

Curso de Capacitação

Aula 4

Conteúdos e temáticas do Plano Diretor e o
Plano Diretor de Jundiaí

JUNDIAÍ

Fevereiro 2014

Metodologia e roteiros

Referências:

- Plano Diretor Participativo – Guia para a elaboração pelos municípios e cidadãos (Ministério das Cidades) - 2005
- Resolução 25/2005 – Conselho das Cidades
- Resolução 34/2005 – Conselho das Cidades

Etapas da construção do Plano Diretor

Etapas sugeridas pelo Guia do Ministério das Cidades:

1. Preparação;
2. Formação da Coordenação compartilhada;
3. Leituras técnica e comunitária;
4. Dilemas e conflitos;
5. Eixos estratégicos;
6. Propostas;
7. Demarcação no território;
8. Estratégias e instrumentos;
9. Projeto de Lei;
10. Aprovação na Câmara Municipal.

Conteúdo mínimo

A Resolução 34/2005

Art. 1º O Plano Diretor deve prever, no mínimo:

I – As ações e medidas para assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade, considerando o território rural e urbano;

II- As ações e medidas para assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, tanto privada como pública;

III- Os objetivos, temas prioritários e estratégias para o desenvolvimento da cidade e para a reorganização territorial do município, considerando sua adequação aos espaços territoriais adjacentes;

IV- Os instrumentos da política urbana previstos pelo art. 42 do Estatuto da Cidade, vinculando-os aos objetivos e estratégias estabelecidos no Plano Diretor.

Conteúdo mínimo

O Plano Diretor de Jundiaí estabeleceu:

- As orientações para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- Os objetivos e diretrizes da política territorial;
- Os objetivos e diretrizes das políticas específicas relacionadas ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade e;
- Os instrumentos da política urbana, sem, no entanto, vinculá-los diretamente às estratégias de cumprimento da função social (demarcações específicas e aplicabilidade).

Alguns destaques dos objetivos e diretrizes da política territorial

Artigo 9º do Plano Diretor: Funções sociais do município de Jundiaí:

I - A recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público.

II - A racionalização do uso da infraestrutura instalada, inclusive sistema viário e transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade e completando sua rede básica.

III - A regularização fundiária de interesse social e específico e a urbanização, quando necessária.

Alguns destaques dos objetivos e diretrizes da política territorial

Artigo 9º do Plano Diretor: Funções sociais do município de Jundiaí:

IV - A redução dos deslocamentos entre a habitação e o trabalho, o abastecimento, a educação e o lazer.

V - A incorporação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização, da ampliação e transformação dos espaços públicos da Cidade.

VI - A preservação, proteção e recuperação do meio ambiente e da paisagem urbana e rural.

A Função Social da propriedade

Artigo 11 do Plano Diretor: Funções sociais da propriedade em Jundiaí:

I - o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;

II - a compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;

III - a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano, rural e natural;

IV - a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, bem estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

Os temas prioritários

1. A questão rural e ambiental

Democratização do acesso à terra urbana e rural para o cumprimento da função socioambiental da propriedade. Leitura técnica:

- Estrutura das propriedades com atividades rurais;
- As tendências de evolução e transformação na produção agropecuária;
- Extração vegetal e exploração mineral;
- Formas de transporte dos produtos agropecuários;
- As áreas com recursos naturais preservados;
- O perfil do solo do ponto de vista geotécnico;
- Os núcleos-sede dos distritos rurais;
- Os loteamentos irregulares, os bens de interesse histórico, etc.

Os temas prioritários

1. A questão rural e ambiental

Relações políticas e econômicas e os interesses presentes nestas áreas: desenvolvimento da agroindústria, a monocultura, a mecanização da produção, o uso de agrotóxicos, o parcelamento do solo (chácaras de recreio), etc.

Os temas prioritários

1. A questão rural e ambiental

Alguns conflitos e questões:

- O desenvolvimento das atividades agropecuárias X a expansão de loteamentos “rurais”;
- A presença de latifúndios produtivos ociosos X potencial expansão da agricultura familiar;
- Monocultura X policultura;
- Atividades agrícolas impactantes (uso de agrotóxicos, queima da cana-de-açúcar, atividades extrativistas) X preservação ambiental;
- Expansão de atividades agrícolas X preservação dos recursos naturais.

Os temas prioritários

1. A questão rural e ambiental

Artigo 51 do Plano Diretor (Políticas públicas - agricultura e abastecimento) – diretrizes:

- Manutenção e incentivo de áreas rurais e zonas de conservação urbana produtivas - meio natural e preservação da cultura local.
- Novas tecnologias para o desenvolvimento sustentável das atividades rurais: permacultura, sistemas agroflorestais e orgânicos de cultivo;
- Agregação de valores a produtos agrícolas, pecuários e agroindustriais.

Os temas prioritários

1. A questão rural e ambiental

Artigo 51 do Plano Diretor (Políticas públicas - agricultura e abastecimento) – diretrizes:

- Programas sociais para a produção de hortaliças, frutas, grãos e plantas medicinais e ornamentais em imóveis desocupados ou subutilizados;
- Multifuncionalidade da propriedade rural na zona de conservação ambiental urbana: funções ecológicas de bens públicos, como a manutenção da biodiversidade, conservação do solo, a paisagem rural, herança cultural, segurança alimentar, entre outros;

Os temas prioritários

1. A questão rural e ambiental

Artigo 57 do Plano Diretor (Política ambiental).
Objetivos:

- Implementação das diretrizes contidas na Política Nacional do Meio Ambiente e demais leis federais ambientais;
- Controle e redução dos níveis de poluição;
- Ampliação das áreas do sistema verde do município;
- Incentivo de novas práticas sociais e posturas para a proteção e restauração do meio ambiente;

Os temas prioritários

1. A questão rural e ambiental

Artigo 57 do Plano Diretor (Política ambiental).
Objetivos:

- Articulação das diversas entidades e organizações para a prática ambiental
- Articulação e integração das ações e atividades ambientais intermunicipais - convênios, consórcios e outros mecanismos de cooperação (gestão das águas e florestas)
- Integração e manejo dos recursos naturais da zona rural de Jundiaí na escala das sub-bacias hidrográficas. Integração entre os diferentes usos do solo em uma mesma sub-bacia.

Os temas prioritários

1. A questão rural e ambiental

PLANO URBANÍSTICO-AMBIENTAL:

- Elementos estruturadores: rede hídrica estrutural – Programa margens verdes: parques lineares e caminhos verdes.
- Elementos integradores: Espaços verdes.
- Macrozoneamento e zoneamento: Macrozona Rural e Macrozona Urbana. Proteção do patrimônio ambiental da cidade, especialmente da Serra do Japi e dos mananciais de interesse para abastecimento.

Os temas prioritários

1. A questão rural e ambiental

PLANO URBANÍSTICO-AMBIENTAL:

- Extração mineral: registrar, acompanhar e fiscalizar as concessões de direitos de pesquisa e exploração de recursos hídricos e minerais.
- Território de gestão da Serra do Japi: Reserva Biológica, Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental, Zona de Conservação Ambiental da Malota, Zona de Conservação Ambiental Terra Nova.

Os temas prioritários

1. A questão rural e ambiental

Instrumento do zoneamento ambiental a ser instituído por lei (artigo 203). Fatores:

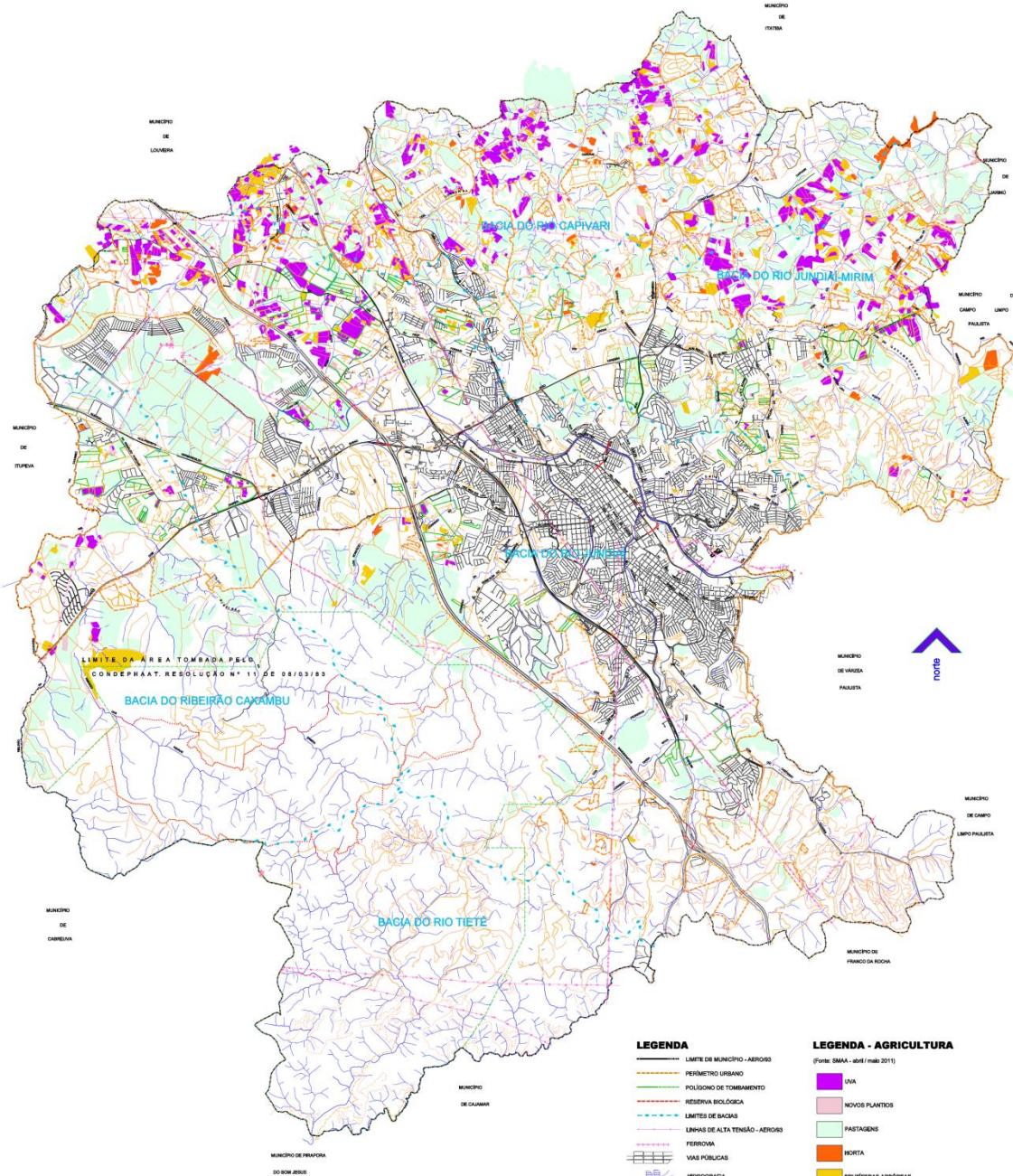
- Lista de Distâncias Mínimas entre usos ambientalmente compatíveis;
- A adequação da qualidade ambiental aos usos;
- A adequabilidade da ocupação urbana ao meio físico;
- O cadastro de áreas contaminadas disponível à época de sua elaboração.

LEGENDA



Escala: 1:40.000

AGRICULTURA



LEGENDA - AGRICULTURA

(Fonte: SMAA - abril / maio 2011)

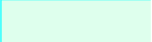


AGRICULTURA

Escala: 1:40.000

LEGENDA

- ### LEGENDA - MINERAÇÃO

	CONCESSÃO DE LAVRA
	REQUERIMENTO DE LAVRA
	AUTORIZAÇÃO DE PESQUISA
	REQUERIMENTO DE PESQUISA
	DISPONIBILIDADE



Escala: 1:40.000

[illegible]

Os temas prioritários

2. A questão econômica

- Reconhecimento das principais dificuldades para a sustentação da produção corrente (problemas de fornecimento de matérias primas, por exemplo).
- Delineamento das possibilidades e dos meios para a instalação de novas atividades: problemas com as existentes e as potencialidades de novas.
- Identificação de possíveis conflitos de interesse. Por exemplo, competição com municípios vizinhos pela atração ou localização de novos empreendimentos, e entre diversos atores (tipos de atividades comerciais, por exemplo).

A pergunta chave é: Que desenvolvimento queremos e o que fazer para atingí-lo?

Os temas prioritários

2. A questão econômica

Alguns conflitos e questões:

- Potencialidades para o desenvolvimento econômico X infraestrutura instalada;
- Atividades econômicas incômodas (poluentes ou impactantes) X qualidade ambiental do município;
- Expansão de alguns tipos de atividades produtivas X disponibilidade de espaço;
- Expansão das atividades urbanas (indústria, comércio e serviços) X desenvolvimento de atividades rurais.
- Desenvolvimento econômico exógeno X impactos sociais no município (habitação, equipamentos, etc.);
- Cooperação regional X competição regional.

Os temas prioritários

2. A questão econômica

Artigo 15 do Plano Diretor. Diretrizes de desenvolvimento econômico:

- Desconcentração das atividades econômicas - economia local dos bairros;
- Articulação regional - mediação e resolução dos problemas;
- Parcerias e convênios (organismos, associações) - financiamentos e programas de assistência técnica nacional e internacional;
- Desenvolvimento do conhecimento científico e tecnológico, pelos micros e pequenos empreendimentos, cooperativas e empresas autogestionárias;

Os temas prioritários

2. A questão econômica

Artigo 15 do Plano Diretor. Diretrizes de desenvolvimento econômico:

- Articulação das diversas políticas sociais com a política econômica – crescimento econômico com justiça social;
- Atração de investimentos produtivos nos setores de alto valor agregado - Parque tecnológico avançado;
- Formação de mão de obra qualificada.

Os temas prioritários

2. A questão econômica

Artigo 18 – objetivos do turismo:

- Sustentar fluxos turísticos elevados e constantes – maior permanência do turista no município;
- Consolidar Município como polo do Circuito das Frutas;
- Desenvolvimento sistêmico do turismo em suas diversas modalidades;
- Política de desenvolvimento integrado do turismo, articulando-se com os Municípios da região e do Circuito das Frutas;
- Preservação da história do Município através dos museus e restauração das edificações de interesse de preservação com reconhecido valor histórico.

Os temas prioritários

2. A questão econômica

Artigo 29 – Diretrizes do trabalho, emprego e renda:

- Aumento da oferta de postos de trabalho;
- Incentivo e o apoio às diversas formas de produção e distribuição por intermédio dos micros e pequenos empreendimentos;
- A constituição de novas cadeias produtivas e o fortalecimento das existentes;
- A descentralização das atividades e dos serviços de atendimento ao cidadão.

Os temas prioritários

3. Preservação do Patrimônio Cultural

- Conceito de patrimônio ambiental urbano.
- Não só características físico-funcionais, mas os parâmetros culturais no seu sentido amplo: ambiências, paisagens, maneiras de viver, dentre outros.
- Instrumental que inclua as leituras tipológicas e morfológicas, cujo objetivo final deve ser garantir a diversidade da cidade existente, reforçando os seus lugares e referências culturais.
- O patrimônio cultural não deve ser visto de forma estática, mas dinâmica.

Os temas prioritários

3. Preservação do Patrimônio Cultural

Alguns conflitos e questões:

- Preservação do patrimônio edificado X dinâmica de renovação da cidade (verticalização, expansão econômica, reutilização);
- Interesse coletivo da preservação X interesse individual do aproveitamento econômico do imóvel (terreno) pelo proprietário;
- Conservação estática X reabilitação dinâmica (novos usos ao bem);
- Preservação isolada (o edifício) X preservação do conjunto (traçado urbano, volume das edificações, etc.)

Os temas prioritários

3. Preservação do Patrimônio Cultural

Artigo 102 – Patrimônio histórico e cultural (Políticas de desenvolvimento territorial):

- Normas para a preservação de bens culturais, vegetação significativa e referências urbanas;
- Revitalização de áreas públicas de interesse do patrimônio histórico, artístico e cultural;
- Preservação e a identidade dos bairros, valorizando as características de sua história, sociedade e cultura;
- Disponibilidade das informações sobre o patrimônio histórico-cultural à população;
- Sensibilização da opinião pública sobre a importância e a necessidade de preservação de seu patrimônio;
- Incentivo à fruição e ao uso público dos imóveis tombados.

Os temas prioritários

4. Habitação

A política habitacional não abrange somente a construção de conjuntos habitacionais, reurbanização e requalificação de edificações. Alguns temas:

- As áreas de risco (tipo de risco: inundação, erosão, contaminação de subsolo, deslizamento);
- Densidade habitacional e densidade populacional nas áreas ocupadas;
- O cadastro atualizado do município;
- O déficit habitacional;
- As faixas de renda familiar atingidas;
- As características de habitação de baixa renda;
- As estimativas de crescimento populacional e demanda habitacional futura.

Os temas prioritários

4. Habitação

Alguns conflitos e questões:

- Imóveis ociosos X demanda crescente por novas moradias;
- Déficit habitacional X incapacidade de atendimento em novas moradias;
- Assentamentos precários (ex.: favelas) X qualidade ambiental (ocupação de APPs, morros, etc.);
- Crescimento da população de menor renda X inexistência de programas privados ou públicos, pressionando ocupações indevidas e de risco.

Os temas prioritários

4. Habitação

Alguns conflitos e questões:

- Presença de loteamentos irregulares X instrumentos legais impróprios;
- Custos da habitação X baixa renda da população;
- demanda por habitação de interesse social X valorização imobiliária X expulsão da população para as áreas periféricas.

Os temas prioritários

4. Habitação

Artigo 90: objetivos da política de habitação no município (Políticas de Desenvolvimento Territorial):

- Racionalidade urbana, econômica e paisagística com o melhor aproveitamento da infraestrutura;
- Articulação da política de habitação com as demais políticas sociais;
- Reversão da tendência de periferização e inadequação: melhoria das habitações existentes e produção de HIS.
- Uso habitacional das áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, utilizando-se os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade.

Os temas prioritários

4. Habitação

Artigo 90: objetivos da política de habitação no município (Políticas de Desenvolvimento Territorial):

- Oferecimento de alternativas habitacionais em locais apropriados para coibir novas ocupações em locais inadequados: APPs, áreas verdes, Mananciais.
- Participação da iniciativa privada na produção de HIS.
- Otimização de recursos com a articulação das instâncias municipal, estadual e federal na política e financiamento habitacional;
- Participação da sociedade na definição das ações e prioridades (controle social).

Os temas prioritários

4. Habitação

Artigo 90: objetivos da política de habitação no município (Políticas de Desenvolvimento Territorial):

- Fortalecimento dos movimentos populares.
- Captação de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos.
- Acesso e permanência das famílias de baixa renda às linhas de financiamento público.
- Produção de Habitação de Mercado Popular.

Os temas prioritários

4. Habitação

Habitação como um dos elementos integradores. Artigo 127:

“A Habitação como elemento integrador pressupõe o direito social à moradia digna em bairros dotados de equipamentos sociais, de comércio e serviços, providos de espaços verdes com áreas de recreação e lazer e de espaços públicos que garantam o exercício pleno da cidadania.”

Os temas prioritários

5. Mobilidade

Transporte, circulação de veículos particulares e uso do solo. Algumas diretrizes:

- Diminuir o número de viagens motorizadas;
- Repensar o desenho urbano;
- Repensar a circulação de veículos;
- Desenvolver os meios não motorizados de transporte;
- Reconhecer a importância do deslocamento dos pedestres;
- Proporcionar mobilidade às pessoas com deficiência e restrição de mobilidade;
- Priorizar o transporte coletivo;

Os temas prioritários

5. Mobilidade

Alguns conflitos e questões:

- Mobilidade de veículos motorizados X mobilidade de pedestres e bicicletas;
- estímulo a novas formas de acessibilidade (bicicleta, pedestre) X ausência de espaço suficiente
- Aumento de veículos motorizados X insuficiência de vias;
- Expansão territorial (novos loteamentos) X insuficiência de transporte coletivo;

Os temas prioritários

5. Mobilidade

Alguns conflitos e questões:

- Transporte coletivo com itinerários concêntricos X transporte coletivo de integração intra e inter municipal;
- Ocupação territorial dispersa X custo do transporte coletivo;
- Expansão de atividades econômicas X ausência de sistema de vias suficientes.

Os temas prioritários

5. Mobilidade

Artigo 93 – objetivos da Política de mobilidade, circulação viária e transportes (Políticas de desenvolvimento territorial):

- Garantia e melhoria da circulação e o transporte urbano proporcionando deslocamentos intra e interurbanos;
- Priorização do transporte coletivo ao individual;
- Acessibilidade mais homogênea em toda a área urbanizada do Município;
- Redução dos tempos e custos e maior conforto e segurança nos deslocamentos;
- Maior acessibilidade para a população de baixa renda;

Os temas prioritários

5. Mobilidade

Artigo 93 – objetivos da Política de mobilidade, circulação viária e transportes (Políticas de desenvolvimento territorial):

- Transporte coletivo como provedor eficaz de mobilidade e acessibilidade urbana;
- Adequação do sistema viário (mais abrangente e funcional), especialmente nas áreas de urbanização incompleta;
- Ampliação e melhoria as condições de circulação de pedestres e de grupos específicos;
- Redução dos impactos do transporte de cargas sobre a circulação de pessoas e o meio ambiente;

Os temas prioritários

5. Mobilidade

Artigo 93 – objetivos da Política de mobilidade, circulação viária e transportes (Políticas de desenvolvimento territorial):

- Redução da carga poluidora gerada pelo sistema de transportes (energia limpa);
- Ampliação e aperfeiçoamento da participação comunitária na gestão, fiscalização e controle do sistema de transporte;
- Melhoria da ligação do Município de Jundiaí com a região do aglomerado urbano e cidades vizinhas.

Os temas prioritários

5. Mobilidade

Rede viária estrutural e Rede estrutural de transporte coletivo público como elementos estruturadores. Artigos 124 e 126:

- Classificação do sistema viário: expressas, arteriais, coletoras, locais, de pedestres, ciclovias, tráfego seletivo e vielas.
- Restrições de ocupação na Lei de Uso e Ocupação do Solo para garantir fluidez no trânsito.
- Rede estrutural de transporte coletivo: linhas troncais de ônibus, articuladas pelos terminais de integração, e os demais sistemas de alta e média capacidade que venham a ser implantados, tais como corredores de ônibus, veículos leves sobre trilhos (VLT), trânsito rápido de ônibus (BRT) ou trens.

Outras temáticas possíveis

- Saneamento ambiental (infraestrutura necessária como suporte das atividades urbanas);
- Equipamentos públicos comunitários: necessidade de espaços para instalação de equipamentos como escolas, creches, unidades de saúde, hospitais, bibliotecas, etc.;
- Desenvolvimento regional: inserção do município na dinâmica de desenvolvimento regional;
- Imóveis públicos: política específica para os imóveis públicos.

As estratégias e instrumentos da política de desenvolvimento territorial:

1. O macrozoneamento;
2. Os instrumentos de ordenamento territorial: uso, ocupação e parcelamento do solo;
3. Os instrumentos urbanísticos

O que diz a Resolução 34 do Conselho das Cidades

Destinação de cada porção do território do município bem como da identificação dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados para:

- I - Equipamentos urbanos e comunitários, mobilidade, transporte e serviços públicos, áreas de proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- II – a acessibilidade e a mobilidade sustentável;

O que diz a Resolução 34 do Conselho das Cidades

Destinação de cada porção do território do município bem como da identificação dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados para:

III – Universalização do acesso à água potável, esgotamento sanitário, a coleta e disposição de resíduos sólidos e manejo das águas pluviais.

IV – terra urbanizada para todos os segmentos sociais, especialmente para a moradia da população de baixa renda

V – áreas para todas as atividades econômicas, especialmente para os pequenos empreendimentos comerciais, industriais, de serviço e agricultura familiar;

O que diz a Resolução 34 do Conselho das Cidades

Determinar a aplicação dos instrumentos estes só poderão ser aplicados se tiverem sua área de aplicação delimitada no Plano Diretor:

- Direito de Preempção;
- Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- Operações urbanas;
- Transferência do direito de construir.

Na exposição dos motivos, o Plano Diretor deverá apresentar a justificativa de aplicação de cada um dos instrumentos previstos, com vinculação às respectivas estratégias e objetivos.

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Título II: Das Políticas Públicas – Objetivos, diretrizes e ações - **Capítulo III:** Do Meio Ambiente e do Desenvolvimento Territorial – **Seção II:** Das Políticas de Desenvolvimento Territorial - **Subseção I:** Da Urbanização e uso do solo (objetivos e diretrizes);

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Título III: Do Plano Urbanístico-ambiental – **Capítulo II:** Do uso e ocupação do solo – Seção I: Do Macrozoneamento – Seção II: Do Zoneamento - Seção IV: Do território de gestão da Serra do Japi – Seção V – Das diretrizes para revisão da legislação de uso e ocupação do solo - Seção VI: Das diretrizes para a regularização de assentamentos e núcleos de submoradias, conjuntos habitacionais e loteamentos irregulares. **Capítulo III:** Dos instrumentos de gestão urbana e ambiental – Seção I: Dos Instrumentos Urbanísticos – Seção II: Dos Instrumentos indutores do uso social da propriedade – Seções de III a XIV: disposições para cada um dos instrumentos.

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Artigo 86 - Objetivos da política de urbanização e uso do solo:

- Requalificação, com melhor aproveitamento da infraestrutura instalada, de áreas de urbanização consolidada;
- Requalificação e reurbanização de núcleos de submoradias, loteamentos irregulares e cortiços - integração nos diferentes bairros;
- Diversificação e mesclagem de usos compatíveis – redução de deslocamentos e maior oferta de emprego e trabalho;
- Crescimento do Município na área já urbanizada, dotada de serviços, infraestrutura e equipamentos;

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Artigo 86 - Objetivos da política de urbanização e uso do solo:

- Distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo -relação com infraestrutura, aos transportes e ao meio ambiente,
- Reestruturação e requalificação urbanística para aproveitamento de áreas com esvaziamento populacional ou imobiliário;
- Tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos;
- Evitar a expulsão de moradores de baixa renda das áreas consolidadas da Cidade, providas de serviços e infraestrutura urbana;

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Artigo 86 - Objetivos da política de urbanização e uso do solo:

- Sistema eficaz de fiscalização e definir as condições e parâmetros para regularizar os assentamentos consolidados;
- Coibir e rever a prática de construção e uso irregular das edificações, revendo e simplificando a legislação, e implantar sistema eficaz de fiscalização.

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Artigo 133 - Macrozoneamento:

- A Macrozona é a divisão do território do Município em função de características específicas de urbanização e ruralidade, sendo delimitada por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, cursos d'água e divisas de terreno.
- Macrozona urbana e Macrozona Rural.

[illegible]

Scale: 1:40,000

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Artigo 138 – Diretrizes do Zoneamento:

- Assegurar a proteção do patrimônio ambiental da cidade, especialmente da Serra do Japi e dos mananciais de interesse para abastecimento, com base na identificação de usos adequados às áreas ambientalmente frágeis;
- Assegurar que a ocorrência de revisões no perímetro urbano ou de alterações no zoneamento seja objeto de estudos mais abrangentes, que contemplem o contexto da cidade como um todo e considerem a demanda social específica da área para a urbanização prevista.

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Artigo 138 – Legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo. Condições físicas e ambientais que deverá considerar:

- A topografia conforme a declividade e a situação do terreno;
- A drenagem das águas pluviais conforme a localização do terreno;
- As condições do solo quanto à sua permeabilidade, erodibilidade, nível do lençol freático e outros aspectos geotécnicos;

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Artigo 138 – Legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo. Condições físicas e ambientais que deverá considerar:

- As condições atmosféricas, as correntes aéreas e a formação de ilhas de calor;
- A existência de vegetação arbórea significativa;
- As áreas de ocorrências físicas, paisagísticas, seja de elementos isolados ou de paisagens naturais, seja de espaços construídos que merecem preservação.

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Condições para que o proprietário possa ultrapassar o Coeficiente de Aproveitamento: ampliação da permeabilidade do solo, doação ao município para ampliação do sistema viário e oferecimento de contrapartidas urbanísticas. Estabelecimento de Coeficientes de Aproveitamento mínimo, básico e máximo (Parcelamento Compulsório / Outorga Onerosa do Direito de Construir).

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

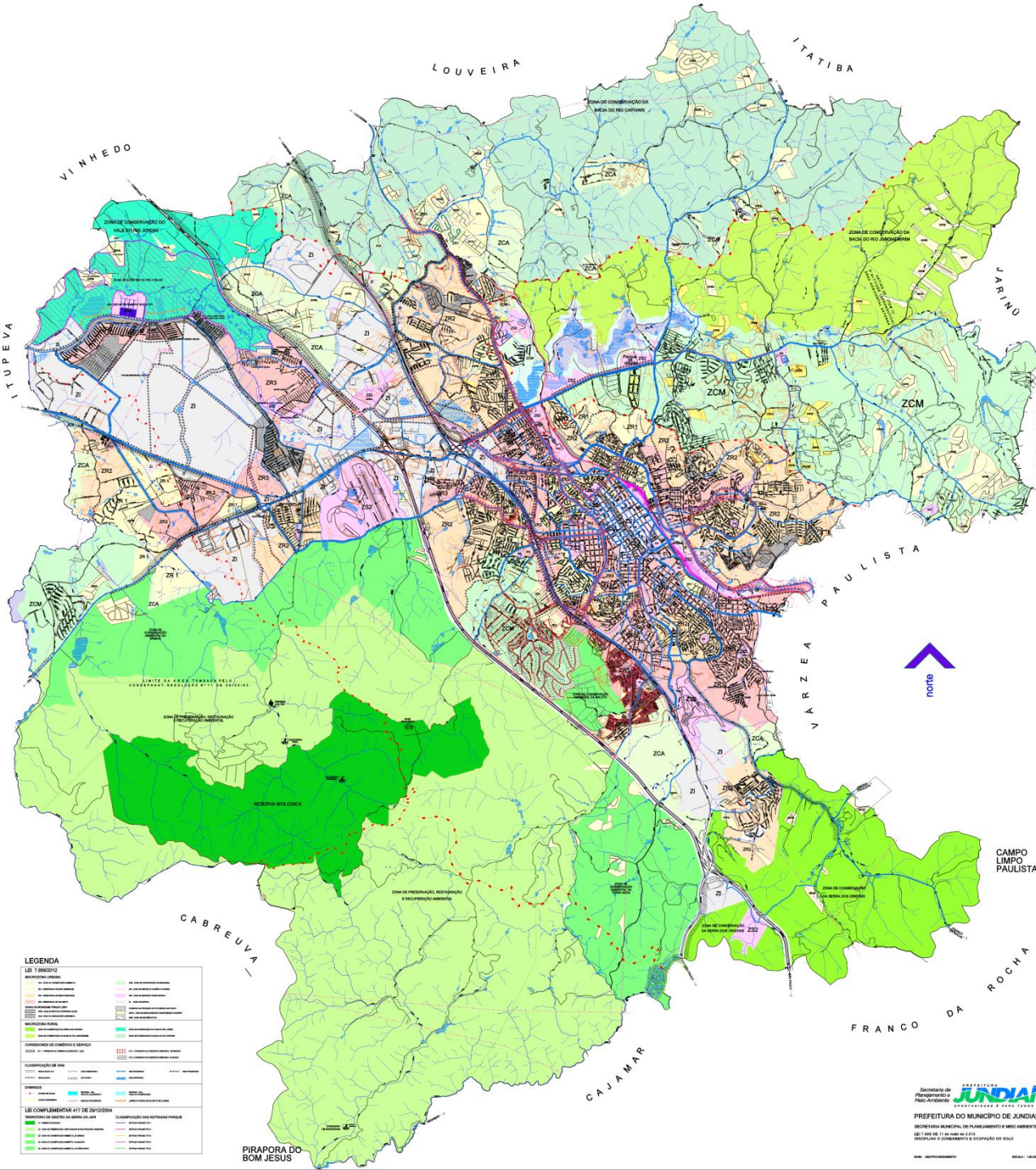
Controles adicionais para: caráter ou identidade urbanística (importância histórica, paisagística e cultural): controles sob definição de volumetria, gabaritos e outros parâmetros. Características especiais do meio físico (várzeas, mananciais, meia encosta, áreas contaminadas e tecidos urbanos não qualificados).

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Deverá delimitar: reservas de áreas para habitação social, áreas de proteção ambiental, perímetros para aplicação dos instrumentos urbanísticos. Definir: categorias de uso e parâmetros de desempenho para controle. Fixar: incentivos para usos mistos no mesmo imóvel, parâmetros para controle das condições ambientais, controle de empreendimentos impactantes, novos parâmetros de utilização de áreas públicas.

ZONEAMENTO

Lei 7858/12



LEGENDA

LEI 7.858/2012

MACROZONA URBANA

ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL	ZCM - ZONA DE CONSERVAÇÃO DE MANAVAL
ZU1 - RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE	ZU2 - ZONA DE SERVIÇO E COMÉRCIO CENTRAL
ZU2 - RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE	ZU3 - ZONA DE SERVIÇOS INSTITUCIONAIS
ZU3 - RESIDENCIAL DE USO MUITO	ZI - ZONA INDUSTRIAL
ZONAS DE INTERESSE PÚBLICO (ZIP):	POLÍGONO DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO
ZES - ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL	ZDPR - ZONA DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE FUNDÁRIO
ZUR - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA	ZMR - ZONA DE MARGEM DE RIO

MACROZONA RURAL

ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO DA SERRA DOS CRISTAS	ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO DO VALE DO RIO JUNDIAÍ
ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO DA BACIA DO RIO JUNDIAÍ/ABRIM	ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO DA BACIA DO RIO CAPIM

CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇO

CC 1 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - LÍMITE	CC 2 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - MODERADO
	CC 3 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ELEVADO

CLASSIFICAÇÃO DE VIAS

VIA LOCAL 2 E 3	VIA COLETORA 2	VIA ARTERIAL 2	VIA PROJETADA
VIA LOCAL 1	COLETORES 1	VIA ARTERIAL 1	

DIVERSOS

DIÁMETRO DE ÁGUAS	REPERTE - DAE	REPERTE - DAE
ÁREA DE ALAGAMENTO	FAIXA DE PRESERVAÇÃO	
CICLOVIA EXISTENTE	CICLOVIA PROJETADA	LÍMITE DA FUTURA ZONA DE ZM DO RIO JUNDIAÍ

LEI COMPLEMENTAR 417 DE 29/12/2004

TERRITÓRIO DE GESTÃO DA SERRA DO JAPI

Z1 - RESERVA BIOLÓGICA
Z2 - ZONA DE PRESERVAÇÃO, RESTAURAÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL
Z3 - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL DA ENIMICA
Z4 - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL DA MALOTA
Z5 - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL DA TERRA NOVA

CLASSIFICAÇÃO DAS ESTRADAS PARQUE

ESTRADA PARQUE TIPO 1
ESTRADA PARQUE TIPO 2
ESTRADA PARQUE TIPO 3
ESTRADA PARQUE TIPO 4
ESTRADA PARQUE TIPO 5

LEGENDA

LEI 7.858/2012	
MACROZONA URBANA	
ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL	
ZU1 - RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE	
ZU2 - RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE	
ZU3 - RESIDENCIAL DE USO MUITO	
ZONAS DE INTERESSE PÚBLICO (ZIP):	
ZES - ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL	
ZUR - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA	
MACROZONA RURAL	
ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO DA SERRA DOS CRISTAS	
ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO DA BACIA DO RIO JUNDIAÍ/ABRIM	
CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇO	
CC 1 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - LÍMITE	
CC 2 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - MODERADO	
CC 3 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ELEVADO	
CLASSIFICAÇÃO DE VIAS	
VIA LOCAL 2 E 3	
VIA LOCAL 1	
VIA COLETORA 2	
COLETORES 1	
VIA ARTERIAL 2	
VIA ARTERIAL 1	
VIA PROJETADA	
DIVERSOS	
DIÁMETRO DE ÁGUAS	
ÁREA DE ALAGAMENTO	
CICLOVIA EXISTENTE	
CICLOVIA PROJETADA	
LÍMITE DA FUTURA ZONA DE ZM DO RIO JUNDIAÍ	
LEI COMPLEMENTAR 417 DE 29/12/2004	
TERRITÓRIO DE GESTÃO DA SERRA DO JAPI	
Z1 - RESERVA BIOLÓGICA	
Z2 - ZONA DE PRESERVAÇÃO, RESTAURAÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL	
Z3 - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL DA ENIMICA	
Z4 - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL DA MALOTA	
Z5 - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL DA TERRA NOVA	
CLASSIFICAÇÃO DAS ESTRADAS PARQUE	
ESTRADA PARQUE TIPO 1	
ESTRADA PARQUE TIPO 2	
ESTRADA PARQUE TIPO 3	
ESTRADA PARQUE TIPO 4	
ESTRADA PARQUE TIPO 5	

Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

LEI 7.858 DE 11 DE ABRIL DE 2012

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

DATA: 10/04/2012

ZONEAMENTO

Lei 7858/12

LEGENDA

LEI 7.858/2012 MACROZONA URBANA			
	ZCA - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL		ZCM - ZONA DE CONSERVAÇÃO DE MANANCIAL
	ZR1 - RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE		ZS1 - ZONA DE SERVIÇO E COMÉRCIO CENTRAL
	ZR2 - RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE		ZS2 - ZONA DE SERVIÇOS INSTITUCIONAIS
	ZR3 - RESIDENCIAL DE USO MISTO		ZI - ZONA INDUSTRIAL
ZONAS DE INTERESSE PÚBLICO (ZIP):			POLÍGONO DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO
	ZEIS - ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL		ZRFIE - ZONA DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE FUNDIÁRIO
	ZUE - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA		ZMR - ZONA DE MARGEM DE RIO
MACROZONA RURAL			
	ZONA DE CONSERVAÇÃO DA SERRA DOS CRISTAIS		ZONA DE CONSERVAÇÃO DO VALE DO RIO JUNDIAÍ
	ZONA DE CONSERVAÇÃO DA BACIA DO RIO JUNDIAÍ-MIRIM		ZONA DE CONSERVAÇÃO DA BACIA DO RIO CAPIVARI
CORREDORES DE COMÉRCIO E SERVIÇO			
	CC 1 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - LEVE		CC 2 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - MODERADO
			CC 3 - CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ELEVADO
CLASSIFICAÇÃO DE VIAS			
	VIAS LOCAIS 2 E 3		VIAS COLETORAS 2
	VIAS LOCAIS 1		COLETORA 1
			VIAS ARTERIAIS 2
			VIAS ARTERIAIS 1
			VIAS PROJETADAS
DIVERSOS			
	DIVISOR DE ÁGUAS		REPRESA - DAE ÁREA DE ALAGAMENTO
	CICLOVIA EXISTENTE		CICLOVIA PROJETADAS
			LIMITE DA FUTURA ZS3 DA ZM DO RIO JUNDIAÍ
LEI COMPLEMENTAR 417 DE 29/12/2004			
TERRITÓRIO DE GESTÃO DA SERRA DO JAPI		CLASSIFICAÇÃO DAS ESTRADAS PARQUE	
	Z1 - RESERVA BIOLÓGICA		ESTRADA PARQUE TIPO 1
	Z2 - ZONA DE PRESERVAÇÃO, RESTAURAÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL		ESTRADA PARQUE TIPO 2
	Z3 - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL DA ERMIDA		ESTRADA PARQUE TIPO 3
	Z4 - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL DA MALOTA		ESTRADA PARQUE TIPO 4
	Z5 - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL DA TERRA NOVA		ESTRADA PARQUE TIPO 5

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Instrumentos urbanísticos dispostos:

- Parcelamento e edificação compulsórios, IPTU Progressivo e desapropriação com pagamento da dívida pública;
- Direito de Preempção;
- Outorga onerosa do direito de construir;
- Transferência do direito de construir;
- Áreas de intervenção municipal;
- Operações Urbanas Consorciadas;
- Estudo de Impacto de Vizinhança;
- Fundo de Desenvolvimento Urbano;
- Concessão Urbanística;
- Instrumentos de Regularização Fundiária;

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Instrumentos urbanísticos dispostos:

- Consórcio Imobiliário
- Direito de Superfície
- Instrumentos de Gestão Ambiental

[illegible]

Escala: 1:40,00

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Algumas observações sobre os instrumentos urbanísticos dispostos:

- **Parcelamento e edificação compulsórios:** definição de solo urbano não edificado (acima de 500 m² sem área construída no IPTU há mais de 5 anos) e subutilizados (construções abaixo do CA mínimo da LUOS) dentro do perímetro estabelecido pelo PD – depende de lei regulamentadora para aplicação;
- **Direito de preempção:** identificação das áreas onde incidirá (entorno da represa Jundiaí-Mirim, reservatórios da região da Emida, imóveis de interesse histórico com possibilidade de uso público, clubes recreativos, imóveis da Reserva Biológica, imóveis de programas habitacionais), sem no entanto estarem delimitados em mapa.

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Algumas observações sobre os instrumentos urbanísticos dispostos:

- **Outorga Onerosa do direito de construir:** definição do CA básico e máximo na LUOS – depende de lei regulamentadora.
- **Transferência do direito de construir:** depende de lei regulamentadora.
- **Áreas de Intervenção municipal:** especificação dos tipos de áreas onde incidirá (parques lineares, rede viária estrutural, transporte coletivo, etc.) sem, no entanto, estarem delimitados no mapa – depende de lei regulamentadora.
- **Operação Urbana Consorciada:** há perímetro estabelecido no PD com mapa, mas depende de lei regulamentadora;

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

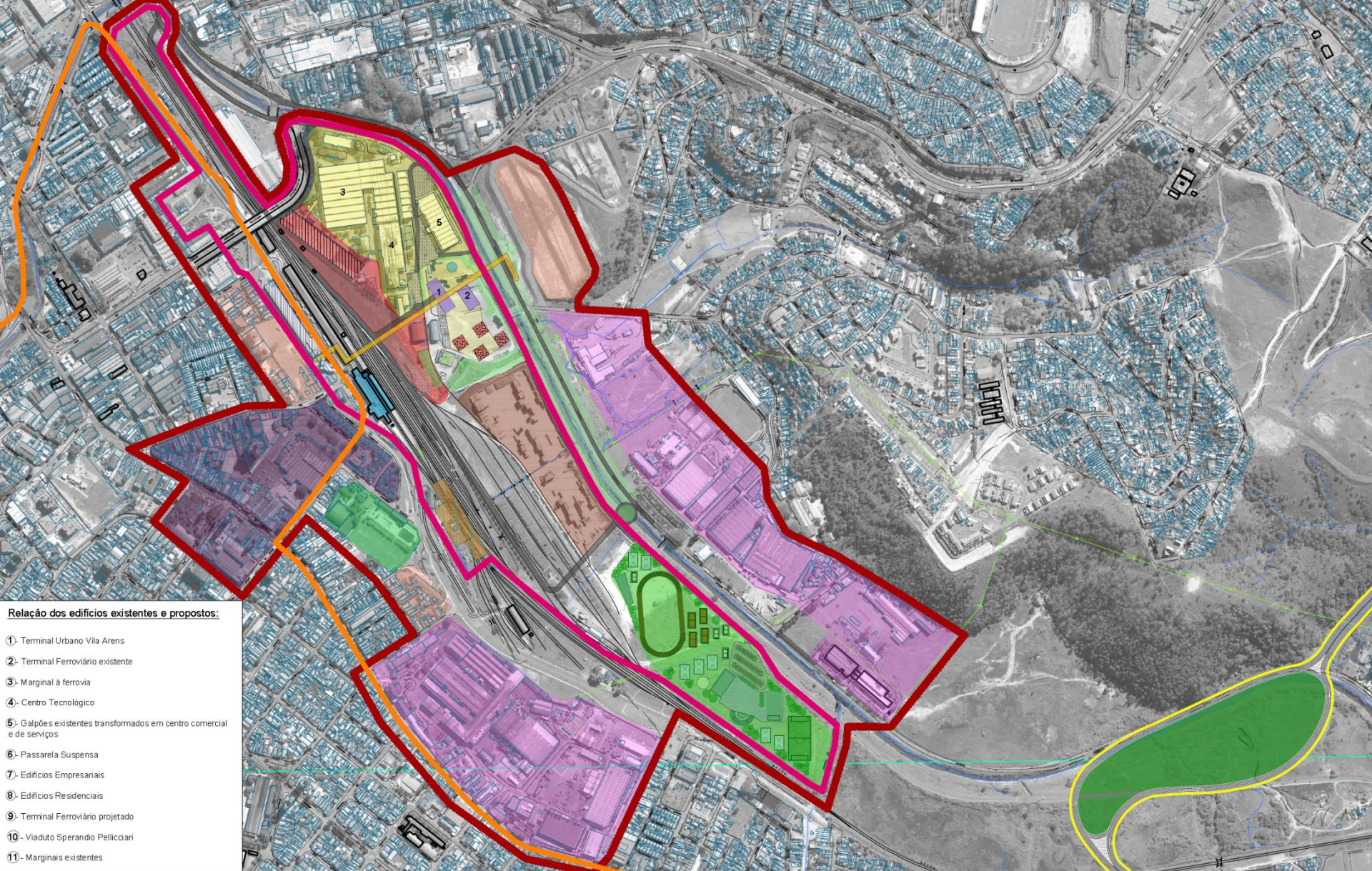
Algumas observações sobre os instrumentos urbanísticos dispostos:

- **Estudo de Impacto de Vizinhança:** lei municipal específica com disposições para aplicação desse instrumento;
- **Criação do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDESURB)** – definição de fontes e aplicações (projetos e programas para melhorias urbanas ou de interesse social, como regularização fundiária e reserva fundiária, ordenamento e disposição da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos, proteção de áreas de interesse histórico).

Estratégias e instrumentos da política de ordenamento, uso e ocupação do solo

Algumas observações sobre os instrumentos urbanísticos dispostos:

- **Instrumentos de regularização fundiária:** criação de Zonas Especiais de Interesse Social, Zonas de Urbanização Específica e de Zonas de Regularização de Interesse Fundiário na LUOS. Disposições específicas para licenciamento urbanístico.



Relação dos edifícios existentes e propostos:

- 1- Terminal Urbano Vila Arens
- 2- Terminal Ferroviário existente
- 3- Marginal à ferrovia
- 4- Centro Tecnológico
- 5- Galpões existentes transformados em centro comercial e de serviços
- 6- Passarela Suspensa
- 7- Edifícios Empresariais
- 8- Edifícios Residenciais
- 9- Terminal Ferroviário projetado
- 10- Viaduto Sperandio Pellicciari
- 11- Marginais existentes

Legenda do zoneamento das atividades e alguns equipamentos:

- | | | | | | |
|-----------------------------------|--|---------------------|--------------------------------|--|--|
| Habitacional/Hotelaria | Tecnologia/Faculdades/Campus Universitário | Lazer | Exportação/Importação | Desenvolvimento Industrial com estímulo à tecnologia | Comércio e serviços |
| Perímetro Histórico da Vila Arens | Terminal Ferroviário projetado | Terminal Urbano | Terminal Ferroviário existente | Passarela Suspensa | Traçado do VLT |
| Estacionamentos | Área de influência | Área de Intervenção | | | Proposta Anel Viário de Contorno Sul/Leste |



Secretaria de
Planejamento e
Meio Ambiente

PREFEITURA
JUNDIAÍ
OPORTUNIDADE É PARA TODOS

ESCALA: 1:5.000

ANEXO IX - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
CENTRO DE DESENVOLVIMENTO PONTE SÃO JOÃO - VILA ARENS

Instrumentos de gestão democrática do sistema de acompanhamento e controle social

Art.7º. O Plano Diretor deverá definir os instrumentos de gestão democrática do Sistema de Acompanhamento e Controle Social, sua finalidade, requisitos e procedimentos adotados para aplicação, tais como:

- I. O conselho da cidade ou similar, com representação do governo, sociedade civil e das diversas regiões do município,;
- II. Conferências municipais;
- III. Audiências públicas, das diversas regiões do município, conforme parâmetros estabelecidos na Resolução nº 25 do Conselho das Cidades ;
- IV. Consultas públicas;
- V. Iniciativa popular;
- VI. Plebiscito;
- VII. Referendo.

Instrumentos de gestão democrática do sistema de acompanhamento e controle social

Título IV – Da gestão democrática do sistema de planejamento municipal:

- Gestão democrática do sistema de planejamento municipal;
- Sistema municipal de informações e comunicação;
- Do Sistema de Planejamento Municipal (Do Sistema e Processo Municipal de Planejamento; dos Planos de Bairros.

Instrumentos de gestão democrática do sistema de acompanhamento e controle social

Título IV – Da gestão democrática do sistema de planejamento municipal:

- Da participação popular na gestão da política municipal. Instâncias de participação: Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano; Conselho Municipal do Plano Urbanístico; Audiências Públicas; Iniciativa Popular de Projetos de Lei, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; Conselhos regulamentados pelo Poder Executivo Municipal; Assembleias e reuniões de elaboração do Orçamento Municipal; Programas e projetos com gestão popular.
- Revisão e modificação do Plano Diretor Estratégico Municipal.

E AGORA, O QUE FAZER?

Bibliografia e material de referência utilizados

- BRASIL. Ministério das Cidades. Oficina de multiplicadores – Plano Diretor Participativo. Brasília, Ministério das Cidades, sem data. Material didático.
- BRASIL. Ministério das Cidades. Plano Diretor Participativo. Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília, Ministério das Cidades – CONFEA, 2005.
- CARVALHO, Horácio Martins de. Introdução à teoria do planejamento. São Paulo, Brasiliense, 1976.
- DUARTE, Fábio. Planejamento urbano. Curitiba, Ibpx, 2007.
- GEHL, Jan e GEMZOE, Lars. Novos espaços urbanos. Barcelona, Gustavo Gili, 2000.
- INSTITUTO POLIS. Planejamento territorial e plano diretor participativo. São Paulo, POLIS, sem data (material didático em cd).
- MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis, Vozes, 2011.
- MEYER, Regina P., GROSTEIN, Marta D., BIDERMAN, Ciro. São Paulo metrópole. São Paulo, EDUSP, Imprensa Oficial, 2004.
- ROLNIK, Raquel. São Paulo leste – sudeste. Reestruturação urbana da metrópole paulistana: análise, de territórios em transição. São Paulo, Instituto POLIS, FAPESP, 2000.
- _____. Fórum de mobilidade urbana – Folha de São Paulo. Material de apresentação, 2013.
- SÃO PAULO (município). Secretaria de Habitação. Urbanização de favelas: a experiência de São Paulo. São Paulo, Boldarini Arquitetura e Urbanismo, 2008.
- VILLAÇA, Espaço intraurbano no Brasil. São Paulo, Nobel, FAPESP, 1998.