deverá ser o dobro do valor da alíquota aplicada no ano anterior.

§2º Na hipótese de a alíquota superar 15% (quinze por cento) pela progressividade mencionada no § 1º deste artigo, antes do prazo de 5 (cinco) anos, será mantida a alíquota máxima até que se cumpra as obrigações de parcelar, edificar, utilizar o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme o caso, ou até que ocorra sua desapropriação pelo Município.

Art.81 É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou outros benefícios fiscais relativos ao IPTU progressivo no tempo.

§1º Quando os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados receberem a notificação prevista nesta Lei relativa ao parcelamento, edificação e utilização compulsória, conforme o caso, serão suspensas quaisquer isenções prévias relativas à cobrança de IPTU incidentes nesses imóveis.

§2º Uma vez comprovado o cumprimento das obrigações relativas ao parcelamento, edificação e utilização compulsória do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme o caso, a cobrança do IPTU no exercício seguinte será feita segundo as alíquotas vigentes no ano anterior ao início da progressividade mencionada nesta Lei.

Art.82 Cabe ao proprietário dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados comunicar ao Município a data de ocupação dos imóveis que tenham sido edificados e passaram a ser utilizados ou a data de início das obras em imóveis parcelados ou que receberam empreendimentos de grande porte, conforme o caso.

Art.83 Será elaborada uma lei específica pelo poder público municipal que disciplinará os procedimentos para a aplicação do IPTU progressivo no tempo.

Art.84 Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados tenham cumprido as obrigações de parcelamento, edificação e utilização compulsória, conforme o caso, o Município poderá desapropriar esses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública, previamente aprovados pelo Senado Federal.

Parágrafo único. Os títulos da dívida pública mencionados no caput deste artigo deverão ser resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Art.85 Uma vez concluído o processo de desapropriação do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado com pagamentos em títulos da dívida pública, o Município deverá determinar sua destinação urbanística em consonância com os objetivos deste Plano Diretor, diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se o procedimento licitatório e a legislação relacionada à concessão de uso de bens públicos.

§1º Os adquirentes ou concessionários dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados desapropriados pelo Município com pagamentos em títulos da dívida pública deverão parcelar, edificar e utilizar esses imóveis, conforme o caso, no prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da aquisição ou da concessão.

§2º Caso não seja cumprido o prazo previsto no § 1º deste artigo pelo adquirente, será retomada a aplicação do IPTU progressivo sobre o imóvel.

CAPÍTULO III

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art.86 O Município poderá exercer a faculdade de outorgar, onerosamente, o exercício do direito de construir, conforme disposto nos arts. 28, 29, 30 e 31, da Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta Lei.

Art.87 Nas áreas passíveis de outorga onerosa, o potencial construtivo adicional poderá ser exercido conforme parâmetros urbanísticos definidos no Anexo VII desta Lei, mediante contrapartida financeira.

§1º Entende-se por potencial construtivo o produto resultante da multiplicação da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento, sendo o potencial construtivo adicional a diferença entre o potencial construtivo básico e máximo do lote.

§2º O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade do Município, com funções urbanísticas e socioambientais.

Art.88 A outorga onerosa do direito de construir será implementada nas Zonas de Estruturação Urbana I, II e III, na Zona de Qualificação Urbana e na Zona Urbana Consolidada.

Art.89 A contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do direito de construir terá seu cálculo definido em lei específica.

Art.90 A solicitação de potencial construtivo adicional se vinculará à aprovação do projeto de edificação.

Parágrafo Único. O Poder Executivo expedirá certidão de outorga onerosa após efetivado o pagamento.

Art.91 Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU e deverão ser aplicados nas finalidades previstas nos incisos I a VIII, do art. 26, da Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO IV

Da Transferência do direito de construir

Art.92 O proprietário de imóvel localizado na Macrozona de Preservação e Conservação Ambiental e na Área Especial de Preservação Cultural e Histórica do Município poderá exercer na Macrozona Urbana Consolidada o potencial construtivo, ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, até o coeficiente máximo permitido na zona em que se insere, quando tratar-se de imóvel:

I - de interesse do patrimônio cultural, definido pelo órgão competente;

II - que esteja servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social; ou

III - para implantação de equipamentos públicos e comunitários.

§1º Os imóveis listados nos incisos I a III, deste artigo, poderão transferir, até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§2º A transferência de potencial construtivo prevista nos incisos II e III, deste artigo, também poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

Art.93 O valor do potencial construtivo a ser transferido terá seu cálculo definido em lei específica.

CAPÍTULO V

Do Direito de Preempção

Art.94 O Município poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóveis objeto de compra e venda onerosa em todo o território municipal.

Parágrafo único. O direito de preempção poderá ser exercido sempre que o Município 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, livres, áreas verdes e espaços de cultura e de lazer;
- VII - instituição de unidades de conservação;
- VIII - preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental;
- IX - proteção, recuperação e criação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art.95 O direito de preempção será exercido nos imóveis a serem definidos em lei específica, cujo interesse deverá ser informado aos cartórios de registro de imóvel do Município.

§1º Lei Municipal irá definir os imóveis ou áreas que estarão sujeitas ao direito de preempção, levando em consideração as diretrizes expressas neste Plano Diretor e por meio de consulta do Conselho Municipal da Cidade.

§2º O Município poderá renunciar ao direito de preempção, desde que devidamente fundamentado e ouvido o conselho específico, por meio da expedição de resolução do poder executivo publicada na Imprensa Oficial do Município.

Art.96 O Município terá preferência na aquisição de imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de 5 (cinco) anos contado a partir da publicação da lei específica e poderá ser renovado, por lei, a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§1º Quando houver terceiros interessados na compra do imóvel sujeito ao direito de preempção, o proprietário desse imóvel deverá encaminhar comunicado para o órgão competente do Município informando a intenção de aliená-lo onerosamente.

§2º Ouvido o conselho específico, o Município poderá decidir pela renúncia ou não ao direito de preempção a partir do comunicado do proprietário ou exigir a apresentação de documentos para sua avaliação antes da decisão.

Art.97 A declaração de intenção de venda do imóvel sujeito ao direito de preempção deverá ser apresentada ao órgão competente do Município com os seguintes documentos, sem prejuízo de outros exigidos em legislação específica:

I - contrato preliminar ou proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel no qual deverá constar preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário do imóvel para recebimento de notificações;

III - certidão atualizada da matrícula do imóvel;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, informando se incide ou não quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal persecutória.

Art.98 Recebidos os documentos mencionados no art. 97, o Município deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§1º A manifestação de interesse do Município na aquisição do imóvel deverá conter a destinação futura do bem a ser adquirido.

§2º O Município deverá publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições do contrato preliminar ou da proposta de compra apresentada pelo terceiro, desde que compatível com as condições reais de mercado.

§3º Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação do Município, é facultado ao proprietário do imóvel sujeito ao direito de preempção alienar onerosamente o imóvel ao proponente interessado nas condições do contrato preliminar ou da proposta de compra antes mencionados, sem prejuízo do direito do Município exercer a preferência diante de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

§4º Concretizada a venda do imóvel sujeito ao direito de preempção a terceiro, o proprietário que alienou esse imóvel deve entregar ao órgão competente do Município cópia do instrumento de alienação e da matrícula atualizada do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da data de alienação, sob pena de pagamento de multa em valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor total da alienação, assegurado o contraditório.

§5º Concretizada a venda do imóvel a terceiro em descumprimento ao direito de preempção, o Município promoverá as medidas cabíveis para:

I - anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas do contrato preliminar ou da proposta de compra apresentados;

II - imitir-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiro apesar da manifestação de interesse do Município em exercer o direito de preempção.

§6º Em caso de anulação da venda do imóvel sujeito ao direito de preempção, o Município poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado no contrato preliminar apresentado, se este for inferior àquele.

§7º Outras sanções relativas ao descumprimento do direito de preempção poderão ser estabelecidas em lei específica.

Art.99 O Município deverá divulgar na Imprensa Oficial ou jornal de grande circulação a lista de todos os imóveis adquiridos por meio do direito de preempção, informando no mínimo:

I - número da inscrição imobiliária com dados do setor, quadra, lote do imóvel;

II - endereço completo do imóvel;

III - preço do imóvel sujeito ao direito de preempção previsto no contrato preliminar apresentado pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, caso o proprietário desse imóvel tenha encaminhado declaração de intenção de venda ao órgão competente do Município;

IV - destinação do imóvel sujeito ao direito de preempção, caso o Município tenha manifestado interesse na aquisição desse imóvel;

V - preço pago pelo imóvel sujeito ao direito de preempção adquirido pelo Município;

VI - preço de aquisição, pelo Município, do imóvel sujeito ao direito de preempção cuja venda a terceiros tenha sido anulada.

Art.100 O Município poderá averbar a incidência do direito de preempção nas matrículas dos imóveis sujeitos a essa incidência.

Parágrafo único. Constará expressamente no cadastro imobiliário e no carnê do IPTU dos imóveis sobre os quais incide o direito de preempção.

CAPÍTULO VI

Do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Art.101 O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, a ser exigido nos procedimentos de licenciamento urbanístico, é o instrumento que deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização imobiliária;
- IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, gasosos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII - poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX - ventilação e iluminação;
- X - vibração;
- XI - periculosidade;
- XII - riscos ambientais;
- XIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Parágrafo Único. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV se aplica aos empreendimentos localizados no Perímetro Urbano do território municipal.

Art.102 São consideradas obras geradoras de impacto sujeitas à elaboração do EIV/RIV, aquelas que, quando implantadas:

- I - sobrecarreguem a infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário e de fluxo de trânsito, escoamento de águas pluviais, coleta e lançamento de efluentes sanitários, drenagem, estacionamento, abastecimento de telefonia, energia elétrica e água;
- II - provoquem alterações significativas nos padrões funcionais e urbanísticos da área direta e indiretamente afetada, interferindo na paisagem urbana e no patrimônio cultural, histórico e natural circundante;
- III - impliquem déficit de equipamentos urbanos e comunitários, públicos e privados, nos setores social, de educação, segurança, saúde e assistência social;
- IV - contribuam para a geração de poluição atmosférica, visual e/ou sonora, estabelecendo alteração substancial e incômoda nos padrões de bem-estar coletivo.

Parágrafo Único. Os procedimentos para elaboração e aprovação do EIV e do RIV serão definidos em decreto municipal específico.

Art.103 São exemplos de atividades ou empreendimentos geradores de impacto sujeitos obrigatoriamente à elaboração do EIV/RIV:

- I - Estabelecimento de ensino para mais de 200 (duzentos) estudantes;
- II - Creche para mais de 100 (cem) crianças;
- III - Posto de combustível ou depósito de gás em terreno maior que 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados);
- IV - Shopping center ou centro de compras;

- V - Cemitério;
- VI - Hospital com mais de 50 (cinquenta) leitos;
- VII - Centro ou consultório médico com área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados);
- VIII - Atividade geradora de ruído noturno;
- IX - Atividade minerária em área urbanizada.

Art.104 Para eliminar ou minimizar os impactos negativos a serem gerados e, como condição para obter alvarás, licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos ou atividades, o Município poderá solicitar alterações, complementações, compensações, ou, ainda, a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I - ampliação das redes de infraestrutura 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 os desconfortos 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 - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
- VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento ou fora dele;

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

§1º Deverão constar do Estudo Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV as exigências previstas neste artigo, as quais serão proporcionais ao porte e à magnitude dos impactos do empreendimento ou atividade.

§2º A aprovação do empreendimento ou atividade ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a executar, às suas expensas, as obras e serviços necessários à eliminação, minimização ou compensação dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade e demais exigências apontadas pelo Município, antes da respectiva implantação ou instalação.

§3º Os documentos que comprovem a conclusão dos empreendimentos e a regularidade do funcionamento das atividades serão expedidos mediante comprovação do atendimento às exigências previstas no § 2º deste artigo.

Art.105 A exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui o licenciamento ambiental.

Art.106 Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente.

Parágrafo Único. O órgão público responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV deverá realizar, no mínimo, 1 (uma) audiência pública, com os moradores da área afetada ou sua associação, antes da decisão sobre o projeto.

CAPÍTULO VII

Do Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano

Art.107 Deverá ser elaborado plano específico pelo órgão municipal competente para o tombamento dos bens materiais presentes no Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí - IPPAC.

Art.108 O tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano será aplicado em todo o território municipal, especialmente na Área Especial de Preservação Cultural e Histórica, na forma da Lei Complementar nº 443/07.

TÍTULO V

DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

CAPÍTULO I

Dos Instrumentos de Gestão Participativa

Art.109 Ficam estabelecidos os Instrumentos que garantam a participação direta da população em todas as fases do processo de planejamento e gestão da Política de Desenvolvimento Territorial de Jundiaí, sendo estes:

I - Conselho Municipal da Cidade;

II - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

III - Debates, audiências e consultas públicas;

IV - Sistema de transparência municipal.

Parágrafo único. A participação dos munícipes em todo processo de planejamento e gestão da cidade será baseada na informação plena, disponibilizada pelo Município com a devida antecedência, garantindo o acesso público, a transparência, e os preceitos da gestão democrática, ressalvadas as informações protegidas pelo sigilo nos moldes da lei.

Seção I

Do Conselho Municipal da Cidade

Art.110 Fica criado o Conselho Municipal da Cidade, órgão consultivo e deliberativo de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

Art.111 O Conselho terá composição tripartite, contando com 36 (trinta e seis) membros titulares e respectivos suplentes, representantes do Poder Público e da sociedade civil na seguinte conformidade:

I - 12 (doze) membros representantes de órgãos do Poder Público indicados pelo Prefeito, devendo contemplar, no mínimo, representantes das seguintes áreas:

- a) Meio Ambiente;
- b) Infraestrutura e Serviços Públicos;
- c) Mobilidade e Transporte;
- d) Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia;
- e) Finanças municipais;
- f) Saneamento ambiental;
- g) Habitação;
- h) Atividades agrossilvopastoris;
- i) Esporte e cultura;
- j) Turismo.

II - 12 (doze) membros representantes dos moradores das Zonas do Município, da seguinte forma:

- a) 2 (dois) da Zona de Qualificação Urbana;

- b) 2 (dois) da Zona Urbana Consolidada;
- c) 1 (um) da Zona de Estruturação Urbana I;
- d) 1 (um) da Zona de Estruturação Urbana II;
- e) 1 (um) da Zona de Estruturação Urbana III;
- f) 1 (um) da Zona de Indústria e Logística;
- g) 2 (dois) da Zona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável;
- h) 1 (um) da Zona de Qualificação Rural;
- i) 1 (um) da Zona de Uso Diversificado;

III - 12 (doze) representantes de entidades da sociedade civil organizada, na seguinte conformidade:

- a) 4 (quatro) de entidades de empresários sendo, 1 (um) do setor imobiliário, 1 (um) da construção civil, 1 (um) do setor agropecuário e 1 (um) dos demais setores econômicos;
- b) 4 (quatro) de entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa;
- c) 2 (dois) de entidades sindicais dos trabalhadores;
- d) 2 (dois) de organizações da sociedade civil e de coletivos organizados não incluídos nas alíneas anteriores.

§1º Os representantes de órgãos do Poder Público deverão ter participação ativa nas reuniões, fornecendo dados, informações e subsídios técnicos das suas respectivas áreas para esclarecer os demais membros e possibilitar o aprofundamento dos debates.

§2º Os representantes do Poder Público poderão ser substituídos por ato do Prefeito.

§3º Os membros representantes dos segmentos correspondentes aos incisos II e III deste artigo serão eleitos na forma definida no Regimento Interno do Conselho.

§4º O mandato dos conselheiros será de três anos, sendo permitida apenas uma recondução na condição de titular e, ilimitadamente, na condição de suplente.

§5º Terão assento, com direito a voz no Conselho, 2 (dois) representantes de órgãos estaduais com atuação regional.

Art.112 O Conselho terá as seguintes atribuições:

- I - acompanhar a execução das diretrizes do Plano Diretor, opinando sobre questões relativas a sua aplicação e propondo audiências públicas em casos eventuais de questões controversas;
- II - propor atualização, complementação, ajustes e alterações no Plano Diretor;
- III - elaborar propostas de projetos de lei de interesse urbanístico que correspondam aos princípios e diretrizes desta Lei;
- IV - acompanhar a aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento territorial;
- V - avaliar e opinar sobre as indicações de ações prioritárias previstas no Plano Diretor, especialmente as indicadas para execução no exercício do ano seguinte;
- VI - identificar os programas passíveis de serem financiados pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e indicar a necessidade de fontes complementares;
- VII - acompanhar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

- VIII - analisar e emitir parecer anualmente sobre a prestação de contas do FMDU, compartilhando as informações no portal eletrônico oficial da Prefeitura;
- IX - estimular a articulação entre os conselhos municipais setoriais;
- X - acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;
- XI - acompanhar a implementação dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor;
- XII - discutir e apresentar sugestões de Parcerias Público-Privadas que se relacionem 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 - debater e direcionar as contrapartidas oriundas de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- XV - convocar, organizar e coordenar os debates, audiências e consultas públicas;
- XVI - elaborar relatório anual de suas atividades, o qual deverá ser compartilhado publicamente através da Imprensa Oficial Municipal;
- XVII - elaborar e aprovar seu regimento interno.

Seção II

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art.113 Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, formado pelos seguintes recursos:

- I - recursos próprios do Município;

- II - transferências intergovernamentais;
- III - transferências de instituições privadas;
- IV - transferências do exterior;
- V - recursos provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- VI - doações;
- VII - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

§1º O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será gerido pelo Conselho Municipal da Cidade.

§2º Os recursos especificados no inciso V serão aplicados conforme orienta o art. 26 da Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade.

Seção III

Dos Debates, audiências e consultas públicas

Art.114 Debates, audiências e consultas públicas serão realizados sempre que necessário, com o objetivo de incorporar a comunidade na definição e gestão das políticas urbanas através de um sistema democrático de participação, consultando acerca das questões urbanas de forma a ampliar o debate e dar suporte à tomada de decisões do Conselho Municipal da Cidade.

Art.115 O Executivo realizará audiência 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.

§1º O Executivo terá representantes em audiências públicas responsáveis por 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 públicas de que trata este artigo será regulamentada por decreto do Poder Executivo.

§3º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, 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 audiência pública deverão ser registradas para acesso e divulgação públicos em até 30 (trinta) dias da sua realização e deverão ser consideradas no respectivo processo administrativo que as motivou, no qual o Poder Executivo indicará as medidas adotadas em função das opiniões e manifestações colhidas junto à população.

CAPÍTULO II

Do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão

Seção única

Do Sistema de transparência municipal

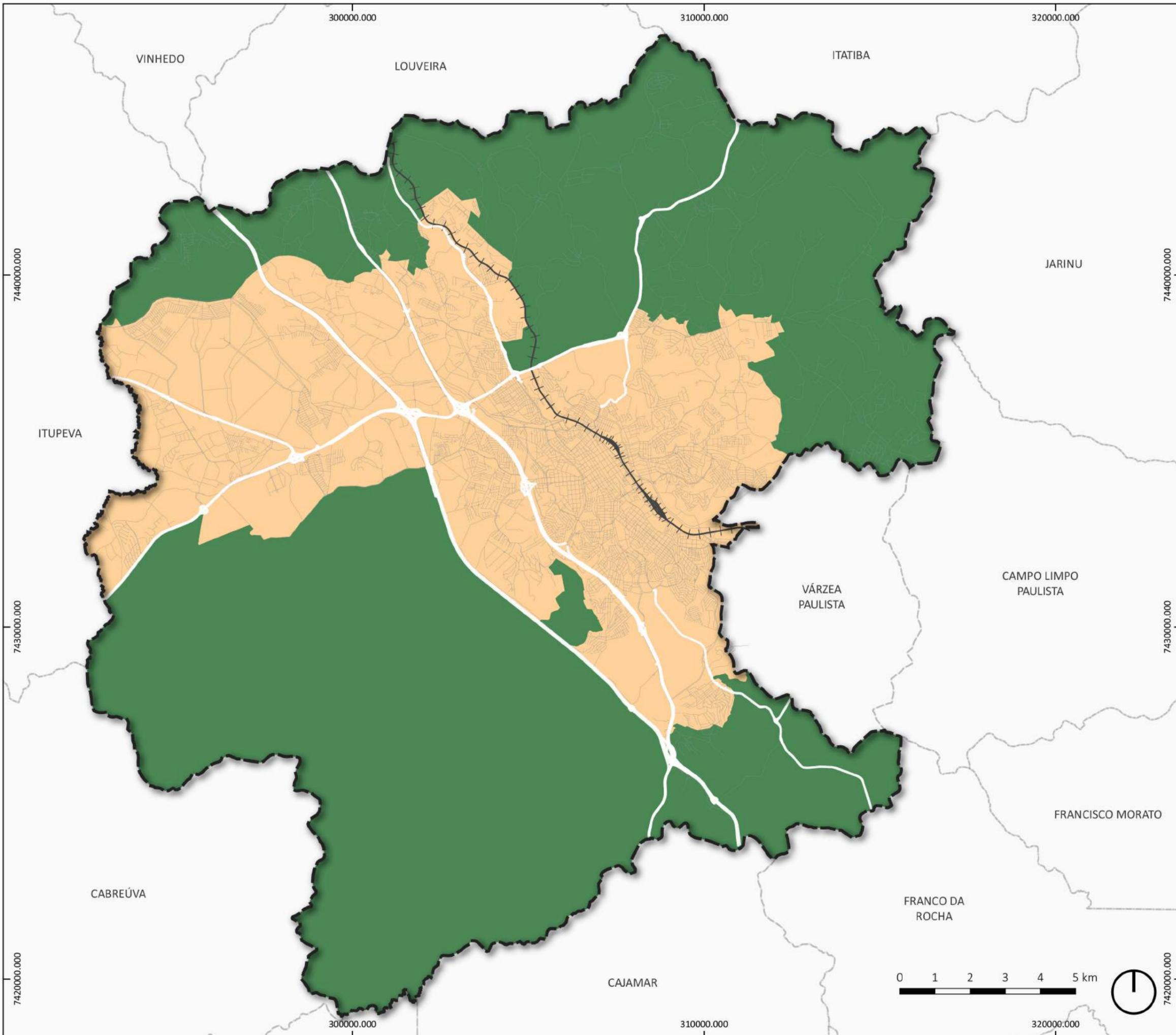
Art.116 O Sistema de transparência municipal tem como objetivos:

- I - fornecer, com clareza, precisão, objetividade e segurança, informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana;
- II - subsidiar, a partir das informações compartilhadas, a tomada de decisões referentes ao planejamento urbano;

III - permitir que os munícipes e todos os interessados tenham acesso às informações relevantes a este processo, tais como dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§1º O Sistema de transparência municipal deverá manter atualizadas todas as informações compartilhadas.

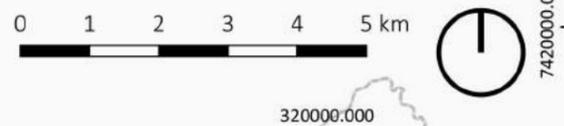
§2º As informações deverão ser compartilhadas de modo democrático e público, disponibilizadas nos canais de comunicação oficial da Prefeitura, especialmente os de natureza virtual.

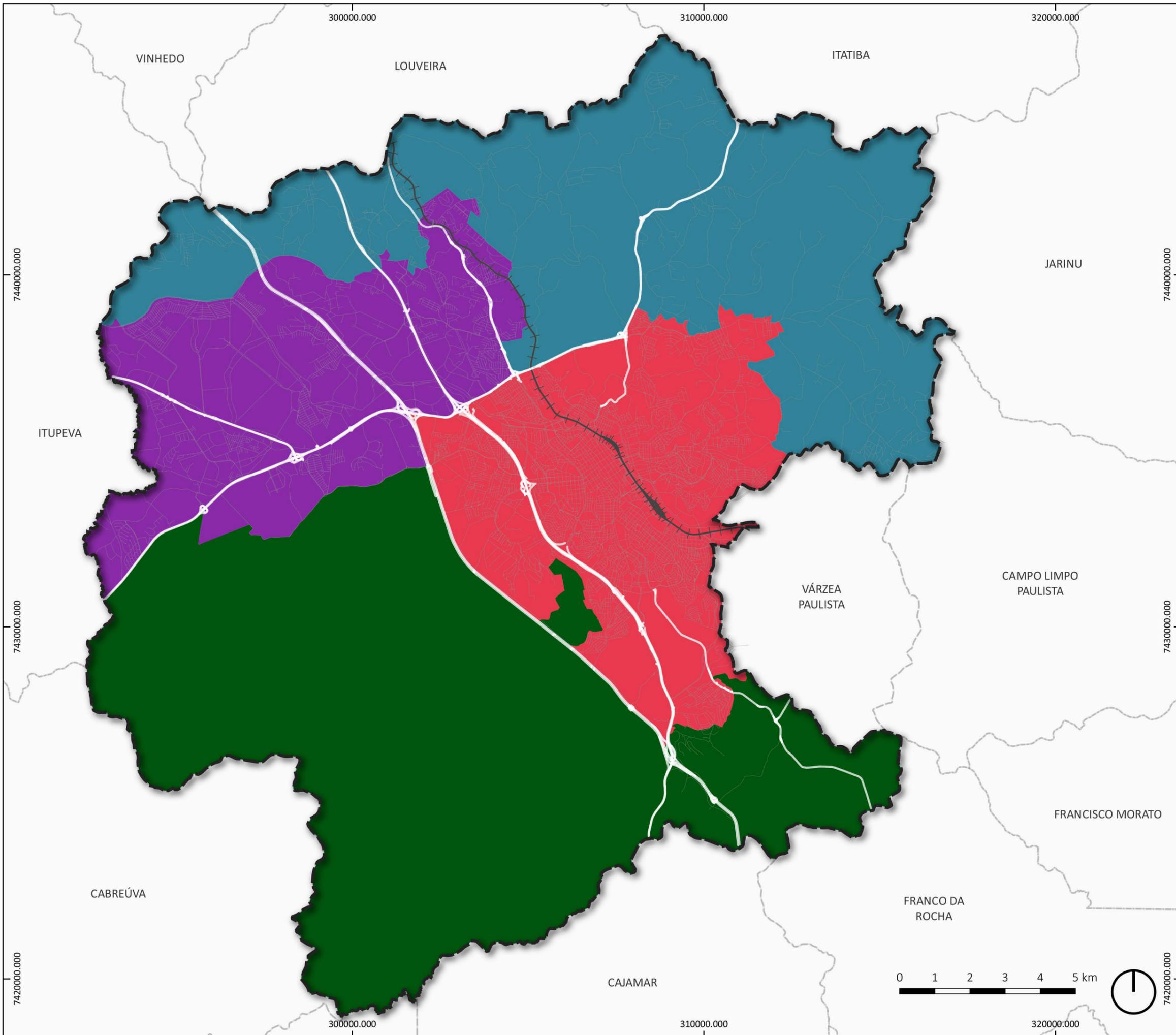


- LEGENDA**
- Municípios Limítrofes
 - Limite do Município
 - Ferrovia
 - Vias Regionais (Rodovias)
 - Viário Municipal
 - Perímetro Rural
 - Perímetro Urbano

PERÍMETRO URBANO E RURAL | ANEXO

MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
 Datum: SIRGAS 2000 | UTM 23 S
 Fonte: IBGE (2017) e Elaboração Própria





- LEGENDA**
-  Municípios Limítrofes
 -  Limite do Município
 -  Ferrovia
 -  Vias Regionais (Rodovias)
 -  Viário Municipal
 -  Macrozona de Preservação e Conservação Ambiental
 -  Macrozona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural
 -  Macrozona de Estruturação Urbana
 -  Macrozona de Qualificação Urbana

MACRO_ZONEAMENTO | **ANEXO**

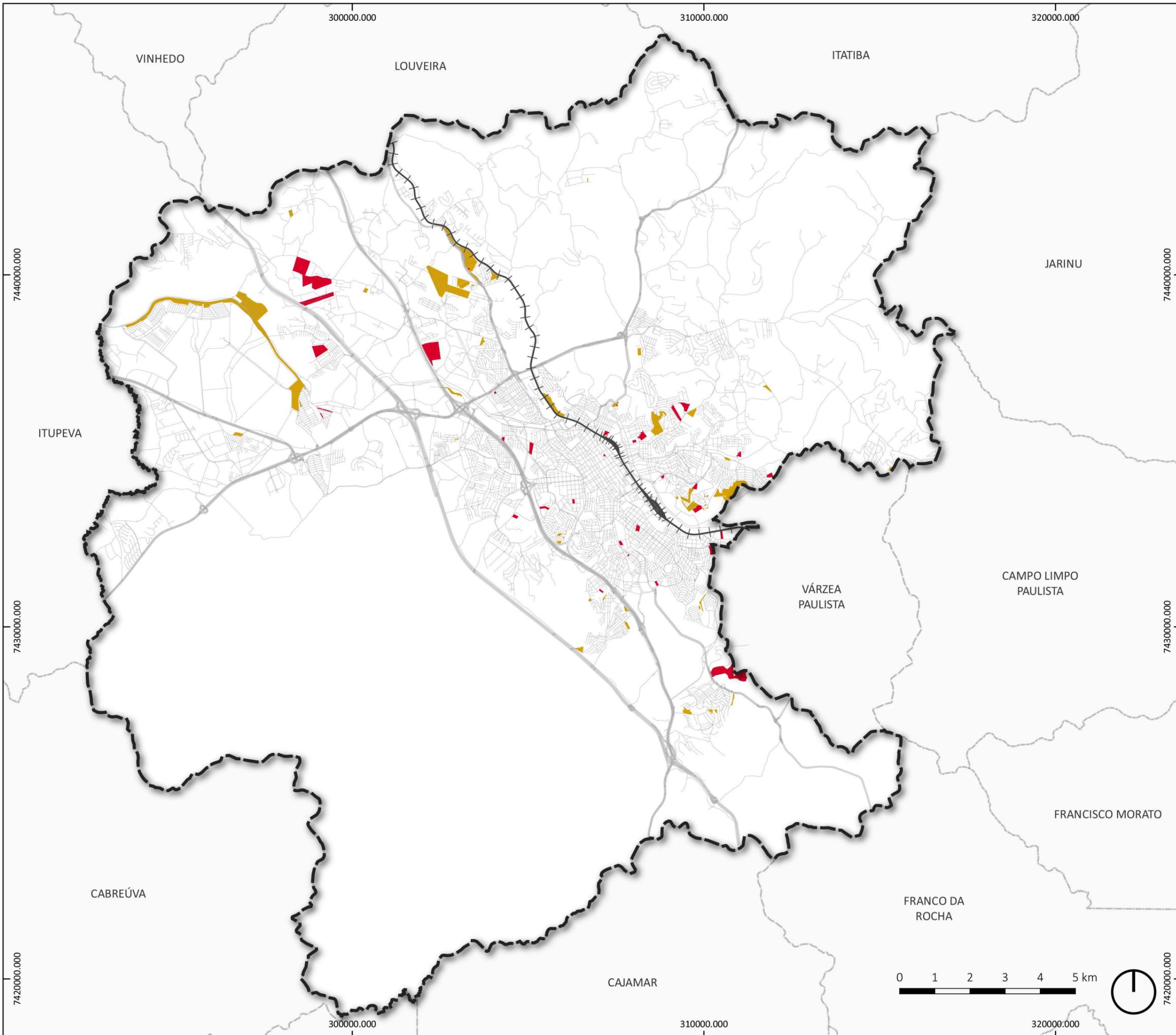
MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

Datum: SIRGAS 2000 | UTM 23 S
 Fonte: IBGE (2017) e Elaboração Própria

  OFICINA DE PLANEJAMENTO URBANO
 QS 2020.3 | ATIVIDADE V | GRUPO 5

Allan Batista Farias | Marcella Santos Matida
 Beatriz Cervino Milla | Michelle Maran Baggio





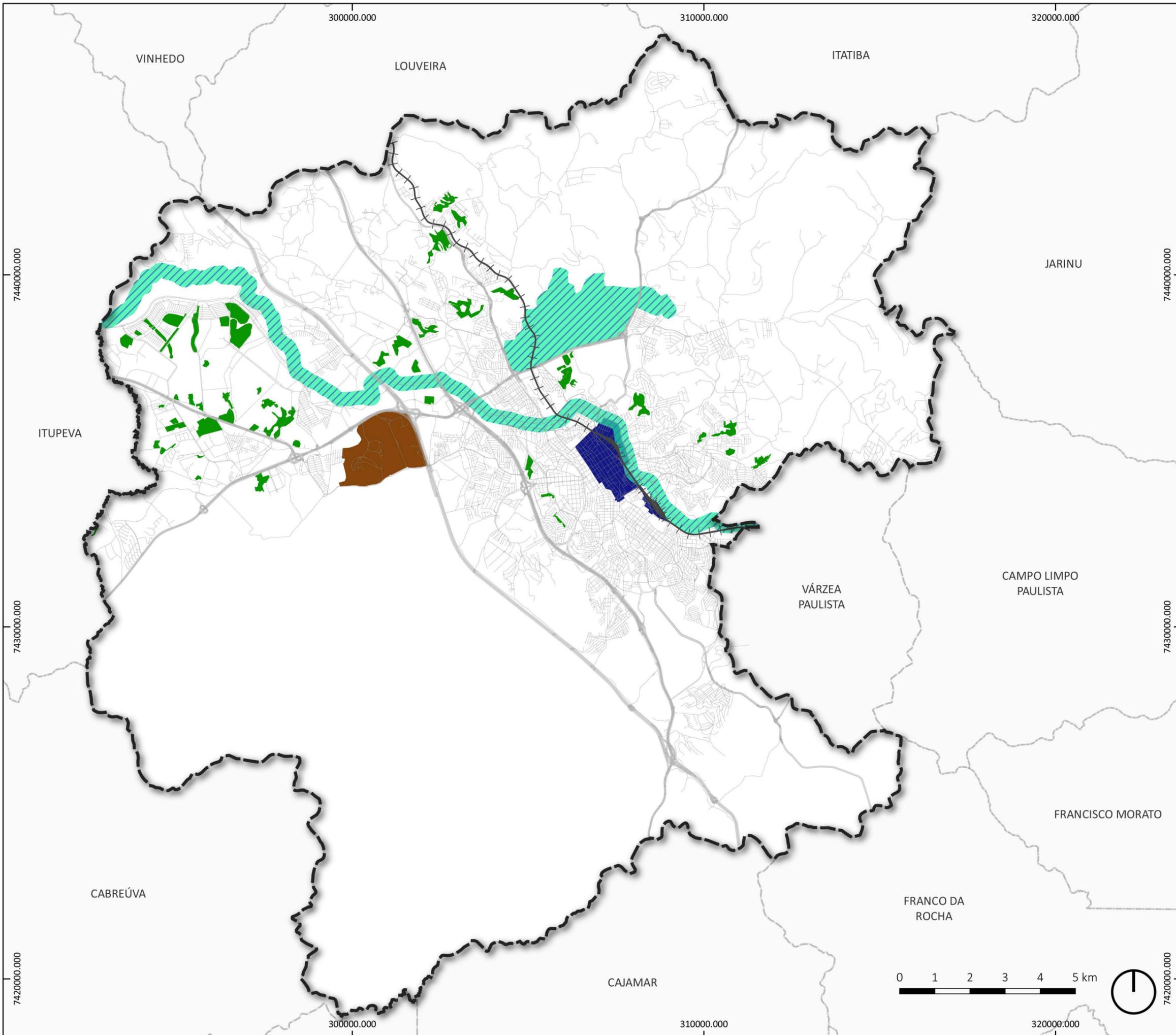
- LEGENDA**
- Municípios Limítrofes
 - Limite do Município
 - Ferrovia
 - Vias Regionais (Rodovias)
 - Viário Local
- ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**
- ZEIS I
 - ZEIS II

ZEIS
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL | **IV**
ANEXO

MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
Datum: SIRGAS 2000 | UTM 23 S
Fonte: IBGE (2017) e Elaboração Própria

OFICINA DE PLANEJAMENTO URBANO
QS 2020.3 | ATIVIDADE V | GRUPO 5
Allan Batista Farias Marcella Santos Matida
Beatriz Cervino Milla Michelle Maran Baggio





LEGENDA

- Municípios Limítrofes
- Limite do Município
- Ferrovias
- Vias Regionais (Rodovias)
- Viário Local

ÁREAS ESPECIAIS

- Área Especial de Interesse Ambiental e Cultural
- Área Especial de Proteção Hídrica
- Área Especial do Aeroporto
- Área Especial de Preservação Cultural e Histórica

ÁREAS ESPECIAIS

V ANEXO

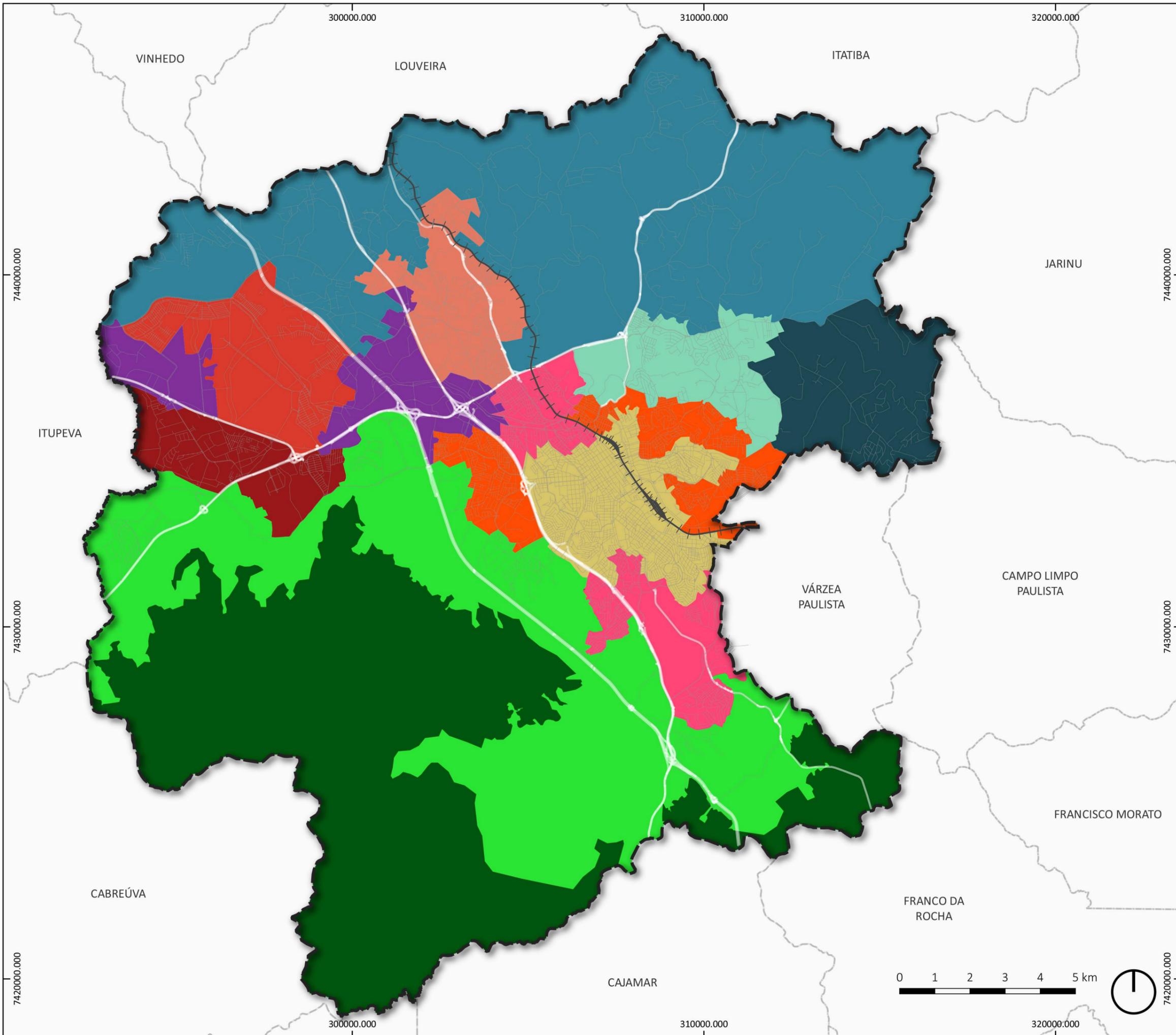
MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

Datum: SIRGAS 2000 | UTM 23 S
 Fonte: IBGE (2017) e Elaboração Própria

UFABC BPT OFICINA DE PLANEJAMENTO URBANO
 QS 2020.3 | ATIVIDADE V | GRUPO 5

Allan Batista Farias Marcella Santos Matida
 Beatriz Cervino Milla Michelle Maran Baggio





LEGENDA

- Municípios Limítrofes
- Limite do Município
- Ferrovia
- Vias Regionais (Rodovias)
- Viário Local

ZONAS

- Zona de Preservação e Conservação Ambiental
- Zona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural
- Zona de Qualificação Rural
- Zona de Ocupação Dirigida I
- Zona de Ocupação Dirigida II
- Zona Industrial e Logística
- Zona de Estruturação Urbana I
- Zona de Estruturação Urbana II
- Zona de Estruturação Urbana III
- Zona de Qualificação Urbana
- Zona Urbana Consolidada
- Zona de Uso Diversificado

ZONEAMENTO

ANEXO

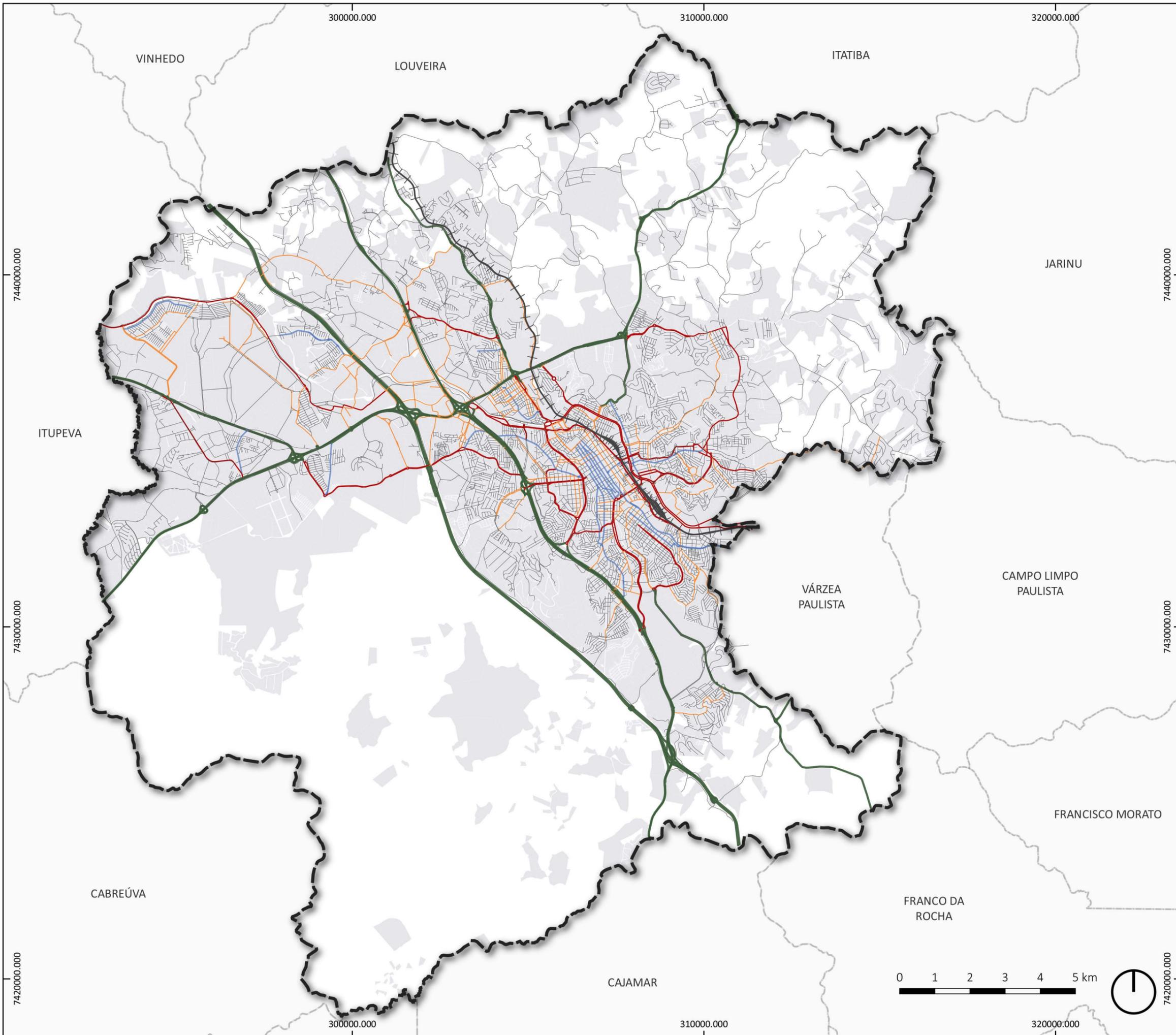
MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

Datum: SIRGAS 2000 | UTM 23 S
 Fonte: IBGE (2017) e Elaboração Própria

OFICINA DE PLANEJAMENTO URBANO
 QS 2020.3 | ATIVIDADE V | GRUPO 5

Allan Batista Farias Marcella Santos Matida
 Beatriz Cervino Milla Michelle Maran Baggio





- LEGENDA**
- Municípios Limítrofes
 - Limite do Município
 - HIERARQUIA VIÁRIA**
 - Ferrovia
 - Vias Regionais
 - Vias Estruturais
 - Vias Coletoras
 - Vias Indutoras
 - Vias Locais



HIERARQUIA VIÁRIA



MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
 Datum: SIRGAS 2000 | UTM 23 S
 Fonte: IBGE (2017) e Elaboração Própria



OFICINA DE PLANEJAMENTO URBANO
 QS 2020.3 | ATIVIDADE V | GRUPO 5
 Allan Batista Farias Marcella Santos Matida
 Beatriz Cervino Milla Michelle Maran Baggio

ANEXO VII - Índices e Parâmetros Urbanísticos por Zona e Hierarquia Viária

Macrozona	Zona	Hierarquia Viária	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Permeabilidade	Taxa de Ocupação	
			Mínimo	Básico	Máximo		Lotes ≤ 500m²	Lotes > 500m²
Macrozona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável	Zona Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável	regionais	N/A			N/A	N/A	N/A
		estruturais	-					
		coletoras	N/A	0,1	N/A			
		indutoras	-					
		locais	N/A	0,1	N/A			
	Zona de Qualificação Rural	regionais	N/A			N/A	N/A	N/A
		estruturais	-					
		coletoras	N/A	0,2	N/A			
		indutoras	-					
		locais	N/A	0,2	N/A			
Macrozona de Estruturação Urbana	Zona de Estruturação Urbana I	regionais	N/A			20%	60%	70%
		estruturais	0,3	1,0	1,5			
		coletoras	-					
		indutoras	0,3	1,0	1,5			
		locais	0,3	1,0	N/A			
	Zona de Estruturação Urbana II	regionais	N/A			15%	65%	75%
		estruturais	0,3	1,0	2,0			
		coletoras	0,3	1,0	2,0			
		indutoras	0,3	1,0	1,5			
		locais	0,3	1,0	N/A			
	Zona de Estruturação Urbana III	regionais	N/A			15%	65%	75%
		estruturais	0,3	1,5	2,5			
		coletoras	0,3	1,5	2,0			
		indutoras	0,3	1,5	1,5			
		locais	0,3	1,0	N/A			
	Zona Industrial e Logística	regionais	0,2	0,5	N/A	20%	55%	60%
		estruturais	0,2	0,5	N/A			
		coletoras	0,2	0,5	N/A			
indutoras		-						
locais		0,2	0,4	N/A				
Macrozona de Qualificação Urbana	Zona de Ocupação Dirigida II	regionais	N/A			30%	60%	70%
		estruturais	N/A	0,4	N/A			
		coletoras	N/A	0,4	N/A			
		indutoras	N/A	0,4	N/A			
		locais	N/A	0,3	N/A			
	Zona de Qualificação Urbana	regionais	N/A			15%	65%	75%
		estruturais	0,3	1,25	2,0			
		coletoras	0,3	1,0	2,0			
		indutoras	0,3	1,0	1,5			
		locais	0,2	1,0	N/A			
	Zona Urbana Consolidada	regionais	N/A			10%	75%	80%
		estruturais	0,3	2,0	3,0			
		coletoras	0,3	2,0	3,0			
		indutoras	0,3	1,5	2,5			
		locais	0,2	1,0	2,0			
	Zona de Uso Diversificado	regionais	N/A			20%	70%	75%
		estruturais	0,3	1,0	N/A			
		coletoras	0,3	1,0	N/A			
		indutoras	0,3	1,0	N/A			
locais		0,2	1,0	N/A				
Áreas Especiais	Área Especial de Preservação Cultural e Histórica	todos os tipos	não se aplica	0,5	não se aplica	0%	80%	N/A

ANEXO IX - Permissibilidade de Usos por Zona e Hierarquia Viária

Macrozona	Zona	Hierarquia Viária	Uso Ambiental	Uso Rural	Uso Residencial	Uso Misto	Uso Não Residencial			
							Comercial	Serviços	Institucional	Industrial e Logístico
Macrozona de Preervação e Conservação Ambiental	Zona de Preservação e Conservação Ambiental	N/A	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
	Zona de Ocupação Dirigida I	N/A	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Não
Macrozona de Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável	Zona Conservação Hídrica e Desenvolvimento Rural Sustentável	N/A	Sim	Sim	Sim	Não	Não	Não	Sim	Não
	Zona de Qualificação Rural	N/A	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Não
Macrozona de Estruturação Urbana	Zona de Estruturação Urbana I	regionais estruturais	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
		coletoras			Sim	Sim	Sim	Sim		
		indutoras			-	-	-	-		
		locais			Sim	Sim	Não	Sim		
	Zona de Estruturação Urbana II	regionais estruturais	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
		coletoras			Sim	Sim	Sim	Sim		
		indutoras			Sim	Sim	Sim	Sim		
		locais			Sim	Sim	Não	Sim		
	Zona de Estruturação Urbana III	regionais estruturais	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
		coletoras			Sim	Sim	Sim	Sim		
		indutoras			Sim	Sim	Sim	Sim		
		locais			Sim	Sim	Não	Sim		
Zona Industrial e Logística	regionais estruturais	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Sim
	coletoras						Sim	Sim	Sim	Sim
	indutoras						-	-	-	-
	locais						Sim	Sim	Não	Sim
Macrozona de Qualificação Urbana	Zona de Ocupação Dirigida II	regionais estruturais	Sim	Sim	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
		coletoras			Sim	Sim	Sim	Sim		
		indutoras			Sim	Não	Sim	Não		
		locais			Sim	Não	Não	Não		
	Zona de Qualificação Urbana	regionais estruturais	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
		coletoras			Sim	Sim	Sim	Sim		
		indutoras			Sim	Sim	Sim	Sim		
		locais			Sim	Sim	Não	Sim		
	Zona Urbana Consolidada	regionais estruturais	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
		coletoras			Sim	Sim	Sim	Sim		
		indutoras			Sim	Sim	Sim	Sim		
		locais			Sim	Sim	Sim	Sim		
	Zona de Uso Diversificado	regionais estruturais	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Sim
		coletoras			Sim	Sim	Sim	Sim		Não
		indutoras			Sim	Sim	Sim	Sim		Não
		locais			Sim	Sim	Não	Não		Não
Áreas Especiais	Área Especial de Preservação Cultural e Histórica	N/A	Não	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não
	Área Especial de Interesse Ambiental e Cultural	N/A	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Sim	Não
	Área Especial de Proteção Hídrica	N/A	Sim	Não	Não	Não	Não	Não	Não	Não
	Área Especial do Aeroporto	N/A	Uso Exclusivo Aeroportuário e atividades afins (Escola de aviação civil, por exemplo)							

ANEXO VIII - Aplicação dos Instrumentos Urbanísticos por Zona

Macrozona	Zona	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória	Outorga Onerosa do Direito de Construir	Transferência do Direito de Construir	Direito de Preempção	Estudo de Impacto de Vizinhança	Tombamento de Imóveis ou de Mobiliário Urbano
Macrozona de Estruturação Urbana	Zona de Estruturação Urbana I	Sim, para lotes e glebas com área igual ou superior a 1000m ²	sim	não	Todo o território municipal	Perímetro Urbano municipal	Todo o território municipal
	Zona de Estruturação Urbana II	Sim, para lotes e glebas com área igual ou superior a 1000m ²	sim	não			
	Zona de Estruturação Urbana III	Sim, para lotes e glebas com área igual ou superior a 1000m ²	sim	não			
	Zona Industrial e Logística	não	não	não			
Macrozona de Qualificação Urbana	Zona de Ocupação Dirigida II	não	não	não			
	Zona de Qualificação Urbana	Sim, para lotes e glebas com área igual ou superior a 750m ²	sim	não			
	Zona Urbana Consolidada	Sim, para lotes e glebas com área igual ou superior a 750m ²	sim	não			
	Zona de Uso Diversificado	Sim, para lotes e glebas com área igual ou superior a 1000m ²	não	sim			
Áreas Especiais	Área Especial de Preservação Cultural e Histórica	N/A	N/A	sim			