[Texto compilado – atualizado até a Lei nº 9.806, de 18 de agosto de 2022][*]

LEI N.º 9.321, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2019

Revisa o **PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**; e dá outras providências.

ÍNDICE[**]

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS.....6

TÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS.....7

TÍTULO III – DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL.....10

- **CAPÍTULO I – DOS INSTRUMENTOS DO SISTEMA**.....10
- **CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS DO SISTEMA**.....11
- **CAPÍTULO III – DA PARTICIPAÇÃO POPULAR NO PROCESSO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO**.....13
  - Seção I – Da Conferência Municipal da Cidade.....13
  - Seção II – Do Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT.....14
  - Seção III – dos Conselhos Regionais de Participação – CRP.....18
  - Seção IV – Das Audiências Públicas.....18
  - Seção V – Da Iniciativa Popular de Planos, Programas e Projetos.....19
  - Seção VI – Da Iniciativa Popular de Projetos de Lei, do Plebiscito e Referendo.....19
  - Seção VII – Das Assembleias Territoriais de Política Territorial.....20
  - Seção VIII – Dos Instrumentos de Promoção da Cidadania.....20
  - Seção IX – Do Fórum Anual de Avaliação do Plano Diretor.....21
- **CAPÍTULO IV – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL**.....21
  - Seção I – Da Destinação de Recursos do FMDT.....23
  - Seção II – Da Administração do FMDT.....23
- **CAPÍTULO V – DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR**.....25

TÍTULO IV – DAS POLÍTICAS PÚBLICAS, DOS PLANOS E INSTRUMENTOS DE GESTÃO. 27

- **CAPÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL**.....27

[*] **Esta compilação foi elaborada pela Câmara Municipal de Jundiaí com a finalidade de facilitar a consulta por munícipes e demais interessados. Ela não substitui as leis publicadas na Imprensa Oficial do Município.**

[**] Índice inexistente na lei original. Adicionado nesta compilação para facilitar as consultas.

Seção I – Da Ciência, Tecnologia e Emprego....28
Seção II – Da Economia Criativa....29
CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL, ABASTECIMENTO E TURISMO....30
Seção I – Dos Planos....32
Subseção I – Do Plano Municipal de Turismo....32
Subseção II – Do Plano Municipal de Desenvolvimento Rural....34
Subseção III – Do Plano Municipal de Abastecimento e Segurança Alimentar....34
Seção II – Dos Programas de Prestação Continuada....35
Subseção I – Do Programa Municipal de Pagamento por Serviços Ambientais....35
Subseção II – Dos Demais Programas de Execução Continuada....35
Seção III – Dos Instrumentos de Gestão Ambiental....36
Subseção I – Do IPTU Verde....36
Subseção II – Do Termo de Compromisso e de Adequação Ambiental – TCAA....37
Subseção III – Da Subvenção de Seguro Agrícola....37
Subseção IV – Do Serviço de Inspeção Municipal – SIM....38
CAPÍTULO III – DA POLÍTICA AMBIENTAL E DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS....38
Seção I – Da Política Ambiental....39
Seção II – Do Plano Municipal Ambiental....41
Seção III – Do Sistema de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes....41
CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA E DO SISTEMA DE SANEAMENTO BÁSICO....43
Seção I – Do Sistema de Abastecimento de Água....45
Seção II – Do Sistema de Esgotamento Sanitário....46
Seção III – Do Sistema de Drenagem....46
Seção IV – Do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos e Limpeza Urbana....47
CAPÍTULO V – DA POLÍTICA E DO SISTEMA DE MOBILIDADE....48
Seção I – Do Sistema de Circulação de Pedestres....51
Seção II – Do Sistema Viário, Cicloviário e Ciclável Rural....51
Seção III – Do Sistema de Transporte Coletivo....52
Seção IV – So Sistema de Logística e Transporte de Cargas....54
Seção V – Do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável – DOTS....54
CAPÍTULO VI – DA POLÍTICA URBANA E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS....55
Seção I – Dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados....56
Seção II – Do parcelamento, edificação e utilização compulsória....57

Seção III – Do IPTU progressivo no tempo....58
Seção IV – Da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública....59
Seção V – Da divulgação de dados sobre imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados....60
Seção VI – Do consórcio imobiliário....61
Seção VII – Do direito de preempção....62
Seção VIII – Da outorga onerosa do direito de construir....65
Seção IX – Da transferência do direito de construir....67
Seção X – Da operação urbana consorciada....72
Seção XI – Do direito de superfície....74
Seção XII – Da arrecadação de imóveis abandonados....75
Seção XIII – Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV....76
Seção XIV – Do Estudo e Relatório de Impacto de Trânsito – RIT....83
CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA....88
Seção I – Da Destinação de Áreas para Habitação de Interesse Social....90
Seção II – Do Plano Urbanístico das Zonas Especiais de Interesse Social....91
Seção III – Da Utilização de Recursos para Habitação de Interesse Social....93
Seção IV – Da Regularização Fundiária Urbana – REURB....93
Seção V – Dos Instrumentos para Regularização Fundiária....95
Seção VI – Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia....96
Seção VII – Da Concessão de Direito Real de Uso....98
Seção VIII – Da Usucapião....98
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E EQUIPAMENTOS BÁSICOS....99
Seção I – Do Sistema de Equipamentos Sociais Básicos....99
Seção II – Do Sistema de Infraestrutura....100
Seção III – Do Uso de Imóveis Públicos....102
CAPÍTULO IX – DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL....105
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DA CRIANÇA NA CIDADE....106
Seção I – Da Garantia dos Direitos da Criança no Espaço Urbano....106
Seção II – Do Programa de Qualificação Urbanística no entorno de Escolas....108
Seção III – Da Criação de Rotas Seguras....109
TÍTULO V – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL....109
CAPÍTULO I – DO MACROZONEAMENTO....110

CAPÍTULO II – DA MACROZONA RURAL.....111
Seção I – Da Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural.....111
Seção II – Da Zona de Proteção da Serra dos Cristais.....111
Seção III – Do Território de Gestão da Serra do Japi.....112
CAPÍTULO III – DA MACROZONA URBANA.....113
Seção I – Da Zona de Reabilitação Central – ZRC.....113
Seção II – Da Zona de Qualificação dos Bairros – ZQB.....115
Seção III – Da Zona de Preservação dos Bairros – ZPB.....116
Seção IV – Da Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU.....116
Seção V – Da Zona de Uso Industrial – ZUI.....117
Seção VI – Da Zona de Conservação Ambiental – ZCA.....117
CAPÍTULO IV – DO ZONEAMENTO ESPECIAL.....118
Seção I – Da Zona Especial de Regularização Fundiária – ZERF.....118
Seção II – Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.....119
Seção III – Da Zona Especial de Interesse Histórico Cultural – ZEIC.....122
Seção IV – Da Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM.....126
CAPÍTULO V – DO SISTEMA VIÁRIO.....129
Seção I – Do Grupo Técnico de Mobilidade.....130
Seção II – Das Vias Existentes.....131
Seção III – Da Abertura de Novas Vias.....132
CAPÍTULO VI – DO USO DO SOLO.....134
Seção I – Dos Usos Habitacionais (Hab).....136
Seção II – Dos Usos de Comércio e Serviço (Com).....138
Seção III – Dos Usos Industriais (Ind).....140
Seção IV – Dos Conjuntos de Comércio, Serviço e Indústria.....140
Seção V – Dos Usos Rurais (Rur).....142
Seção VI – Da Extração Mineral (Ext).....143
Seção VII – Das Atividades de Economia Criativa.....144
Seção VIII – Do Porte das Atividades.....145
Seção IX – Das Condições de Permissibilidade.....145
CAPÍTULO VII – DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....148
Seção I – Dos Parâmetros de Ocupação do Solo.....149
Seção II – Dos Parâmetros Qualificadores da Ocupação.....161
Seção III – Da Ocupação Incentivada ou Condicionada.....163
Seção IV – Do Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo.....164

TÍTULO VI – DO PARCELAMENTO DO SOLO.....165
CAPÍTULO I – DAS CONDIÇÕES E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO.....167
CAPÍTULO II – DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO. 175
Seção I – Das Definições Gerais.....175
Seção II – Das Diretrizes Urbanísticas.....176
Seção III – Da Aprovação do Projeto.....178
Seção III[1] – Do Alvará de Execução do Loteamento.....179
Seção IV – Da Aprovação Final do Loteamento.....181
Seção V – Da Garantia Substitutiva.....182
CAPÍTULO III – DOS PROJETOS DE DIVISÃO E ANEXAÇÃO.....183
Seção I – Das Definições Gerais.....183
Seção II – Da Divisão e Anexação de Áreas Rurais.....184
Seção III – Da Divisão, Desdobro e Anexação de Áreas Urbanas.....186
CAPÍTULO IV – DAS CONDIÇÕES E PARÂMETROS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....187
CAPÍTULO V – DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: REURB-S.....188
Seção I – Dos Requisito.....188
Seção II – Dos Procedimentos para Regularização.....191
Seção III – Das Responsabilidades e do Registro de Imóveis.....192
CAPÍTULO VI – DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO: REURB-E.....193
Seção I – Dos Requisitos.....193
Seção II – Dos Projetos para Regularização.....197
Seção III – Das Responsabilidades e do Registro de Imóveis.....201
TÍTULO VII – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES.....203
TÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....204
Seção I – Dos Prazos de Validade dos Documentos Oficiais.....204
Seção II – Dos Prazos de Validade dos Processos na Mudança na Lei.....205
ANEXO I – MAPAS.....208
ANEXO II – QUADROS.....209
ANEXO III – GLOSSÁRIO.....210

[1] Houve um erro de redação, com repetição dessa numeração.

[Texto compilado – atualizado até a Lei nº 9.806, de 18 de agosto de 2022]*

LEI N.º 9.321, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2019

Revisa o **PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**; e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 29 de outubro de 2019, **PROMULGA** a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º. Esta Lei institui o Plano Diretor do Município de Jundiaí, instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, conforme as diretrizes da Constituição Federal de 1988 e da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 – denominada de Estatuto da Cidade e dos arts. 135 a 139 da Lei Orgânica de Jundiaí.

Art. 2º. Este Plano Diretor abrange o território do Município e dispõe sobre:

I – os princípios orientadores da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural;

II – as articulações do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial;

III – as diretrizes para Políticas Públicas, Planos e Instrumentos de Gestão;

IV – o ordenamento territorial;

V – o parcelamento do solo para fins urbanos;

VI – a regularização fundiária de assentamentos urbanos;

VII – as infrações e penalidades.

Art. 3º. O Plano Diretor servirá de referência, durante sua vigência, para a elaboração:

I – dos Planos Plurianuais – PPA;

II – das Leis de Diretrizes Orçamentárias – LDO;

III – das Leis Orçamentárias Anuais – LOA;

IV – dos Programas de Metas;

* **Esta compilação foi elaborada pela Câmara Municipal de Jundiaí com a finalidade de facilitar a consulta por munícipes e demais interessados. Ela não substitui as leis publicadas na Imprensa Oficial do Município.**

V – da legislação de regulamentação de Instrumentos de Política Urbana;

VI – dos Planos Setoriais relativos à Política de Desenvolvimento Urbano e Rural;

VII – dos Projetos de Intervenção Urbana.

§ 1º. O Município deverá compatibilizar este Plano Diretor com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Aglomeração Urbana de Jundiaí, nos termos do § 3º do art. 10 e inciso II do art. 21 da Lei Federal n.º 13.089, de 12 de janeiro de 2015 – Estatuto da Metrópole.

§ 2º. Poderão ser apresentadas propostas de atualização, ajustes e alterações da Lei do Plano Diretor, ouvido o Conselho Municipal de Política Territorial e desde que submetidas a processo de participação, nos termos do art. 40 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 3º. O Plano Diretor do Município de Jundiaí deverá ser revisto em até 10 (dez) anos, a partir da data de publicação desta Lei.

TÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 4º. Os princípios orientadores da Política de Desenvolvimento Urbano e Rural do Município e deste Plano Diretor são os seguintes:

I – função social e ambiental da cidade;

II – função social e ambiental da propriedade urbana;

III – função social e ambiental da propriedade rural;

IV – equidade e inclusão social, ambiental e territorial;

V – direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

VI – democratização do planejamento e da gestão urbana e rural.

§ 1º. A função social e ambiental da cidade é atendida por meio da efetivação dos direitos sociais para toda a população do Município, incluindo o direito à cidade sustentável, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, à saúde, educação, segurança, ao trabalho e ao lazer para as gerações presentes e futuras.

§ 2º. A função social e ambiental da propriedade, urbana e rural, pública e privada, é elemento constitutivo do direito de propriedade e seu cumprimento se dá por meio da obediência às normas estabelecidas neste Plano Diretor e na legislação complementar.

§ 3º. A equidade e inclusão social, ambiental e territorial consistem na redução das desigualdades socioespaciais entre espaços urbanos e grupos sociais, por meio:

I – da diminuição de vulnerabilidades urbanas, sociais e ambientais que expõem a população do Município a riscos, perigos e ameaças;

II – da distribuição socialmente justa dos ônus e bônus oriundos dos processos de produção de territórios e espaços urbanos;

III – da distribuição socialmente justa dos ônus e bônus oriundos dos processos de preservação, conservação, uso sustentável e recuperação da biodiversidade, dos recursos e ecossistemas naturais.

§ 4º. A efetivação do direito à cidade e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado se dá por meio da distribuição socialmente justa dos acessos aos benefícios e oportunidades da vida urbana, em especial:

I – às terras urbanas adequadas e bem localizadas;

II – às moradias dignas;

III – às condições de vida e ao patrimônio cultural e ambiental que constituem os bens comuns do Município e são necessários para melhorar a qualidade de vida coletiva, promover o bem-estar social e propiciar o desenvolvimento humano.

§ 5º. A democratização do planejamento e da gestão urbana e rural consiste na inclusão de todos os segmentos da sociedade civil, diretamente ou por meio de associações, organizações sociais representativas e Conselhos Municipais, em processos de planejamento e gestão da cidade, em especial nos processos de tomada de decisões relativos:

I – à distribuição e realização de investimentos públicos;

II – à formulação, implementação e avaliação de planos, programas e projetos relativos ao desenvolvimento urbano e rural;

III – aos assuntos de interesse público relativos ao desenvolvimento urbano e rural.

Art. 5º. Os objetivos que norteiam este Plano Diretor são:

I – preservação, conservação, recuperação e restauração da biodiversidade, dos recursos e ecossistemas naturais para as gerações presentes e futuras;

II – proteção, promoção, recuperação e utilização adequada de bens e imóveis de interesse histórico cultural e do patrimônio cultural material e imaterial com valorização da memória social e da diversidade;

III – fortalecimento da base econômica local fomentando as atividades já estabelecidas e estimulando a inovação, o empreendedorismo, a economia solidária, a economia criativa e a redistribuição espacial de oportunidades econômicas;

IV – proteção e promoção do desenvolvimento rural com o apoio e fortalecimento da produção agrícola diversificada e de atividades sustentáveis compatíveis com a preservação e conservação ambiental;

V – melhoria das condições de mobilidade e acessibilidade urbana e rural por meio da adequação e ampliação da oferta de transportes coletivos, integração entre diferentes modos de transporte motorizados e não motorizados e da execução da infraestrutura de mobilidade;

VI – regulação do uso e ocupação do solo e da produção imobiliária de modo articulado com o sistema de transporte coletivo, com melhorias de espaços públicos e com vistas a evitar:

a) a proximidade de usos conflituosos e incompatíveis entre si;

b) o parcelamento, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado do solo em relação à infraestrutura urbana;

c) a ociosidade de imóveis não utilizados em áreas da zona urbana dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

d) a inadequação e incompatibilidade entre formas de ocupação do solo e as características viárias;

e) a poluição e a degradação urbana, rural e ambiental;

f) a impermeabilização inadequada e excessiva do solo urbano;

g) o uso e ocupação inadequada de espaços públicos;

VII – contenção da expansão urbana horizontal de modo disperso e desordenado evitando a fragmentação e descontinuidades excessivas das áreas urbanizadas e impactos negativos sobre a biodiversidade, os recursos e ecossistemas naturais e sobre a produção agrícola e hídrica local;

VIII – aproveitamento adequado de imóveis ociosos localizados no Perímetro Urbano, dotados com serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

IX – redução das desigualdades socioespaciais e melhoria das condições urbanas dos bairros, com oferta adequada de áreas verdes e equipamentos de assistência social, abastecimento, segurança alimentar, educação, saúde, esporte, lazer, cultura, segurança pública e equipamentos para terceira idade;

X – provisão habitacional de interesse social em localizações urbanas adequadas, articuladas com oferta de áreas verdes, transporte coletivo, serviços, equipamentos e infraestruturas básicas de assistência social, abastecimento, saúde, educação, cultura e lazer;

XI – urbanização e regularização fundiária de núcleos urbanos informais;

XII – gestão urbana e territorial democrática com promoção da intersetorialidade e fortalecimento da governança local, bem como dos processos de participação cidadã nas tomadas de decisões relativas aos assuntos de interesse público, em especial aqueles que afetam os rumos da cidade.

TÍTULO III
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

Art. 6º. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – SMPGT, mediante a instituição de estruturas e processos democráticos e participativos que visam ao desenvolvimento contínuo e dinâmico do planejamento e gestão da Política Urbana e Rural.

Parágrafo único. O SMPGT será coordenado pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, em articulação com outros sistemas municipais e com os demais órgãos públicos e a participação dos Conselhos Municipais.

CAPÍTULO I
DOS INSTRUMENTOS DO SISTEMA

Art. 7º. São instrumentos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, além do Plano Diretor:

I – Plano Plurianual – PPA, Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e Lei Orçamentária Anual – LOA;

II – Planos Setoriais de políticas urbano-ambientais;

III – Código de Obras e Edificações;

IV – Código de Posturas Municipais;

V – Planos de Bairros.

§ 1º. O PPA, bem como o Anexo do Plano de Metas de Governo, previsto no art. 73-A da Lei Orgânica do Município, a LDO e LOA são instrumentos administrados pela Unidade de Gestão de Governo e Finanças – UGGF.

§ 2º. A legislação e os planos citados neste artigo deverão incorporar os objetivos e ações prioritárias estabelecidas nesta Lei, respeitadas as restrições legais, técnicas, orçamentárias e financeiras.

§ 3º. A partir da data de aprovação desta Lei, deverão ser desenvolvidos os Planos de Bairro pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – UGPUMA, em articulação com os demais órgãos públicos e com a participação do Conselho Municipal de Política Territorial, dos Conselhos Regionais e da população local, a fim de proceder ao levantamento de dados, à identificação das prioridades da região e à avaliação das propostas.

§ 4º. Cada Plano de Bairro deverá ser elaborado em até 12 (doze) meses e instituído por legislação municipal, que definirá diretrizes para o sistema de mobilidade urbana e parâmetros específicos de uso e ocupação do solo.

§ 5º. A elaboração das leis de planejamento e orçamento serão precedidos da realização de debates, audiências e consultas públicas, nos termos da alínea "f" do inciso III do art. 4º e art. 44 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, visando incorporar as diretrizes, os objetivos e as metas definidos nesta Lei.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS DO SISTEMA

Art. 8º. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

I – articular e integrar a Política Urbana de Desenvolvimento Territorial com as políticas econômicas, sociais e ambientais;

II – elaborar e coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos, respeitada a capacidade do orçamento municipal de assimilar as demandas do planejamento territorial;

III – propor à Unidade de Gestão de Governo e Finanças programas e projetos previstos no Plano Diretor, ou deliberados pelo Conselho Municipal de Políticas Territoriais - CMPT, para que sejam analisados nas discussões da LDO e LOA;

IV – estabelecer fluxos permanentes de informação entre suas unidades componentes, a fim de facilitar o processo de decisão;

V – articular as decisões de todas as unidades componentes do Sistema, observadas as atribuições de cada uma na realização das ações planejadas;

VI – coordenar a aplicação da legislação do Município atinente ao desenvolvimento territorial, mediante promoção de uma interpretação uniforme;

VII – monitorar a aplicação do Plano Diretor, através de indicadores, com vistas à plena realização dos objetivos nele previstos;

VIII – instituir processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor;

IX – acompanhar as atividades de controle urbano, mediante verificação da aplicação dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo em relação aos objetivos de desenvolvimento urbano-territorial do Município;

X – implementar mecanismos de gestão e controle que garantam a transparência das decisões sobre o território;

XI – promover o controle ambiental mediante fiscalização a ser exercida de forma integrada pelos agentes competentes, conforme legislação específica, em casos de danos causados à flora e fauna, controle de queimadas e demais crimes ambientais;

XII – acompanhar o licenciamento ambiental de empreendimentos ou atividades de potencial impacto local, nos termos da Lei Complementar Federal nº 140, de 08 de dezembro de 2011;

XIII – garantir a implementação das Resoluções da Conferência da Cidade, sempre que em consonância com a presente Lei;

XIV – gerenciar e implantar sistemas em geoprocessamento unificado no Sistema Integrado de Informações Municipais – SIIM - pelas autarquias e demais órgãos, garantindo que todas as informações sejam georreferenciadas;

XV – garantir eficiência e eficácia à gestão do Plano Diretor;

XVI – promover tratativas técnicas com municípios vizinhos, em articulação com órgãos estaduais e federais, visando formular políticas, diretrizes e ações integradas que abranjam a totalidade ou parte de seu território, destinadas a superar problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou estabelecer consórcios com o mesmo objetivo, observadas as legislações específicas;

XVII – assegurar a participação da população em todas as fases de planejamento e gestão da cidade, garantindo as instâncias e os instrumentos necessários à efetiva participação da sociedade na tomada de decisões, no controle e na avaliação da Política Urbana e Rural, por

meio dos órgãos públicos da Administração Direta e Indireta, das instâncias de participação popular e do Sistema Integrado de Informações Municipais.

CAPÍTULO III
DA PARTICIPAÇÃO POPULAR NO PROCESSO DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 9º. Fica assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de planejamento e gestão da Política de Desenvolvimento Territorial de Jundiaí, mediante as seguintes instâncias de participação:

I – Conferência Municipal da Cidade;

II – Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT;

III – Conselhos Regionais de Participação – CRP;

IV – Audiências públicas;

V – Iniciativa popular na proposição de planos, programas e projetos urbanos e rurais;

VI – Iniciativa popular na proposição de Projetos de Lei, do Plebiscito e Referendo;

VII – Assembleias Territoriais de Política Territorial;

VIII – Instrumentos de Promoção da Cidadania;

IX – Fórum Anual de Avaliação do Plano Diretor.

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
Da Conferência Municipal da Cidade

Art. 10. A Conferência Municipal da Cidade de Jundiaí será convocada pelo Executivo e realizada observando as diretrizes dos Governos Federal e Estadual.

§ 1º. Compete à Conferência Municipal da Cidade:

I – discutir as pautas nacional, estadual e regional propostas para a Política de Desenvolvimento Urbano;

II – avaliar e propor encaminhamentos para a implementação do Plano Diretor, sugerindo adequações nas ações destinadas ao cumprimento de seus objetivos;

III – propor diretrizes para a Política de Desenvolvimento Territorial do Município;

IV – sugerir alteração da Lei do Plano Diretor e da legislação urbanística complementar;

V – debater os relatórios de Gestão da Política Urbana e Rural, apresentando críticas e sugestões;

VI – eleger os membros da sociedade civil para compor o Conselho Municipal de Política Territorial;

VII – discutir e propor critérios para a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.

§ 2º. A Conferência será aberta à participação de todos os cidadãos.

§ 3º. As Resoluções da Conferência Municipal da Cidade deverão ser publicadas.

§ 4º. No caso de vacância na função de membro da sociedade civil junto ao Conselho Municipal de Política Territorial, será expedido edital de convocação para cumprimento do respectivo mandato até a Conferência Municipal da Cidade de Jundiaí subsequente.

Seção II
Do Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT

Art. 11. O Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT é o órgão colegiado de caráter consultivo e deliberativo em matéria de política urbana e rural, e nas questões relacionadas à sua organização e funcionamento, vinculado à estrutura da UGPUMA, e que tem por finalidade a formulação, o estabelecimento, o acompanhamento, o controle e a avaliação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, conforme dispõe a Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 12. O CMPT 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 dos seguintes órgãos:

a) Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – UGPUMA;

b) Unidade de Gestão de Infraestrutura e Serviços Públicos – UGISP;

c) Unidade de Gestão de Mobilidade e Transporte – UGMT;

d) Unidade de Gestão de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia – UGDECT;

e) Unidade de Gestão de Governo e Finanças – UGGF;

f) Unidade de Gestão dos Negócios Jurídicos e Cidadania – UGNJC;

g) Concessionária dos Serviços Municipais de Água e Esgoto - DAE S/A;

h) Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS;

II – 12 (doze) membros representantes dos moradores de 5 (cinco) regiões do Município, além da Zona de Proteção Rural Norte e da Zona de Proteção Rural Sul, conforme Mapa 9 do Anexo I desta Lei, da seguinte forma:

a) 2 (dois) da Região Urbana 1 – Central;

b) 2 (dois) da Região Urbana 2 – Sul;

c) 2 (dois) da Região Urbana 3 – Leste;

d) 2 (dois) da Região Urbana 4 – Oeste;

e) 2 (dois) da Região Urbana 5 – Norte;

f) 1 (um) da Região Rural 6 – Norte;

g) 1 (um) da Região Rural 7 – Sul;

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

a) 4 (quatro) de entidades de empresários sendo, preferencialmente, de associações empresariais diferentes;

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 CMPT.

§ 4º. A partir da criação dos Conselhos Regionais de Participação – CRP, conforme estabelecido nesta Lei, os membros mencionados no inciso II do *caput* serão eleitos de acordo

com a regionalização definida pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

§ 5º. O mandato dos conselheiros do CMPT será de três anos, sendo permitida apenas uma recondução na condição de titular e, ilimitadamente, na condição de suplente.

§ 6º. Terão assento, com direito a voz no CMPT, 2 (dois) representantes de órgãos estaduais com atuação regional.

§ 7º. Os representantes da sociedade civil serão eleitos pelos seus pares, no mesmo ano da Conferência Municipal da Cidade, mediante processo coordenado por comissão eleitoral constituída pelos membros do Conselho Municipal de Política Territorial em exercício.

§ 8º. O Presidente do CMPT será eleito entre seus pares e, no caso de empate das deliberações do Conselho, caberá a ele o voto de qualidade.

Art. 13. O CMPT terá as seguintes atribuições, dentre outras definidas por lei:

I – acompanhar a execução da Política de Desenvolvimento Territorial do Município veiculada por intermédio do Plano Diretor, opinando sobre questões relativas a sua aplicação;

II – propor e emitir parecer sobre proposta de atualização, complementação, ajustes e alterações da Lei do Plano Diretor;

III – elaborar propostas de projetos de lei de interesse urbanístico e regulamentações decorrentes desta Lei;

IV – debater e emitir pareceres sobre projetos de lei de interesse da política urbana antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;

V – acompanhar a aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento territorial;

VI – deliberar sobre soluções para as omissões e contradições da legislação urbanística municipal propostas pelas comissões técnicas;

VII – apreciar relatório emitido pelo Poder Executivo com a indicação das ações prioritárias previstas no Plano Diretor e especialmente indicadas para execução no exercício do ano seguinte, identificando os programas passíveis de serem financiados pelo FMDT e indicando a necessidade de fontes complementares;

VIII – acompanhar a aplicação dos recursos do FMDT;

IX – analisar e emitir parecer anualmente sobre a prestação de contas do FMDT, do exercício anterior, antes de seu envio à Câmara Municipal, garantindo a sua publicação no sítio eletrônico oficial da Prefeitura;

X – promover a articulação entre os conselhos municipais setoriais, em especial: Conselho Municipal de Habitação, Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, Conselho Municipal de Mobilidade Urbana e Transporte, Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural, Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural e Conselho Gestor da Serra do Japi;

XI – acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

XII – apresentar sugestões para propostas de áreas de intervenção urbana e operações urbanas consorciadas;

XIII – analisar e emitir parecer sobre as condições dos termos dos planos de operações urbanas consorciadas;

XIV – acompanhar a implementação das operações urbanas consorciadas e demais instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor;

XV – discutir e apresentar sugestões de Parcerias Público-Privadas quando diretamente relacionadas com os instrumentos referentes à implementação do Plano Diretor;

XVI – monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Transferência do Direito de Construir;

XVII – convocar, organizar e coordenar as conferências e fóruns relacionados ao desenvolvimento urbano;

XVIII – debater e encaminhar propostas sobre plano de implementação, atualização, complementação e/ou disponibilização das informações do SIIM enviadas pelo Poder Executivo Municipal;

XIX – elaborar relatório anual de suas atividades, ao qual deverá ser dado publicidade por meio da Imprensa Oficial Municipal;

XX – elaborar e aprovar seu regimento interno.

§ 1º. Para cumprir suas atribuições, o CMPT organizará relatórios anuais de monitoramento da implementação do Plano Diretor produzidos pelo Poder Executivo, com detalhamento dos recursos e das respectivas aplicações realizadas no período.

§ 2º. Todos os pareceres, propostas e decisões do CMPT serão publicados integralmente no sítio eletrônico oficial da Prefeitura, com o posicionamento de cada um dos membros, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias do recebimento da solicitação.

§ 3º. O CMPT instituirá câmaras técnicas e comissões para assessoramento técnico compostas por seus integrantes, podendo se valer de órgãos componentes do SMPGT.

§ 4º. Para a função específica de acompanhamento da gestão e análise da prestação de contas dos recursos do FMDT, será designada uma Comissão ou Câmara Técnica do CMPT, formada a partir de seus membros.

§ 5º. Para a emissão de pareceres e deliberações acerca da legislação urbanística, o CMPT instituirá a Comissão ou Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística, que deverá contar com a colaboração de técnicos de órgãos componentes do SMPGT.

Art. 14. O Poder Executivo Municipal, por meio da UGPUMA, garantirá apoio técnico e operacional ao CMPT, necessário ao seu funcionamento.

Seção III
Dos Conselhos Regionais de Participação – CRP

Art. 15. Os Conselhos Regionais de Participação – CRP serão criados e organizados pelo Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT, e serão reconhecidos por ato do Executivo, com base na regionalização definida no Mapa 9 do Anexo I desta Lei.

§ 1º. Cada um dos CRP será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 12 (doze) membros titulares, além dos suplentes, com a condição de que sejam moradores das respectivas regiões e eleitos pelos próprios moradores.

§ 2º. O CRP deliberará sobre assuntos referentes à sua região e poderá propor ao CMPT alterações no Plano Diretor no que tange às demandas regionais.

Seção IV
Das Audiências Públicas

Art. 16. 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 com a incumbência de expressar os interesses do Município, por ocasião do processo de licenciamento de empreendimentos e atividades públicas e privadas de impacto urbanístico ou ambiental para os quais sejam exigidos estudos e relatórios de impacto ambiental.

§ 2º. O procedimento para realização das audiências 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 constar no respectivo processo administrativo, no qual o Poder Executivo indicará as medidas adotadas em função das opiniões e manifestações colhidas junto à população.

Seção V
Da Iniciativa Popular de Planos, Programas e Projetos

Art. 17. A iniciativa popular na proposição de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural será deflagrada por, no mínimo, 2% (dois por cento) dos eleitores do Município, quando seu impacto for estrutural para a cidade, ou 2% (dois por cento) dos eleitores do bairro ou da região, quando seu impacto se restringir ao território da respectiva área, na forma estabelecida em regulamento.

§ 1º. Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental que atenda as condições desta Lei deverá ser apreciada pelo Poder Executivo em parecer técnico circunstanciado sobre seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação, ao qual deve ser dada publicidade.

§ 2º. O prazo mencionado no § 1º deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, motivadamente, inclusive pela solicitação de consulta pública sobre o assunto.

Seção VI
Da Iniciativa Popular de Projetos de Lei, do Plebiscito e Referendo

Art. 18. A iniciativa popular de projetos de lei, o plebiscito e o referendo ocorrerão nos termos da legislação federal pertinente, da Lei Orgânica do Município e demais legislações pertinentes.

Seção VII
Das Assembleias Territoriais de Política Territorial

Art. 19. As Assembleias Territoriais são espaços de discussão de políticas públicas de interesse de setores ou bairros, e serão realizadas sempre que necessário para promover um diálogo qualificado com a população diretamente envolvida em projetos pontuais ou localizados.

Parágrafo único. A forma de convocação e o funcionamento das Assembleias Territoriais serão regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

Seção VIII
Dos Instrumentos de Promoção da Cidadania

Art. 20. O Poder Executivo promoverá atividades de formação para os munícipes, por meio de palestras, cursos, seminários e oficinas, com o objetivo de ampliar a troca de informação sobre as políticas de desenvolvimento urbano e rural, favorecendo seu contínuo aperfeiçoamento.

§ 1º. As atividades de formação serão planejadas em conjunto com os representantes dos conselhos setoriais e deverão ser organizadas, no mínimo, uma vez por ano, preferencialmente, antecedendo a discussão do orçamento municipal e o Fórum Anual de Avaliação do Plano Diretor.

§ 2º. O Poder Executivo implantará um Programa de Formação Continuada em Políticas Públicas, destinado a promover a capacitação de servidores e membros dos Conselhos Municipais.

§ 3º. O Poder Executivo deverá organizar um cadastro de munícipes atuantes nas instâncias de participação social, a partir das listas de presença dos eventos, que poderá ser utilizado para divulgação das atividades da comunidade nos diferentes momentos do processo de planejamento e gestão das políticas urbanas.

Seção IX

Do Fórum Anual de Avaliação do Plano Diretor

Art. 21. O Conselho Municipal de Política Territorial, com apoio da Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, organizará anualmente o Fórum de Avaliação do Plano Diretor, aberto à participação de todos os cidadãos.

§ 1º. O Fórum indicará a necessidade de ajustes no Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – SMPGT e no próprio Plano Diretor.

§ 2º. O Fórum não será organizado no ano em que houver a Conferência da Cidade.

§ 3º. As indicações do Fórum do Plano Diretor serão encaminhadas para a UGPUMA, que as apresentará no processo de elaboração da LDO e da LOA.

CAPÍTULO IV

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 22. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT – criado pela Lei n.º 8.683, de 7 de julho de 2016, passa a ser regido nos termos desta lei, sendo constituído de recursos provenientes de:

I – dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;

II – repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado;

III – transferências de instituições privadas;

IV – contribuições ou doações do exterior;

V – contribuições ou doações de pessoa física;

VI – receitas provenientes da utilização de bens públicos, previstas em legislação específica, tais como edificações, solo, subsolo, e espaço aéreo, desde que não afetados a programas Habitacionais de Interesse Social;

VII – receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas Públicas, exceto nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

VIII – receitas provenientes da conversão de pagamento em pecúnia de Área de Equipamento Urbano Comunitário – AEUC, em projetos de parcelamento do solo;

~~**IX –** receitas provenientes da conversão de pagamento em pecúnia de áreas públicas de Área Livre de Uso Público – ALUP e AEUC, em Zonas Especiais de Regularização Fundiária – ZERF;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

X – recursos provenientes de outorga onerosa do direito de construir, da alienação de imóvel desapropriado com pagamento em títulos da dívida pública, alienação de imóvel abandonado e outros instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei e na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001;

XI – valores devidos do pagamento em pecúnia das medidas determinadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Trânsito, bem como das multas determinadas pelo não cumprimento das mesmas;

~~**XII –** depósitos pecuniários advindos de compensações nos núcleos urbanos informais localizados em ZERF;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

XIII – contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base neste Plano Diretor;

XIV – rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;

XV – multas provenientes de infrações edilícias e urbanísticas;

XVI – recursos oriundos de Termos de Ajustamento de Conduta firmados entre pessoas físicas e/ou jurídicas com o Ministério Público Estadual pela reparação de danos urbanísticos e/ou ambientais praticados;

XVII – outras receitas que lhe sejam destinadas por Lei.

§ 1º. Os recursos do FMDT serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira, especialmente aberta para esta finalidade.

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

§ 3º. Os recursos previstos no inciso XII deste artigo deverão ser empregados exclusivamente para melhorias urbanísticas e ambientais nas ZERF e suas imediações.

§ 4º. Excluem-se da destinação ao FMDT os recursos provenientes das atividades de mineração, que serão destinados ao Fundo Municipal de Conservação da Qualidade Ambiental.

Seção I
Da Destinação de Recursos do FMDT

Art. 23. Os recursos do FMDT serão aplicados com base nas diretrizes, nos objetivos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes desta Lei, e terão como referências o PPA e as leis orçamentárias, de acordo com as seguintes prioridades:

I – execução de programas e projetos de habitação de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;

II – ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura;

III – sistema de transporte coletivo público, sistema cicloviário e sistema de circulação de pedestres;

IV – requalificação de eixos ou polos de centralidade;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários, mobiliários urbanos e espaços públicos de lazer e áreas verdes e ações decorrentes da implementação da Política da Criança;

VI – proteção e recuperação de bens e áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em imóveis públicos;

VII – criação de unidades de conservação, implantação de parques lineares ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – aquisição de áreas de interesse especial para a preservação e conservação dos recursos naturais;

IX – investimentos em infraestrutura urbana e equipamentos urbanos e comunitários decorrentes de projetos de regularização fundiária de interesse social;

X – complementação do SIIM, através da implementação de ferramentas de geoprocessamento;

XI – investimentos referentes às medidas mitigadoras ou compensatórias previstas no Estudo de Impacto de Vizinhança e no Relatório de Impacto de Trânsito, conforme esta Lei.

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

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

Seção II
Da Administração do FMDT

Art. 24. O FMDT terá como agente operador a Unidade de Gestão de Governo e Finanças – UGGF, à qual caberá:

I – abrir e manter uma ou mais contas bancárias específicas em instituição financeira pública;

II – efetuar e controlar as liquidações financeiras de entradas e saídas dos recursos do Fundo;

III – manter aplicados os recursos em fundo de investimento de carteira predominantemente constituída por ativos derivados da emissão de títulos públicos, ou outro fundo com perfil de risco mais baixo;

IV – elaborar os relatórios contábeis de prestação de contas;

V – elaborar regulamento de uso dos recursos e prestar toda e qualquer informação solicitada pelo CMPT, pelo agente executor e pelos órgãos fiscalizadores pertinentes, tal como o Tribunal de Contas do Estado ou equivalente.

Art. 25. O FMDT terá como agente executor a Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – UGPUMA, à qual caberá:

I – executar periodicamente as ações integrantes do PPA e das leis orçamentárias;

II – acompanhar o controle dos recursos junto ao gestor operacional;

III – prestar quaisquer esclarecimentos pertinentes ao FMDT;

IV – elaborar o plano de aplicação de recursos financeiros do FMDT, que deverá ser apreciado pelo CMPT.

§ 1º. O FMDT contará com o apoio técnico e operacional da Secretaria Executiva do CMPT, se necessário.

§ 2º. Além do plano anual de aplicação de recursos, a Secretaria Executiva deverá encaminhar ao CMPT, anualmente, relatório detalhado dos recursos e das respectivas aplicações realizadas no período.

§ 3º. O CMPT deverá analisar e emitir parecer, anualmente, sobre a prestação de contas do exercício anterior, garantindo sua publicação no sítio eletrônico oficial da Prefeitura.

CAPÍTULO V
DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 26. O Poder Executivo deverá implementar e manter o Sistema Integrado de Informações Municipais – SIIM de forma unificada, mantendo-o atualizado permanentemente com informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, inclusive cartográficas e geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o Município, necessariamente georreferenciadas em meio digital.

Parágrafo único. O SIIM deverá atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos, bem como da democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor.

Art. 27. O SIIM adotará como unidade territorial básica o lote ou a gleba.

§ 1º. Poderão ser realizados agrupamentos das unidades territoriais básicas referidas no *caput,* gerando áreas maiores de acordo com a necessidade de cada análise e seus produtos.

§ 2º. O SIIM será disponibilizado pela rede municipal de internet, de acesso livre e público.

§ 3º. O SIIM consistirá na integração de cadastros públicos para a consolidação de um cadastro territorial multifinalitário, em ambiente corporativo e com a utilização de recursos tecnológicos adequados, articulando o acesso às informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive pela atualização dos planos, programas e projetos pelos órgãos e entidades da Administração Indireta.

§ 4º. O SIIM deverá contar com ferramentas para o gerenciamento das atividades do Município, e oferecer indicadores de qualidade dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e dos demais temas pertinentes a serem atualizados e publicados anualmente gerando Redes Municipais específicas, visando potencializar a abrangência e resultados de sua ação.

§ 5º. O SIIM buscará, progressivamente, permitir:

I – o mapeamento de investimentos, projetos e programas públicos das diversas unidades, órgãos descentralizados e concessionárias previstos nos respectivos orçamentos, bem como de seu efetivo dispêndio por etapas de realização;

II – o mapeamento e o cadastro de licenciamentos de projetos, programas e empreendimentos públicos e privados com sua localização geográfica e em seus estágios de aprovação, execução e sua conclusão;

III – o mapeamento e a caracterização de remoções e fluxo de moradores removidos ou previstos, em curso, e sua evolução temporal;

IV – o mapeamento do uso e a ocupação da terra, de seus usos predominantes e da distribuição espacial dos parâmetros urbanísticos, como coeficientes de aproveitamento aprovados;

V – o registro de séries históricas de dados socioeconômicos que subsidiem a elaboração de planos regionais e planos de bairro.

Art. 28. Os agentes públicos, as concessionárias e os prestadores de serviço público, em especial aqueles que desenvolvem atividades no território do Município, deverão fornecer ao Poder Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados cadastrais e informações que forem considerados necessários ao SIIM.

Parágrafo único. O disposto no *caput* também se aplica às pessoas jurídicas ou autorizadas de serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando submetidas ao regime de direito privado.

Art. 29. O Poder Executivo dará publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do Plano Diretor, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como ao controle e fiscalização de sua implementação, a fim de assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos à população, devendo ainda disponibilizá-los a qualquer interessado que requisitá-los nos termos da lei.

Art. 30. Para possibilitar o acompanhamento da implantação do Plano Diretor, o Município deverá realizar coleta, inventário, sistematização e produção de indicadores, publicando-os regularmente para monitoramento e avaliação.

§ 1º. Os indicadores de monitoramento e avaliação deverão ser definidos de forma participativa e contemplar as diferentes dimensões da avaliação de desempenho das políticas públicas apontadas neste Plano Diretor, abordando sua eficiência, eficácia e efetividade.

§ 2º. Os indicadores deverão registrar e analisar, no mínimo:

I – os resultados alcançados em relação aos objetivos do Plano Diretor;

II – os avanços em relação à realização das ações prioritárias nos sistemas urbanos e ambientais previstas neste Plano Diretor;

III – o desempenho de todos os instrumentos de política urbana, de gestão ambiental e de desenvolvimento rural previstos neste Plano Diretor.

TÍTULO IV
DAS POLÍTICAS PÚBLICAS, DOS PLANOS E INSTRUMENTOS DE GESTÃO

Art. 31. As políticas públicas setoriais integram a Política de Desenvolvimento Sustentável Urbano e Rural do Município e definem as ações que devem ser implementadas pelo Executivo para cumprir os objetivos definidos neste Plano e nortear os investimentos previstos no Plano Plurianual, na Lei de Diretrizes Orçamentárias e na Lei Orçamentária Anual.

Parágrafo único. As políticas e os sistemas urbanos e ambientais que se relacionam direta ou indiretamente com o ordenamento territorial são:

I – Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável;

II – Política de Desenvolvimento Rural, Abastecimento e Turismo;

III – Política Ambiental e Sistema de Áreas Protegidas;

IV – Política e Sistema de Saneamento Básico;

V – Política e Sistema de Mobilidade;

VI – Política Urbana e Instrumentos Urbanísticos;

VII – Política de Habitação Social e Instrumentos de Regularização;

VIII – Política de Desenvolvimento Social e Sistema de Equipamentos Básicos;

IX – Política de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural;

X – Política da Criança na Cidade.

CAPÍTULO I
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Seção I
Da Ciência, Tecnologia e Emprego

Art. 32. São objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável relacionados à ciência, tecnologia e emprego:

I – consolidação do papel do Município como polo regional e centro industrial, logístico, comercial e de serviços;

II – estímulo às atividades econômicas que permitam equilibrar a relação entre emprego e moradia em todas as regiões da cidade;

III – fomento à pesquisa, ao ensino e extensão, visando à qualificação de profissionais para atender a necessidade do polo tecnológico;

IV – estímulo à formação de um ecossistema de inovação para atração de *startups* e empresas de base tecnológica para o Município;

V – incentivo às atividades de economia solidária e economia criativa;

VI – compatibilização do desenvolvimento econômico com o equilíbrio ambiental e o desenvolvimento social e cultural.

Art. 33. São diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável relacionados à ciência, tecnologia e emprego:

I – desconcentrar as atividades econômicas no Município com a finalidade de potencializar as vocações de cada região, incentivar o comércio e os serviços locais e induzir uma distribuição mais equitativa do emprego;

II – dinamizar a geração de emprego, trabalho e renda;

III – fomentar a formação, qualificação e requalificação de mão de obra, promovendo programas de capacitação profissional;

IV – estimular o associativismo e o empreendedorismo como forma alternativa de geração de trabalho e renda;

V – fomentar instrumentos de apoio aos micro e pequenos empreendimentos nacionais, individuais ou coletivos, na forma de capacitação gerencial, transferência tecnológica, entre outras ações de estímulo;

VI – incentivar a sinergia entre instituições de pesquisa, universidades e empresas com atividades relacionadas ao conhecimento e à inovação tecnológica;

VII – incentivar a formalização de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços, através do Sistema Integrado de Informações Municipais – SIIM;

VIII – incentivar o desenvolvimento de polos de economia criativa, onde serão desenvolvidas atividades econômicas baseadas na criação, produção e distribuição de bens e serviços tangíveis ou intangíveis que utilizam a criatividade, a habilidade e o talento de indivíduos ou grupos como insumos primários;

IX – desburocratizar, simplificar e digitalizar os processos de aprovação de projetos e licenciamento de atividades econômicas no Município.

Seção II
Da Economia Criativa

Art. 34. São objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável relacionados à economia criativa:

I – incentivo às formas de inovação tecnológica, social e cultural que estabeleçam conexões entre espaços públicos e privados;

II – valorização de insumos como conhecimento, talento individual, cultura e tecnologia;

III – interação entre a tradição e a inovação por meio das atividades criativas, originando novos modelos de negócios, serviços e produtos diferenciados, de alto valor agregado;

IV- estímulo econômico, financeiro e institucional ao desenvolvimento de atividades baseadas na identidade cultural de Jundiaí;

V – criação de novas oportunidades de inserção social e redução das desigualdades;

VI – reconhecimento do conjunto de atividades que caracterizam o setor de economia criativa no Município, possibilitando sua potencialização;

VII – definição de espaços urbanos a serem potencialmente ocupados por atividades de economia criativa, tais como antigas fábricas, vilas operárias e ferroviárias, e imóveis antigos da cidade;

VIII – orientação e articulação de políticas públicas que incentivem e fortaleçam os empreendimentos criativos.

Art. 35. São diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável relacionados à economia criativa:

I – elaborar um diagnóstico sobre o setor de economia criativa em Jundiaí, incluindo a localização das atividades e o valor gerado ao Município;

II – definir zonas especiais de economia criativa, utilizando o potencial transformador destas atividades como forma de revitalização de áreas degradadas, abandonadas ou sem uso, ou que precisem ser reanimadas, prioritariamente as localizadas na Zona de Reabilitação Central;

III – oferecer programas, direta ou indiretamente, de formação e capacitação a empreendedores da economia criativa;

IV – promover cursos em diversos campos da economia criativa;

V – capacitar os empreendedores culturais para participar de seleções públicas, recebendo instruções também sobre como prestar contas dos valores recebidos;

VI – criar um Selo de Certificação de empresas criativas de Jundiaí, para reconhecimento regional e nacional;

VII – criar incentivos fiscais para as atividades de economia criativa, de modo a fomentar o desenvolvimento local do setor e a geração de renda;

VIII – facilitar os procedimentos para transformação de uso dos imóveis e ocupação de antigas construções da cidade, beneficiando proprietários e empreendedores que mantenham ou recuperem as características originais desses imóveis, valorizando os impactos positivos das atividades para o bairro.

CAPÍTULO II
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL, ABASTECIMENTO E TURISMO

Art. 36. São objetivos da Política de Desenvolvimento Rural, Abastecimento e Turismo:

I – a promoção da produção agrícola e atividades econômicas sustentáveis na zona rural;

II – o incentivo à indústria artesanal no meio rural;

III – o incentivo à atividade turística, como ferramenta de geração de emprego e renda, conservação e preservação do ambiente rural, natural e do patrimônio cultural e histórico da cidade.

Art. 37. São diretrizes da Política de Desenvolvimento Rural, Abastecimento e Turismo:

I – articular as diversas políticas sociais com a política econômica, compatibilizando crescimento econômico com desenvolvimento social, cultural e equilíbrio ambiental;

II – estabelecer e manter relações de parcerias com organismos multilaterais, organizações não governamentais nacionais ou internacionais, fundações, empresas internacionais ou nacionais, bem como com organismos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal, no intuito de ampliar parcerias e convênios de interesse do Município e da região, viabilizando financiamentos e programas de assistência técnica nacional e internacional;

III – estimular a agricultura familiar, urbana e rural, a agricultura orgânica e a diminuição do uso de agrotóxicos;

IV – promover o fortalecimento das cadeias produtivas do Município, integrando-as aos interesses do desenvolvimento da Aglomeração Urbana de Jundiaí;

V – fortalecer o segmento do turismo, explorando economicamente o potencial rural e ambiental do Município e consolidando sua posição como importante polo do Circuito das Frutas, com base nas diretrizes, metas e nos programas estabelecidos na Política Municipal de Turismo, instituída pela Lei n.º 8.569, de 28 de dezembro de 2015;

VI – fomentar o emprego de novas tecnologias voltadas ao desenvolvimento sustentável das atividades com características rurais no Município, como permacultura, sistemas agroflorestais, práticas agroecológicas e sistemas orgânicos de cultivo;

VII – manter e incentivar as áreas rurais formando um cinturão verde que contribua para aumentar a qualidade de vida no Município, proteger o ambiente natural e preservar a cultura agrícola local;

VIII – difundir a multifuncionalidade da propriedade rural e promover a agregação de valores nos produtos agrícolas, pecuários e agroindustriais;

IX – ampliar e apoiar parcerias e iniciativas na produção, distribuição e comercialização de alimentos;

X – incentivar a criação de arranjos produtivos locais, por meio de ações mobilizadoras e instrumentos qualificados.

Art. 38. Os instrumentos que norteiam a gestão ambiental e o desenvolvimento rural são instituídos por Leis ou Decretos de âmbito municipal, que são elaborados periodicamente ou que exigem adequações frequentes às circunstâncias de cada momento, dentre os quais se destacam o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias, a Lei Orçamentária Anual, os planos e programas específicos.

Art. 39. São planos, programas e instrumentos específicos a serem desenvolvidos, mantidos e atualizados pelo Município:

I – Planos:

a) Plano Municipal de Turismo;

b) Plano Municipal de Desenvolvimento Rural - PMDR;

c) Plano Municipal de Abastecimento e Segurança Alimentar;

d) Plano Municipal de Recursos Hídricos e Mananciais;

II – Programas de execução continuada:

a) Programa Municipal de Pagamento por Serviços Ambientais;

b) Programa Municipal de Apoio ao Agronegócio de Jundiaí;

c) Programa Municipal de Saneamento Rural;

d) Programa Municipal Campo Limpo;

e) Programa Municipal de Monitoramento da Fertilidade e Conservação do Solo;

III – Instrumentos de gestão ambiental:

a) IPTU Verde;

b) Termo de Compromisso e de Adequação Ambiental - TCAA;

c) Subvenção de seguro agrícola;

d) Serviço de Inspeção Municipal.

Seção I
Dos Planos

Subseção I
Do Plano Municipal de Turismo

Art. 40. O Plano Municipal de Turismo, aprovado pela Lei n.º 8.569, de 28 de dezembro de 2015, reúne diretrizes, metas e programas estabelecidos para o desenvolvimento integral do turismo regional.

Parágrafo único. A principal diretriz do Plano é converter Jundiaí em uma referência em turismo de maneira sustentável, posicionando a cidade como um destino turístico consolidado e sustentável, com qualidade e diversidade de infraestrutura, atrativos e produtos capazes de garantir a competitividade da cidade dentro dos padrões internacionais, ampliando, com isso, o fluxo turístico local, por meio da valorização da cultura, tradições, patrimônio natural e rural do município.

Art. 41. São objetivos do Plano Municipal de Turismo de Jundiaí:

I – fortalecer a organização do turismo local;

II – fortalecer a promoção de Jundiaí enquanto destino turístico;

III – ampliar o número de atrativos turísticos qualificados do município de Jundiaí;

IV – desenvolver ações específicas para fomentar os diferentes segmentos de turismo em operação no Município;

V – qualificar o turismo local.

Art. 42. Em conformidade com a Política e com o Plano Municipal de Turismo, são programas decorrentes:

I – Programa de Articulação Institucional, com a atuação efetiva do Município junto ao Circuito das Frutas; a atuação constante e permanente do Conselho Municipal de Turismo – COMTUR; e a manutenção do Fundo Municipal de Turismo – FUMTUR;

II – Programa de Melhorias na Infraestrutura Turística de Jundiaí, com o fomento à implantação de novos empreendimentos por meio de apoio técnico especializado e fornecimento de informações relativas ao Panorama do Turismo local; a elaboração de projeto de sinalização turística; a manutenção permanente do funcionamento do Centro de Informações Turísticas;

III – Programa de Desenvolvimento de Produtos Turísticos, com a realização anual da Festa da Uva, tendo como elementos norteadores de seu planejamento a divulgação das tradições, da produção cultural local, dos produtos locais e a valorização do produtor e da produção de uva; a manutenção de atividades do Programa Jundiaí Feito à Mão; e a estruturação, manutenção e divulgação das Rotas Turísticas de Jundiaí;

IV – Programa de Qualificação do Turismo Local, com o fomento à qualificação de empreendimentos e da mão de obra por meio de parcerias institucionais; o desenvolvimento e a implementação de Selo de Qualidade de Turismo Rural;

V – Programa de Comunicação Turística, com a atuação promocional junto ao fluxo de turismo de negócios e demais segmentos do turismo de Jundiaí; a implantação e manutenção de canais de comunicação do turismo municipal via mídias sociais; a promoção estruturada com foco na promoção dos atrativos do Município.

Art. 43. As ações previstas no Plano Municipal de Turismo serão realizadas a partir de um planejamento que terá como base o orçamento anual do Fundo Municipal de Turismo.

Subseção II

Do Plano Municipal de Desenvolvimento Rural

Art. 44. O Plano Municipal de Desenvolvimento Rural – PMDR tem por objetivo diagnosticar o meio rural e delinear as diretrizes de trabalho para promover o desenvolvimento rural sustentável do Município e deverá conter, no mínimo:

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

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

III – orientações para a destinação de recursos do FMDT e a celebração de parcerias para garantir o desenvolvimento rural.

§ 1º. O Plano Municipal de Desenvolvimento Rural deverá orientar todas as ações e programas voltados ao agronegócio fomentados pela Administração Municipal, demais órgãos públicos e outras instituições envolvidas neste contexto.

§ 2º. O Plano Municipal de Desenvolvimento Rural será elaborado de forma participativa pela Unidade de Gestão de Agronegócio, Abastecimento e Turismo, com o acompanhamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural, no prazo de 12 (doze) meses da data da publicação desta Lei.

Subseção III

Do Plano Municipal de Abastecimento e Segurança Alimentar

Art. 45. O Plano Municipal de Abastecimento e Segurança Alimentar será elaborado pela Unidade de Gestão de Agronegócio, Abastecimento e Turismo com base no Plano Municipal de Desenvolvimento Rural, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses da data de publicação deste Plano.

§ 1º. O Plano Municipal de Abastecimento e Segurança Alimentar deverá conter o Programa Municipal de Alimentação Escolar - PMAE, tornando prioritária a aquisição de alimentos dos agricultores locais e/ou de suas respectivas organizações para a merenda escolar.

§ 2º. O Município promoverá ampla divulgação do PMAE, de forma a incentivar os agricultores locais a participar das chamadas públicas para fornecimento de alimentos.

§ 3º. O Município poderá integrar-se ao Programa de Aquisição de Alimentos – PAA para efetuar compras dos agricultores familiares locais, destinadas às instituições municipais.

§ 4º. O Plano Municipal de Abastecimento e Segurança Alimentar definirá condições para o desenvolvimento de atividades agrícolas e hortas comunitárias em imóveis públicos e privados não utilizados, localizados dentro do Perímetro Urbano.

Seção II
Dos Programas de Prestação Continuada

Subseção I
Do Programa Municipal de Pagamento por Serviços Ambientais

Art. 46. O Programa Municipal de Pagamento por Serviços Ambientais, criado pela Lei n.º 9.116, de 14 de dezembro de 2018, visa à conservação e recuperação dos mananciais do Município e o incremento dos serviços ambientais relacionados com a disponibilidade e qualidade da água, recuperação e conservação de paisagens naturais, proteção da biodiversidade e manutenção da qualidade ambiental do Município.

§ 1º. O pagamento por serviços ambientais consiste em retribuição, monetária ou não, aos proprietários ou legítimos possuidores com justo título que utilizam imóveis inseridos em ecossistemas provedores de serviços ambientais, de modo a manter, estabelecer ou recuperar esses ecossistemas provedores de tais serviços, de acordo com a disponibilidade orçamentária.

§ 2º. Os critérios para a seleção dos beneficiários do programa de pagamento por serviços ambientais, bem como para a avaliação do montante a ser pago a cada propriedade e a forma de pagamento são os estabelecidos em lei específica.

§ 3º. O pagamento por serviços ambientais ocorrerá de acordo com a disponibilidade orçamentária.

Subseção II
Dos Demais Programas de Execução Continuada

Art. 47. Com o objetivo de proteger a qualidade do solo e das águas, serão desenvolvidos os demais programas de execução continuada:

I – Programa de Saneamento Rural, a ser elaborado em parceria com a empresa municipal DAE S/A – Água e Esgoto, consiste na orientação dos agricultores para a elaboração de projetos de saneamento das propriedades rurais e obtenção de financiamento para sua execução;

II – Programa Campo Limpo, consistente no recolhimento itinerante e periódico das embalagens vazias de agrotóxicos com o objetivo principal de oferecer aos produtores rurais a oportunidade de dar-lhes o destino correto, evitando possíveis contaminações, atendendo a legislação correlata;

III – Programa de Monitoramento da Fertilidade e Conservação do Solo, consistente na oferta de análises de solo e foliar acompanhada de recomendação agronômica gratuita, com o objetivo de monitorar a fertilidade, com a indicação de corretivos e fertilizantes nas doses, épocas e formas de aplicação para os agricultores, possibilitando melhorar a eficiência da adubação.

Parágrafo único. Os programas mencionados neste artigo serão elaborados no prazo de 12 (doze) meses da data da publicação desta Lei, e suas ações deverão constar nas leis orçamentárias.

Seção III
Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

Subseção I
Do IPTU Verde

Art. 48. O IPTU verde consiste na concessão de benefícios fiscais, definidos em legislação específica, para imóveis que adotem as seguintes práticas:

I – sistema de captação de água da chuva para reuso;

II – sistemas de reuso de água;

III – sistemas hidráulico solar, elétrico solar e de energia eólica;

IV – utilização de material sustentável em construções;

V – manutenção de altos índices de permeabilidade e de área verde no imóvel;

VI – calçadas arborizadas;

VII – horta urbana;

VIII – instalação de telhado verde e jardim vertical;

IX – preservação de áreas de mata, Áreas de Preservação Permanente - APP e áreas com potencial de recuperação;

X – preservação de Áreas Verdes, nascentes, lagos e lagoas;

XI – outras práticas que resultem em sustentabilidade ambiental definidas em lei.

Parágrafo único. Os estudos para a regulamentação da aplicação do IPTU verde serão desenvolvidos no prazo máximo de 18 (dezoito) meses a partir da publicação desta Lei.

Subseção II

Do Termo de Compromisso e de Adequação Ambiental – TCAA

Art. 49. O Município poderá firmar Termo de Compromisso e de Adequação Ambiental – TCAA com pessoas físicas e/ou jurídicas nos casos de adequação ambiental referentes à:

I – regularização fundiária para a recuperação de APP e Áreas Verdes, com a realização das adequações que a equipe técnica, ao analisar o processo, julgar pertinentes;

II – supressão indevida de árvores na hipótese de ter sido lavrado Auto de Infração Ambiental – AIA ou instrumento equivalente com a opção de regularização junto ao Município, observada a legislação específica;

III – compensação por corte autorizado de exemplar arbóreo de elevado valor para o Município, assim como árvores de porte alto e elevada beleza cênica, pertencente à paisagem da cidade, a ser analisada pela equipe técnica de licenciamento ambiental do Município, observada a legislação específica;

IV – recuperação do meio ambiente degradado pelo responsável da atividade degradadora com o fim de cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar os efeitos negativos sobre o meio ambiente provocados por essa atividade.

Parágrafo único. O TCAA conterá cláusula de que o documento terá força de título jurídico extrajudicial e não eximirá o signatário do cumprimento das demais obrigações ambientais legais.

Subseção III

Da Subvenção de Seguro Agrícola

Art. 50. O Município poderá instituir, por meio de legislação específica, subvenção de seguro agrosilvopastoril para produtores rurais com a finalidade de fomentar essa atividade e minimizar eventuais perdas do capital investido na produção de culturas protegidas.

Subseção IV

Do Serviço de Inspeção Municipal – SIM

Art. 51. O Serviço de Inspeção Municipal – SIM tem como objetivos:

I – promover a regularização das atividades econômicas da cadeia de produtos de origem animal e vegetal, na forma da legislação específica;

II – orientar empreendedores para desempenhar as atividades com segurança sanitária;

III – promover a inclusão social e a geração de renda;

IV – realizar ações de inspeção e fiscalização de acordo com a legislação correlata.

Art. 52. A Administração Municipal solicitará a avaliação de equivalência para que o SIM Jundiaí seja integrado ao Sistema Brasileiro de Inspeção de Produtos de Origem Animal (SISBI-POA), permitindo às empresas certificadas a comercialização em todo o território nacional.

Parágrafo único. Para permitir a equiparação a que se refere o *caput*, serão realizadas as seguintes ações:

I – revisão da legislação municipal que institui o SIM Jundiaí, para harmonizá-la com a legislação federal de inspeção de produtos de origem animal e vegetal;

II – promoção de atividades informativas e educativas, especialmente para produtores e agroindústrias de pequeno porte, microempreendedor individual e microempresas;

III – orientação eletrônica e presencial sobre o registro sanitário dos estabelecimentos;

IV – integração dos processos de registro sanitário no Município, para evitar duplicidade de exigências;

V – capacitação da equipe técnica do SIM Jundiaí.

CAPÍTULO III

DA POLÍTICA AMBIENTAL E DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS

Seção I
Da Política Ambiental

Art. 53. São objetivos da Política Ambiental:

I – implementação, no território municipal, das diretrizes contidas na Política Nacional de Meio Ambiente, Política Nacional de Recursos Hídricos, Política Nacional de Saneamento Básico, Política Nacional de Resíduos Sólidos, Política Nacional de Mudanças Climáticas, Sistema Nacional de Unidades de Conservação e demais normas e regulamentos da legislação federal e estadual, no que couber;

II – criação de um sistema integrado de gestão ambiental, promovendo a transversalidade de ações entre Unidades de Gestão com a finalidade de concentração dos esforços em políticas públicas ambientais relevantes;

III – preservação, conservação e recuperação dos ecossistemas naturais;

IV – garantia de proteção dos recursos hídricos e mananciais de abastecimento;

V – proteção dos serviços ambientais prestados pelos ecossistemas;

VI – garantia de proteção das áreas de interesse ambiental e da diversidade biológica;

VII – redução dos níveis de poluição e de degradação em quaisquer de suas formas;

VIII – adoção de medidas de adaptação às mudanças climáticas;

IX – incentivo à adoção de hábitos, costumes e práticas que visem a proteção dos recursos ambientais;

X – produção e divulgação de informações ambientais através de sistema integrado de informações;

XI – estímulo às construções sustentáveis;

XII – estímulo à adoção de energias alternativas e limpas;

XIII – redução da contaminação ambiental em todas as suas formas;

XIV – conservação e recuperação do meio ambiente e da paisagem;

XV – imposição, ao poluidor e degradador, de recuperar o ambiente e indenizar pelos danos causados; e ao usuário; de contribuir pelo uso de recursos ambientais com fins econômicos, bem como das paisagens culturais;

XVI – conservação das paisagens culturais.

Art. 54. São diretrizes da Política Ambiental:

I – preservar a biodiversidade;

II – promover a conservação *ex situ* das espécies ameaçadas de extinção;

III – preservar espécies faunísticas, seus abrigos e corredores de movimentação;

IV – preservar e recuperar os maciços de vegetação nativa remanescente, de mata ciliar e aqueles situados em várzeas;

V – conservar e recuperar a qualidade ambiental dos recursos hídricos e das bacias hidrográficas, em especial, as dos mananciais de abastecimento;

VI – implantar estratégias integradas com outros municípios da Aglomeração Urbana de Jundiaí e articuladas com outras esferas de governo para a adoção de políticas de uso do solo que privilegiem: a conservação e a qualidade das nascentes e cursos d'água, a conservação das matas existentes, a ocorrência de usos que mantenham a permeabilidade do solo e sejam compatíveis com a produção de água em quantidade e qualidade;

VII – minimizar os impactos da urbanização sobre as áreas prestadoras de serviços ambientais;

VIII – considerar as paisagens naturais e culturais como referências para a estruturação do território;

IX – combater a poluição sonora;

X – reduzir as emissões de poluentes atmosféricos e gases de efeito estufa e adotar medidas de adaptação às mudanças climáticas;

XI – promover programas de eficiência energética, em edificações, iluminação pública e transportes;

XII – adotar procedimentos de aquisição de bens e contratação de serviços pelo Poder Público Municipal com base em critérios de sustentabilidade;

XIII – criar instrumentos para concessão de incentivos fiscais e urbanísticos para construções sustentáveis, inclusive reforma de edificações existentes;

XIV – promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;

XV – incorporar às políticas setoriais o conceito de sustentabilidade ambiental;

XVI – constituir a Rede Ambiental Municipal através da implantação de ferramentas para o gerenciamento das ações ambientais do Município, potencializando sua abrangência e seus resultados;

XVII – compatibilizar a proteção ambiental com o desenvolvimento econômico e a qualidade de vida da população.

Art. 55. Os instrumentos de gestão ambiental do Município são aqueles previstos nas legislações federal, estadual e municipal de acordo com as peculiaridades locais.

Seção II
Do Plano Municipal Ambiental

Art. 56. O Plano Municipal Ambiental deverá ser elaborado pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente no prazo de 18 (dezoito) meses da data da publicação desta Lei, e estabelecerá as diretrizes para a atuação do governo municipal orientadas para o alcance dos seguintes objetivos:

I – promover a arborização urbana;

II – implementar a gestão de mananciais e de bacias hidrográficas;

III – buscar a conservação e recuperação de remanescentes florestais da Mata Atlântica e do Cerrado;

IV – prevenir e combater incêndios florestais;

V – avaliar periodicamente o Plano de Manejo da Reserva Biológica Municipal da Serra do Japi, criada pela Lei n.º 3.672, de 10 de janeiro de 1991, com alterações posteriores;

VI – articular com Municípios e órgãos estaduais visando à criação de Corredores Ecológicos para interligar áreas de conservação e ilhas de habitat e à elaboração de um plano regional de preservação da Serra do Japi.

Seção III
Do Sistema de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes

Art. 57. O Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres é constituído pelo conjunto de áreas públicas e privadas não ocupadas por edificações cobertas, que cumprem função ecológica, social, paisagística, produtiva ou de infraestrutura urbana, e podem se enquadrar nas diversas categorias protegidas pela legislação ambiental e diferentes tipologias de parques, ou prestar relevantes funções ambientais, ecológicas, urbanas e sociais.

Art. 58. São componentes do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres:

I – Unidades de Conservação que compõem o Sistema Nacional de Unidades de Conservação;

II – áreas que apresentem remanescentes de vegetação de Cerrado e de Mata Atlântica, além dos já demarcados no Mapa 4 do Anexo I desta Lei;

III – APPs inseridas em imóveis públicos ou privados;

IV – áreas de Reserva Legal nas propriedades rurais;

V – parques urbanos;

VI – parques lineares da rede hídrica;

VII – espaços livres de logradouros públicos, incluindo praças, vias, ciclovias, escadarias;

VIII – espaços livres e áreas verdes de instituições e serviços, públicos ou privados, de educação, saúde, cultura, lazer, abastecimento, saneamento, transporte, comunicação e segurança;

IX – espaços livres e áreas verdes originárias de parcelamento do solo;

X – cemitérios;

XI – clubes de campo;

XII – clubes esportivos sociais;

XIII – sítios, chácaras e propriedades agrícolas;

XIV – faixa de 100 (cem) metros medida em projeção horizontal ao redor das represas de abastecimento público de água.

Art. 59. São objetivos do Sistema de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes:

I – formação de corredores ecológicos na escala municipal e regional;

II – conservação das áreas prestadoras de serviços ambientais;

III – proteção e recuperação dos remanescentes de vegetação natural;

IV – qualificação das áreas livres públicas;

V – incentivo à conservação das áreas verdes de propriedade particular;

VI – proteção das áreas livres, verdes e praças que qualificam a paisagem em que se inserem bens culturais protegidos por legislação própria.

Art. 60. São diretrizes relativas ao Sistema de Áreas Protegidas, Espaços Livres e Áreas Verdes do Município:

I – tratar adequadamente a vegetação enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana;

II – manter e ampliar a arborização de ruas, promovendo interligações entre os espaços livres e áreas verdes de importância ambiental local e regional;

III – delimitar áreas prioritárias, visando a criação de corredores ecológicos; de acordo com o projeto "Biota Fapesp" e de acordo com o Plano Diretor de Recomposição Florestal dos Comitês das Bacias dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiaí;

IV – criar instrumentos legais destinados a estimular parcerias entre os setores públicos e privado para implantação e manutenção de espaços livres e áreas verdes;

V – recuperar espaços livres e áreas verdes degradadas de importância paisagístico-ambiental;

VI – proteger e recuperar as APPs;

VII – promover ações de recuperação ambiental e de ampliação de áreas permeáveis e vegetadas nas áreas de fundos de vale e em cabeceiras de drenagem e planícies aluviais;

VIII – apoiar a regularização das áreas de Reserva Legal nas propriedades rurais;

IX – incentivar e apoiar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN municipal;

X – adotar mecanismos de compensação ambiental para aquisição de imóveis destinados a implantação de áreas verdes públicas e de ampliação das áreas permeáveis;

XI – conservar áreas permeáveis, com vegetação significativa em imóveis urbanos e rurais;

XII – apoiar e incentivar a agricultura urbana nos espaços livres;

XIII – renaturalizar e/ou recuperar margens de rios e córregos;

XIV – priorizar o uso de espécies nativas na arborização urbana;

XV – sistematizar e qualificar as áreas livres públicas conformando uma rede bem distribuída no território, aumentando o bem estar da sociedade através da ampliação das áreas de uso social e da mobilidade ativa e da minimização dos efeitos negativos da urbanização, como as enchentes e alagamentos, a poluição do ar, o aumento de temperatura, entre outros;

XVI – proteger os espaços vazios intersticiais, não construídos, de modo a garantir a fruição da paisagem, construída ou não.

CAPÍTULO IV
DA POLÍTICA E DO SISTEMA DE SANEAMENTO BÁSICO

Art. 61. Considera-se saneamento o conjunto de ações voltadas para saúde pública e proteção ao meio ambiente, compreendendo:

I – o abastecimento de água em quantidade suficiente para assegurar a higiene adequada e o conforto e com qualidade compatível com os padrões de potabilidade;

II – a coleta, o tratamento e a disposição adequada dos esgotos sanitários e dos resíduos sólidos;

III – a drenagem urbana das águas pluviais;

IV – o controle de vetores transmissores e reservatórios de doenças.

Art. 62. São componentes do Sistema de Saneamento Básico:

I – Sistema de Abastecimento de Água;

II – Sistema de Esgotamento Sanitário;

III – Sistema de Drenagem;

IV – Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos e Limpeza Urbana.

Art. 63. São objetivos da Política de Saneamento Básico:

I – promoção de acesso universal ao saneamento básico;

II – garantia de oferta domiciliar de água para consumo residencial e outros usos em quantidade suficiente para atender as necessidades básicas e de qualidade compatível com os padrões de potabilidade;

III – escoamento das águas pluviais em toda a área ocupada do Município, de modo a propiciar a recarga dos aquíferos, a minimização dos impactos nos recursos hídricos e a segurança e o conforto aos seus habitantes;

IV – recuperação ambiental de cursos d'água e fundos de vale;

V – não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.

Art. 64. São diretrizes da Política de Saneamento Básico:

I – integrar as políticas, programas, projetos e ações governamentais relacionadas com o saneamento, como saúde, recursos hídricos, desenvolvimento urbano e rural, habitação, uso e ocupação do solo;

II – integrar os sistemas componentes da Política, inclusive os de responsabilidade privada;

III – estabelecer ações preventivas para a gestão dos recursos hídricos, realização da drenagem urbana, gestão integrada dos resíduos sólidos e conservação das áreas de proteção e recuperação de mananciais;

IV – melhorar a gestão dos sistemas existentes;

V – definir parâmetros de qualidade de vida da população a partir de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais que deverão nortear as ações relativas ao saneamento;

VI – formular política de controle de cargas difusas, particularmente daquela originada do lançamento de resíduos sólidos e de esgotos clandestinos domésticos e industriais;

VII – realizar processos participativos efetivos que envolvam representantes dos diversos setores da sociedade civil para apoiar, aprimorar e monitorar a Política de Saneamento Básico;

VIII – articular o Plano Municipal de Saneamento ao Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e ao Plano Municipal de Desenvolvimento Rural;

IX – adotar política tarifária de forma que as despesas pela prestação dos serviços de esgotamento sanitário e distribuição de água potável sejam cobradas mediante a imposição de tarifas e taxas diferenciadas, observados os aspectos técnicos, os custos, a destinação social dos serviços e o poder aquisitivo da população beneficiada;

X – avaliar a incorporação das despesas com a fiscalização e proteção das áreas de mananciais de abastecimento no custo de produção da água distribuída.

§ 1º. A concessionária dos serviços de abastecimento de água poderá remunerar as propriedades situadas nas áreas de mananciais que contribuem para a manutenção da quantidade e da qualidade dos recursos hídricos do Município.

§ 2º. Os critérios para a remuneração prevista no § 1º serão definidos por lei específica, no prazo máximo de 18 (dezoito) meses a partir da publicação desta Lei.

Seção I
Do Sistema de Abastecimento de Água

Art. 65. São diretrizes específicas do Sistema de Abastecimento de Água:

I – adotar uma política permanente de conservação da água de abastecimento;

II – adequar a expansão da rede às diretrizes do zoneamento;

III – articular a expansão da rede de abastecimento com as ações de urbanização e regularização fundiária nos assentamentos precários;

IV – definir e implantar estratégias e alternativas para o abastecimento de água potável nos assentamentos urbanos isolados;

V – implementar ações permanentes de controle e estabelecer metas progressivas de redução de perdas de água em todo o Município;

VI – implantar medidas voltadas a manutenção e recuperação das águas utilizadas para abastecimento humano e atividade agrícola;

VII – manter e cadastrar as redes existentes.

Seção II
Do Sistema de Esgotamento Sanitário

Art. 66. São diretrizes específicas do Sistema de Esgotamento Sanitário:

I – eliminar os lançamentos de esgotos nos cursos d'água e no sistema de drenagem e de coleta de águas pluviais, contribuindo para a recuperação de rios, córregos e represas;

II – implementar ações de controle de vazamentos de esgotos nos emissários;

III – articular a expansão das redes de esgotamento sanitário às ações de urbanização e regularização fundiária nos assentamentos precários;

IV – estabelecer metas progressivas de ampliação da rede de coleta de esgotos, priorizando as obras em áreas com maior concentração de população, notadamente, nos bairros de baixa renda;

V – complementar os sistemas existentes, inclusive com a implantação de sistemas alternativos em assentamentos isolados periféricos e na zona rural;

VI – manter e cadastrar em sistema georreferenciado as redes existentes.

Seção III
Do Sistema de Drenagem

Art. 67. São diretrizes específicas do Sistema de Drenagem:

I – adotar as bacias hidrográficas como unidades territoriais de análise para diagnóstico, planejamento, monitoramento e elaboração de projetos;

II – disciplinar a ocupação das cabeceiras e várzeas das bacias do Município, preservando a vegetação existente e visando à sua recuperação;

III – adequar as regras de uso e ocupação do solo ao regime fluvial nas várzeas;

IV – promover a articulação com instrumentos de planejamento e gestão urbana e projetos relacionados aos demais serviços de saneamento;

V – implementar a fiscalização do uso do solo nas faixas sanitárias, várzeas e fundos de vale e nas áreas destinadas à futura construção de reservatórios;

VI – definir mecanismos de fomento para usos do solo compatíveis com áreas de interesse para drenagem, tais como parques lineares, área de recreação e lazer, hortas e manutenção da vegetação nativa;

VII – desenvolver projetos de drenagem que considerem, entre outros aspectos, o amortecimento de vazões de cheia, a mobilidade de pedestres e portadores de deficiência física, a paisagem urbana e o uso para atividades de lazer;

VIII – adotar critérios urbanísticos e paisagísticos que possibilitem a integração harmônica das infraestruturas com o meio ambiente urbano;

IX – promover a participação social da população no planejamento, implantação e operação das ações de drenagem e de manejo das águas pluviais, em especial na minoração das inundações e alagamentos;

X – promover a participação da iniciativa privada na implementação das ações propostas, desde que compatível com o interesse público.

Seção IV
Do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos e Limpeza Urbana

Art. 68. São diretrizes específicas do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos e Limpeza Urbana:

I – seguir as diretrizes e determinações da Política Nacional de Resíduos Sólidos, instituída pela legislação federal;

II – garantir o direito de toda a população, inclusive dos assentamentos não urbanizados, à equidade na prestação dos serviços regulares de coleta de lixo;

III – promover ações que visem minorar a geração de resíduos;

IV – estimular a população, por meio da educação, conscientização e informação, para a participação na minimização dos resíduos, gestão e controle dos serviços;

V – garantir metas e procedimentos de reintrodução crescente no ciclo produtivo dos resíduos recicláveis, tais como metais, papéis e plásticos, e a compostagem de resíduos orgânicos;

VI – promover a inclusão socioeconômica dos catadores de material reciclável e dar subsídios à sua ação;

VII – desenvolver alternativas para o tratamento de resíduos que possibilitem a geração de energia;

VIII – assegurar a destinação adequada dos resíduos sólidos;

IX – buscar a sustentabilidade econômica das ações de gestão dos resíduos no ambiente urbano;

X – integrar a articulação e cooperação entre os Municípios da região da Aglomeração Urbana para o tratamento e a destinação dos resíduos sólidos;

XI – eliminar a disposição inadequada de resíduos;

XII – compartilhar a responsabilidade pós-consumo entre poder público, iniciativa privada e sociedade;

XIII – estimular o uso, o reuso e reciclagem de resíduos em especial ao reaproveitamento de resíduos inertes da construção civil;

XIV – garantir o direito da pessoa a ser informada, pelo produtor e pelo Poder Público, a respeito dos custos e do potencial de degradação ambiental dos produtos e serviços ofertados;

XV – estimular a gestão compartilhada e o controle social do sistema de limpeza pública;

XVI – responsabilizar o prestador de serviço, produtor, importador ou comerciante pelos danos ambientais causados pelos resíduos sólidos provenientes de sua atividade;

XVII – editar legislação para regulamentação do Plano de Saneamento Básico Setorial para Limpeza Urbana e o Manejo de Resíduos Sólidos;

XVIII – diminuir a distância entre as fontes geradoras de resíduos e os centros de recepção e tratamento, dividindo a Cidade por regiões e envolvendo outros Municípios da região da Aglomeração Urbana de Jundiaí;

XIX – conscientizar, educar e informar a sociedade sobre o descarte correto de equipamentos eletroeletrônicos e eletroportáteis;

XX – fomentar uma política para coleta, tratamento e reciclagem dos resíduos eletroeletrônicos e eletroportáteis;

XXI – buscar parcerias público privadas para promover a coleta, tratamento e reciclagem de resíduos eletroeletrônicos e eletroportáteis.

CAPÍTULO V
DA POLÍTICA E DO SISTEMA DE MOBILIDADE

Art. 69. Entende-se por Sistema de Mobilidade Urbana a articulação e integração dos componentes estruturadores da mobilidade, modos de transporte, serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais, de forma a assegurar ampla mobilidade às pessoas e transporte de cargas pelo território, bem como a qualidade dos serviços, a segurança e a proteção à saúde de todos os usuários e a melhor relação custo-benefício social e ambiental.

Parágrafo único. O sistema de mobilidade urbana será definido no Plano Municipal de Mobilidade, a ser elaborado no prazo máximo de 18 (dezoito) meses, a partir da publicação desta Lei.

Art. 70. São objetivos da Política de Mobilidade:

I – melhoria das condições de mobilidade da população, com conforto, segurança e modicidade, garantindo a acessibilidade plena às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida em todo o sistema de circulação de pedestres;

II – garantia de prioridade para a acessibilidade, circulação de pedestres e ciclistas, pessoas com necessidades especiais e mobilidade reduzida sobre o transporte motorizado, exceto nas vias de desenvolvimento regional;

III – aumento da participação do transporte público coletivo e não motorizado na divisão modal;

IV – garantia de prioridade do transporte coletivo sobre o individual;

V – estímulo à substituição gradual da frota de veículos, especialmente aqueles utilizados no transporte coletivo, por novos menos poluentes ou movidos por fontes de energias limpas e renováveis;

VI – promoção da integração do sistema de transporte coletivo municipal com os outros modais;

VII – estímulo aos deslocamentos de curta distância e mais rápidos;

VIII – melhoria das condições de mobilidade na zona rural, com sistema cicloviário e ciclável rural, adequando sempre que possível às condições de acessibilidade de pedestres;

IX – implantação de suportes para transporte de bicicletas em pontos de estacionamento e aluguel de bicicletas próximos dos terminais de ônibus;

X – melhoria das condições de circulação das cargas no Município, com definição de horários e caracterização de veículos e tipos de carga;

XI – inclusão de questões de logística empresarial no sistema de mobilidade, garantindo a fluidez no transporte de cargas e mercadorias, com vistas ao desenvolvimento econômico e social;

XII – inserção de pressupostos de sustentabilidade ambiental na elaboração de estudos, planejamento e projetos da rede de mobilidade;

XIII – desenvolvimento de programas específicos referentes à educação para a mobilidade, estabelecendo parcerias públicas e privadas para efetivar as ações educativas propostas;

XIV – articulação com as diferentes políticas e ações de mobilidade urbana e com os órgãos técnicos das esferas federal e estadual;

XV – articulação do Sistema de Mobilidade Urbana Municipal com o Regional e o Estadual, existente e planejado.

Art. 71. São diretrizes para programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Mobilidade:

I – priorizar os modos de transporte não motorizados e o transporte público coletivo em relação aos meios individuais motorizados;

II – promover a integração dos sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres, contemplando a acessibilidade universal e propiciando conforto, segurança e facilidade nos deslocamentos;

III – incentivar o uso de bicicletas como meio de transporte urbano, por meio de ações como a criação de uma rede estrutural cicloviária e ciclável, a implantação de suportes para transporte de bicicletas em ônibus urbanos circulares, assim como pontos de estacionamento e aluguel de bicicletas nos terminais de ônibus;

IV – elaborar e implantar um Plano de Calçadas, buscando a melhoria da mobilidade ativa por meio de ações como a ampliação da dimensão de calçadas, passeios e espaços de convivência, a implantação de corrimãos em áreas de considerável dificuldade de acesso para pessoas com mobilidade reduzida; a integração de obras de pavimentação e recapeamento das vias com a adequação das calçadas;

V – consolidar e ampliar áreas de uso preferencial de pedestres;

VI – aumentar a eficiência das vias estruturais, buscando aliviar o tráfego intenso nas vias de concentração, de indução e de proteção de bairro;

VII – incentivar a utilização de veículos movidos com fontes de energias renováveis ou combustíveis menos poluentes;

VIII – induzir uma política para qualificar o aeroporto e a ferrovia situados no Município, que se consubstancie num Plano Aeroportuário e Ferroportuário Regional, buscando integração com o transporte coletivo local;

IX – promover ampla participação de setores da sociedade civil em todas as fases do planejamento e gestão da mobilidade urbana.

Art. 72. São componentes do Sistema de Mobilidade:

I – Sistema de circulação de pedestres;

II – Sistema viário, cicloviário e ciclável rural;

III – Sistema de transporte coletivo público;

IV – Sistema de transporte coletivo privado;

V – Sistema de logística e transporte de carga.

Seção I
Do Sistema de Circulação de Pedestres

Art. 73. O Sistema de Circulação de Pedestres é definido como o conjunto de vias e estruturas físicas destinadas à circulação de pedestres, sendo composto por:

I – calçadas;

II – vias de pedestres (calçadões);

III – faixas de pedestres e lombofaixas;

IV – transposições e passarelas;

V – sinalização específica.

Parágrafo único. O Sistema de Circulação de Pedestres visa garantir os deslocamentos das pessoas pela cidade por meio da mobilidade a pé, devendo ser contínuo, acessível, seguro, confortável, e ter conectividade com o sistema de transporte público coletivo para viabilizar o acesso dos cidadãos à toda a infraestrutura urbana.

Seção II
Do Sistema Viário, Cicloviário e Ciclável Rural

Art. 74. O Sistema Viário, Cicloviário e o Ciclável Rural é definido como o conjunto de vias e estruturas físicas destinadas à circulação veículos motorizados, bicicletas e outros modos de transporte não motorizado, sendo composto por:

I – vias destinadas ao trânsito de veículos motorizados e de pedestres, podendo incluir ciclovias e/ou ciclofaixas;

II – ciclovias: via ou parte da via destinadas exclusivamente à circulação de bicicletas e totalmente segregada da circulação de veículos automotores;

III – ciclofaixas: constituídas faixa da via destinada exclusivamente à circulação de bicicletas e veículos não motorizados;

IV – ciclorrotas: vias sinalizadas indicando os melhores caminhos para se trafegar de bicicleta, podendo passar por trechos com infraestrutura cicloviária ou não;

V – vias acalmadas: vias onde a velocidade máxima permitida é de 30 km/h, possibilitando o compartilhamento do espaço de circulação por bicicletas e veículos automotores;

VI – estradas parque;

VII – transposições e passarelas;

VIII – sinalização específica;

IX – bicicletários e paraciclos.

§ 1º. Os eixos prioritários para implantação de infraestrutura cicloviária estão demarcados no Mapa 8 do Anexo I desta Lei.

§ 2º. Ciclorrotas poderão ser implantadas em quaisquer vias, baseadas em estudos e demandas de ciclistas, independente da classificação viária, e possuirão sinalização e regramentos específicos, enfatizando a prioridade prevista na Lei Federal n.º 9.503, de 23 de setembro de 1997, para todas as vias urbanas.

Art. 75. As estradas parque são destinadas à preservação das características ambientais do território onde estão inseridas e a assegurar o controle da circulação de veículos, de acordo com o potencial e característica de cada região.

Parágrafo único. As estradas parque serão objeto de projetos específicos, elaborados ou coordenados pela UGPUMA e pelo Grupo Técnico de Mobilidade.

Seção III

Do Sistema de Transporte Coletivo

Art. 76. São diretrizes referentes ao Sistema de Transporte Coletivo:

I – articular todos os meios de transporte que operam no Município em uma rede única, integrada física e operacionalmente;

II – ordenar o sistema viário, por meio de mecanismos de engenharia, legislação e capacitação da malha viária, priorizando a circulação do transporte coletivo sobre o transporte individual e a proteção dos cidadãos e do meio ambiente natural;

III – adotar tecnologias apropriadas de baixa, média e alta capacidade, de acordo com as necessidades de cada demanda;

IV – promover a atratividade do uso do transporte coletivo por meio da excelência nos padrões de qualidade, oferecendo deslocamentos rápidos, seguros, confortáveis e custos compatíveis;

V – estabelecer políticas tarifárias diversas que beneficiem os usuários do sistema de transporte coletivo, principalmente para aqueles que utilizam o sistema mais de uma vez ao dia;

VI – racionalizar o sistema de transporte, incluindo o gerenciamento e controle de operação;

VII – possibilitar a participação da iniciativa privada, sob a forma de investimento ou concessão de serviço público, na operação e na implantação de infraestrutura do sistema;

VIII – promover e possibilitar às pessoas com deficiências, com dificuldades de locomoção e idosas as condições adequadas e seguras de acessibilidade autônoma aos meios de transporte urbano;

IX – elevar o patamar tecnológico e melhorar os desempenhos técnicos e operacionais do sistema de transporte público coletivo;

X – adequar a oferta de transportes à demanda, compatibilizando seus efeitos indutores com os objetivos e diretrizes de uso e ocupação do solo, contribuindo, em especial, para a requalificação dos espaços urbanos e fortalecimento de centros de bairros;

XI – aumentar a confiabilidade, conforto, segurança e qualidade dos veículos empregados no sistema de transporte coletivo;

XII – promover o uso mais eficiente dos meios de transporte com o incentivo das tecnologias de menor impacto ambiental; incentivar a renovação ou adaptação da frota do transporte público e privado urbano, visando reduzir as emissões de gases de efeito estufa e a poluição sonora, e a redução de gastos com combustíveis com a utilização de veículos movidos com

fontes de energias renováveis ou combustíveis menos poluentes, tais como gás natural veicular, híbridos ou energia elétrica;

XIII – substituir gradualmente os veículos por novos, movidos por energia limpa e renovável;

XIV – articular e adequar o mobiliário urbano existente à rede de transporte público coletivo.

Seção IV
Do Sistema de Logística e Transporte de Cargas

Art. 77. São diretrizes referentes ao Sistema de Logística e Transporte de Cargas:

I – promover o controle, monitoramento e fiscalização, diretamente ou em conjunto com órgãos da esfera estadual ou federal, da circulação de cargas perigosas e dos índices de poluição atmosférica e sonora nas vias do Município;

II – ordenar o tráfego de cargas perigosas e superdimensionadas, implantando horários específicos de circulação;

III – promover a integração do sistema de transporte de cargas rodoviárias aos terminais de grande porte, compatibilizando-o com a racionalização das atividades de carga e descarga no Município;

IV – estruturar medidas reguladoras para o uso de veículos de propulsão humana e tração animal;

V – aprimorar o sistema de logística e cargas, de modo a aumentar a sua eficiência, reduzindo custos e tempos de deslocamento.

Seção V
Do Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável – DOTS

Art. 78. Entende-se por Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável – DOTS - a estratégia de planejamento que integra o uso do solo à mobilidade urbana, com o objetivo de promover a transformação urbana junto aos eixos de transporte.

Parágrafo único. O DOTS prevê a garantia de acesso ao transporte, aos serviços urbanos, aos espaços de lazer e de convivência e às oportunidades oferecidas no Município.

Art. 79. O DOTS é composto por 8 (oito) elementos necessários para promover um desenvolvimento urbano mais sustentável, quais sejam:

I – densidades adequadas para intensificar o adensamento e o uso do solo ao longo dos eixos de transporte coletivo;

II – uso misto do solo para combater a ociosidade do uso do solo em áreas com oferta de transporte coletivo e promover a criação de policentralidades;

III – diversidade de renda para diversificar o padrão de moradia na mesma área;

IV – centralidades e fachadas ativas para integrar o espaço privado ao espaço público em favor do pedestre;

V – espaços públicos e infraestrutura verde para promover espaços públicos de permanência e áreas verdes estratégicas;

VI – gestão do uso do automóvel para desestimular a utilização do automóvel;

VII – transporte coletivo de qualidade para articular e conectar os equipamentos sociais à rede do transporte coletivo;

VIII – transporte ativo priorizado para fomentar espaços de suporte ao transporte cicloviário.

Parágrafo único. O DOTS será adotado como referência para elaboração de Planos de Bairros, Planos Urbanísticos das ZEIS, emissão de Diretrizes Urbanísticas e análise de Estudo de Impacto de Vizinhança.

CAPÍTULO VI
DA POLÍTICA URBANA E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 80. Os instrumentos de política urbana integram as estratégias para o ordenamento territorial e serão utilizados para a realização dos objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana e gestão ambiental com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização.

Art. 81. São instrumentos de Política Urbana previstos nesta Lei:

I – parcelamento, edificação e utilização compulsória;

II – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo;

III – desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;

IV – consórcio imobiliário;

V – direito de preempção;

VI – outorga onerosa do direito de construir;

VII – transferência do direito de construir;

VIII – operação urbana consorciada;

IX – direito de superfície;

X – arrecadação de imóvel abandonado;

XI – estudo de impacto de vizinhança;

XII – estudo de impacto de trânsito.

Seção I

Dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados

Art. 82. São considerados imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, nos termos deste Plano Diretor, somente aqueles com acesso à infraestrutura básica, assim definida pela legislação federal de parcelamento do solo e abrangidas pelas situações previstas nos parágrafos abaixo.

§ 1º. São considerados imóveis não edificados as glebas, os lotes, ou os lotes contíguos de um mesmo proprietário cujas áreas somadas possuam coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero) e perfaçam área igual ou superior a:

I – 3.000m² (três mil metros quadrados), quando localizados na Zona de Reabilitação Central, Zona de Desenvolvimento Urbano e na Zona Especial de Interesse Social 2;

II – 5.000m² (cinco mil metros quadrados), quando localizados na Zona de Qualificação dos Bairros e na Zona de Preservação dos Bairros.

§ 2º. São considerados imóveis subutilizados as glebas, os lotes, ou os lotes contíguos de um mesmo proprietário, com coeficiente de aproveitamento utilizado inferior a 10% (dez por cento) do previsto para a respectiva zona de uso do solo, e cujas áreas somadas perfaçam área igual ou superior a:

I – 3.000m² (três mil metros quadrados), quando localizados na Zona de Reabilitação Central, Zona de Desenvolvimento Urbano e na Zona Especial de Interesse Social 2;

II – 5.000m² (cinco mil metros quadrados), quando localizados na Zona de Qualificação dos Bairros e na Zona de Preservação dos Bairros.

§ 3º. Considera-se imóvel urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de 5 (cinco) anos, ressalvados os casos dos imóveis

integrantes de massa falida, demandas judiciais ou disponibilização no mercado para alienação a preços compatíveis com aqueles praticados pelo mercado imobiliário.

Art. 83. Os imóveis que não podem ser classificados como não edificados, subutilizados ou não utilizados são aqueles que:

I – possuem atividades que não necessitam de edificações, bem como dos lotes situados na Zona de Reabilitação Central e na Zona de Desenvolvimento Urbano utilizados somente como estacionamentos;

II – fazem parte do sistema de espaços livres e áreas verdes;

III – integram o Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural – IPPAC;

IV – têm seu uso comprometido por ser coberto por remanescente florestal nativo, como os demarcados no Mapa 4 do Anexo I desta Lei;

V – não podem ser aproveitados em função de disputa judicial que impeça o cumprimento da obrigação pela simples conduta do proprietário;

VI – desenvolvem atividades agrícolas dentro do perímetro urbano em pequenas propriedades, desde que considerados produtivos de acordo com os critérios estabelecidos pela Unidade de Gestão de Agronegócio, Abastecimento e Turismo – UGAAT.

Seção II
Do parcelamento, edificação e utilização compulsória

Art. 84. Os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados estão sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória.

§ 1º. 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) um pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação daqueles imóveis.

§ 2º. Os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados notificados nos termos do § 1º 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.

§ 3º. Os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados terão prazo de até 5 (cinco) anos, a contar da expedição do alvará de execução do projeto mencionado no § 2º deste artigo, para concluir as obras licenciadas.

§ 4º. A transmissão do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado posterior à data da notificação prevista no § 1º deste artigo transfere as obrigações relativas ao parcelamento, utilização e edificação compulsória sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 5º. Os imóveis referidos no *caput* deverão atender os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo definidos nesta Lei.

Art. 85. A notificação prevista no § 1º do art. 84 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, no GeoJundiaí 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 III
Do IPTU progressivo no tempo

Art. 86. 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. 87. 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. 88. 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. 89. Lei Complementar a ser elaborada pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e pela Unidade de Gestão de Governo e Finanças disciplinará os procedimentos para a aplicação do IPTU progressivo no tempo.

Seção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública

Art. 90. 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. 91. 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.

Seção V
Da divulgação de dados sobre imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados

Art. 92. O Município deverá notificar os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados sujeitos ao parcelamento ou edificação compulsória.

§ 1º. O Município deverá divulgar a lista de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados cujos proprietários foram notificados em relação às obrigações ligadas ao parcelamento ou edificação compulsória, conforme o caso.

§ 2º. A lista de imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados mencionada no § 1º deverá ter, no mínimo:

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

II – endereço completo do imóvel;

III – data da notificação prevista no § 1º do art. 84 desta Lei;

IV – data de início a partir da qual se deve contar os prazos relativos às obrigações de parcelamento, edificação e utilização compulsória, conforme o caso.

§ 3º. Caso o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado inserido na lista mencionada no § 1º deste artigo esteja sujeito à aplicação do IPTU progressivo no tempo, esta lista deverá conter também:

I – data e percentual do primeiro aumento no valor da alíquota;

II – percentual das alíquotas majoradas subsequentes a inicialmente aplicadas.

§ 4º. Caso o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado inserido na lista mencionada no § 1º deste artigo esteja sujeito à desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública, esta lista deverá conter também:

I – data de publicação do decreto de declaração de utilidade pública do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado com pagamento em títulos da dívida pública;

II – data da propositura da ação de desapropriação, se o caso;

III – data da efetiva imissão na posse do imóvel não edificado ou subutilizado desapropriado, se o caso;

IV – destinação do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado desapropriado.

§ 5º. A lista mencionada no § 1º deste artigo deverá ter seus dados e informações permanentemente atualizados e incluídos no SIIM.

Seção VI
Do consórcio imobiliário

Art. 93. O Município poderá facultar ao proprietário do imóvel sujeito ao parcelamento, edificação e utilização compulsória e a requerimento deste o estabelecimento de consórcio imobiliário para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento do imóvel, independentemente da notificação prevista no § 1º do art. 84 desta Lei.

§ 1º. Para a realização do consórcio imobiliário, o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado deverá ser transferido ao Município.

§ 2º. O Município estabelecerá o valor de referência com base na média de 03 (três) avaliações imobiliárias, observados os requisitos estabelecidos no art. 94 desta Lei.

§ 3º. O contrato de formalização do consórcio imobiliário entre o Município e os proprietários deverá conter o valor de referência do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado a partir do qual será realizado o consórcio.

§ 4º. O proprietário que transferir o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado para a realização do consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor de referência mencionado no § 2º deste artigo.

Art. 94. O valor de referência para o pagamento do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado a partir do qual será realizado o consórcio imobiliário deverá excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos de recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

§ 1º. O Município deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 2º. A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos relativos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados.

§ 3º. A formalização do contrato de consórcio imobiliário suspende os prazos relativos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados.

Art. 95. Formalizado o contrato de consórcio imobiliário e havendo a aplicação do IPTU progressivo, será reestabelecida a alíquota vigente no exercício anterior ao início da progressividade mencionada no art. 86 desta Lei.

Seção VII
Do direito de preempção

Art. 96. O Município poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóveis urbanos objeto de alienação onerosa localizados na Macrozona Urbana, com o propósito de contribuir para a efetivação dos princípios e realização dos objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. O direito de preempção será 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, em especial as situadas na faixa de 100 (cem) metros ao redor das represas de abastecimento público, a fim de assegurar a proteção de suas margens;

IX – proteção, recuperação e criação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art. 97. O direito de preempção será exercido em todos os imóveis classificados como ZEIS 2 e nas demais áreas indicadas no Mapa 7 do Anexo I desta Lei, cujo interesse deverá ser informado aos cartórios de registro de imóvel do Município.

§ 1º. Lei municipal poderá definir outros imóveis ou áreas que estarão sujeitas ao direito de preempção, observado este Plano Diretor e ouvido o CMPT.

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

Art. 98. O Município terá preferência na aquisição de imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de 5 (cinco) anos contado a partir da publicação desta Lei 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 CMPT o Município poderá decidir pela renúncia ou não ao direito de preempção a partir do comunicado do proprietário; ou exigir a apresentação dos documentos descritos no artigo 99 para sua avaliação antes da decisão.

Art. 99. 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 incidem ou não quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal persecutória.

Art. 100. Recebidos os documentos mencionados no artigo 99, 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 preferência.

§ 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. 101. 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. 102. 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, no SIIM e no carnê do IPTU dos imóveis sobre os quais incide o direito de preempção.

Seção VIII

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 103. O Município poderá outorgar onerosamente, mediante contrapartida financeira a ser paga pelos beneficiários, o direito de construir com base no potencial construtivo adicional definido a partir do coeficiente de aproveitamento básico.

§ 1º. Os empreendimentos imobiliários que estarão sujeitos à outorga onerosa do direito de construir deverão se localizar na Macrozona Urbana.

§ 2º. O potencial construtivo adicional será calculado pela diferença entre a área de construção correspondente ao coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto, limitado ao coeficiente máximo permitido no local, e a área do terreno.

§ 3º. Os coeficientes de aproveitamento máximos estabelecidos nesta Lei poderão ser substituídos por aqueles que vierem a ser definidos em leis de operações urbanas consorciadas com base em projetos de intervenções urbanas.

§ 4º. O potencial construtivo adicional é bem público dominical de titularidade do Município com funções urbanísticas e socioambientais.

Art. 104. A contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional, a ser paga pelo beneficiário, será calculada a partir da seguinte fórmula:

$C = At \times (CAu - CAb) \times V \times Fs$, sendo:

C = contrapartida financeira referente ao potencial construtivo adicional;

At = área de terreno em metros quadrados;

CAu = coeficiente de aproveitamento utilizado;

CAb = coeficiente de aproveitamento básico;

V = valor venal do metro quadrado do terreno;

Fs = fator social, conforme Quadro 1, a seguir:

Quadro 1 – Fator social segundo uso do imóvel

Usos	Fator Social
Habitação de Interesse Social	0,0
Edifício de habitação com área de até 50 m^2 por unidade	0,6
Edifício de habitação situado na ZRC e ZDU com até 100 m^2 por unidade	0,6
Edifício de habitação com área entre 50 m^2 e 80 m^2	0,8
Edifício de habitação com área maior que 80 m^2	1,0
Institucional: equipamentos sociais públicos	0,0
Entidades mantenedoras sem fins lucrativos	

Hospitais, clínicas, universidades, escolas, creches	0,3
Equipamentos culturais	0,3
Templos religiosos	0,6
Outras entidades mantenedoras	
Equipamentos culturais	0,5
Hospitais, clínicas, universidades, escolas e creches	0,7
Outras atividades	1,0

§ 1º. No caso de edificações isoladas com área construída de até 250 m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) não será cobrada a contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa.

§ 2º. Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização do fator social (Fs), o Município procederá à cassação do alvará de execução e ao cancelamento da isenção ou redução na cobrança da contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional.

§ 3º. Na hipótese de um empreendimento imobiliário envolver mais de um imóvel, o cálculo da contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional deverá considerar o maior valor venal do metro quadrado (V) na aplicação da fórmula mencionada no *caput* deste artigo.

§ 4º. O pagamento da outorga onerosa deverá ocorrer até a data da emissão do licenciamento de uso ("habite-se").

§ 5º. Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras correspondentes à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT.

Seção IX
Da transferência do direito de construir

Art. 105. O Município poderá autorizar a transferência de potenciais construtivos, definidos a partir dos parâmetros previstos nesta Lei e em suas normas complementares, de imóveis urbanos públicos ou privados, por meio de Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Parágrafo único. Lei específica disciplinará os casos de transferências de potenciais construtivos não previstos nesta Lei.

Art. 106. A transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos públicos e privados poderá ser autorizada pelo Município para viabilizar:

I – a preservação, conservação e recuperação de bens de interesse histórico, cultural, paisagístico, social e ambiental;

II – a execução de melhoramentos viários;

III – a execução de serviços, equipamentos e infraestruturas para o sistema de transporte coletivo;

IV – a implantação de parques, espaços livres e áreas verdes;

V – a implementação de programas de regularização fundiária e de urbanização de assentamentos urbanos ocupados pela população de baixa renda, inseridos ou não em ZEIS 1;

VI – a implementação de programas de provisão habitacional de interesse social em áreas inseridas ou não em Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS 2;

VII – a criação de espaços culturais e da economia criativa;

VIII – a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo único. A transferência de potencial construtivo poderá ser concedida:

I – ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a VIII do *caput* deste artigo; ou

II – aos proprietários que assumirem o compromisso de conservação e recuperação de bens de interesse histórico e cultural ou de remanescentes de vegetação de cerrado ou mata atlântica.

Art. 107. Os imóveis cedentes de potencial construtivo, não doados ou desapropriados amigavelmente em favor do Município, cujo potencial construtivo poderá ser transferido a terceiro mediante autorização emitida pelo Município, deverão:

I – estar inseridos em Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural, localizadas na Macrozona Urbana, ou que venham a ser indicados pelo COMPAC;

II – possuir remanescentes de vegetação de Cerrado ou de Mata Atlântica, tendo como referência o Mapa 4 do Anexo I desta Lei.

§ 1º. A área passível de transferência se refere apenas aos estágios médio e avançado de regeneração dos Biomas citados no inciso II deste artigo, a serem confirmados no ato da análise junto ao órgão competente.

§ 2º. Nos casos em que não houver doação ou desapropriação amigável do imóvel cedente, cuja transferência de potencial construtivo foi autorizada pelo Município, o proprietário desse

imóvel cedente fica obrigado a cumprir todas as exigências relativas à sua conservação e recuperação.

§ 3º. As exigências relativas à conservação e recuperação dos imóveis cedentes cuja transferência de potencial construtivo foi autorizada pelo Município devem ser estabelecidas na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e na Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 108. A expedição da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo de imóveis cedentes inseridos em Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural fica condicionada à comprovação do estado de conservação desses imóveis cedentes, mediante manifestação do proprietário e anuência da Unidade de Gestão da Cultura, e manifestação favorável do COMPAC.

§ 1º. Quando os imóveis cedentes mencionados no *caput* deste artigo apresentarem estado de conservação inadequado ou insatisfatório, segundo avaliação da Unidade de Gestão da Cultura e do COMPAC, medidas de restauro, que implicam em projeto e obra, deverão ser exigidas dos respectivos proprietários, devendo as mesmas ser aprovadas pelo COMPAC e demais órgãos competentes.

§ 2º. Nos casos em que os imóveis cedentes mencionados no *caput* deste artigo tenham sido restaurados, a expedição da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo fica condicionada à verificação das condições de preservação e conservação desses imóveis pela Unidade de Gestão da Cultura e manifestação favorável do COMPAC.

§ 3º. A manutenção do bem, ao longo dos anos, tem que ser executada e fiscalizada, sob pena da perda de benefícios e até devolução dos valores resultantes do uso do instrumento urbanístico.

Art. 109. Além da emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo pelo Município, a transferência de potencial construtivo de imóveis cedentes possuidores de remanescentes de vegetação de Cerrado e/ou Mata Atlântica localizados na Macrozona Urbana ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso Ambiental, que deverá ser averbado na matrícula desses imóveis.

Parágrafo único. No Termo de Compromisso Ambiental mencionado neste artigo, os proprietários de imóveis possuidores de remanescentes de vegetação de Cerrado e/ou Mata Atlântica assumem as obrigações relativas à preservação das características ambientais desses

imóveis e estarão sujeitos a sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental nos casos de descumprimento das obrigações assumidas.

Art. 110. A Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência deverá conter, no mínimo:

I – a quantidade, em metros quadrados, do potencial construtivo passível de transferência;

II – a data de solicitação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;

III – a informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado sem doação de terreno;

IV – as exigências relativas ao imóvel cedente previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Atendido ao disposto nos artigos 108 e 110 desta Lei**,** a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência terá validade por prazo indeterminado, desde que confirmada na emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo a manutenção das condições do imóvel que deram origem ao direito e respeitadas as legislações vigentes.

Art. 111. O potencial construtivo passível de transferência de imóveis cedentes não doados ou desapropriados amigavelmente será calculado segundo a fórmula a seguir:

PCpt = (Atc x Fe) - Ac

Sendo:

PCpt = potencial construtivo passível de transferência;

Atc = área do terreno cedente passível de transferência;

Fe= fator de estímulo conforme descrito no § 1º do art. 112;

Ac = área construída ou passível de ocupação.

Art. 112. O potencial construtivo passível de transferência de imóveis doados ou desapropriados amigavelmente mediante autorização de transferência de potencial construtivo será calculado segundo a fórmula a seguir:

PCpt = Atc x Fe x Fr

Onde:

PCpt= potencial construtivo passível de transferência;

Atc= área cedente do terreno do imóvel doado ou desapropriado amigavelmente;

Fe= fator de estímulo conforme descrito no § 1º deste artigo;

Fr= fator remanescente conforme descrito no § 2º deste artigo.

§ 1º. O fator estímulo será determinado em função da zona de uso do solo e da classificação da via onde está situado o imóvel, conforme exposto no Quadro 2, a seguir:

Quadro 2 – Fator de estímulo segundo zona e via

Fator de Estímulo										
Classificação Da Via	Zona de Uso do Solo									
	ZRC		ZQB		ZPB - ZCA		ZDU		ZUI	
	Lote	Gleba	Lote	Gleba	Lote	Gleba	Lote	Gleba	Lote	Gleba
Acesso ao lote	1,50	1,00	1,20	1,00	1,50	1,00	1,50	1,00		
Circulação	1,80	1,10	1,60	1,10	1,50	1,10	1,80	1,20		
Indução	-	-	1,80	1,25	1,70	1,20	2,20	1,50	1,75	1,50
Concentração	2,60	1,75	2,10	1,40	1,80	1,30	2,60	1,75		
Estrutural	3,00	2,00	2,40	1,60	2,10	1,40	3,00	2,00		

§ 2º. O fator remanescente será determinado em função da área remanescente do terreno que foi total ou parcialmente doado ao Município, conforme Quadro 3, a seguir:

Quadro 3 – Fator remanescente para lote e gleba

Fator Remanescente		
Condição da Área Remanescente	Lote	Gleba
Área remanescente inferior a 10 vezes o lote mínimo	3,00	2,50
Área remanescente entre 10 a 25 vezes o lote mínimo	3,00	2,00
Área remanescente superior a 25 vezes o lote mínimo	3,00	1,50

§ 3º. Os imóveis desapropriados amigavelmente mediante autorização de transferência do seu potencial construtivo deverão ser indenizados exclusivamente por meio desse benefício, não sendo permitido nenhum tipo de complementação.

§ 4º. Nos casos em que a doação do imóvel mediante autorização de transferência do seu potencial construtivo for proposta pelo proprietário, o Município deverá avaliar a conveniência e o interesse público no recebimento desse imóvel.

§ 5º. Os imóveis doados ou desapropriados amigavelmente mediante autorização de transferência de potencial construtivo poderão ter seus potenciais construtivos transferidos após a expedição da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo pelo Município.

Art. 113. Os imóveis que podem receber potenciais construtivos transferidos deverão:

I – estar localizados nas seguintes zonas:

a) na Zona de Reabilitação Central;

b) na Zona de Qualificação de Bairros;

c) na Zona de Preservação de Bairros;

d) na Zona de Desenvolvimento Urbano;

e) na Zona de Uso Industrial;

II – ter coeficiente de aproveitamento máximo permitido maior do que 1 (um), limitado ao máximo permitido para a zona de uso do solo em que se situa, desde que não inseridos nos perímetros de operações urbanas consorciadas.

Parágrafo único. A área de potencial construtivo do imóvel cedente equivalente à área de potencial construtivo a ser transferida para o imóvel receptor será determinada de acordo com a seguinte expressão:

$$A\ ced = \frac{V\ rec \times A\ rec}{V\ ced}$$

Sendo:

A ced = Área de potencial construtivo do imóvel cedente.

A rec = Área de potencial construtivo recebida pelo imóvel receptor.

V ced = Valor unitário do terreno do imóvel cedente, de acordo com a planta de valores do Município.

V rec = Valor unitário do terreno do imóvel receptor, de acordo com a planta de valores do Município.

Seção X
Da operação urbana consorciada

Art. 114. O Município poderá realizar operações urbanas consorciadas para implementar projetos de intervenção urbana estrutural que promovam melhorias nas condições de vida urbanas, sociais, ambientais e econômicas.

Parágrafo único. O projeto de intervenção urbana estrutural é parte constituinte da operação urbana consorciada e deve ser formulado e implementado sob coordenação do Município.

Art. 115. As operações urbanas consorciadas têm por finalidade:

I – reestruturar espaços urbanos estratégicos de modo a otimizar o aproveitamento da terra urbana com novos padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II – melhorar a oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, bem como de espaços livres e áreas verdes bem qualificadas, a fim de promover desenvolvimento urbano adequado e sustentável;

III – melhorar a acessibilidade em espaços urbanos estratégicos aperfeiçoando as condições de mobilidade dos seus moradores e usuários a partir da integração de diferentes modalidades de transporte, motorizadas e não motorizadas;

IV – promover a reabilitação de áreas deterioradas do ponto de vista urbanístico e ambiental;

V – viabilizar a provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda;

VI – proteger, recuperar e valorizar os patrimônios ambientais, históricos, culturais e paisagísticos;

VII – promover o desenvolvimento econômico de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais que favoreçam a realização de atividades econômicas diversificadas e gerem oportunidades de trabalho.

Art. 116. A operação urbana consorciada deverá ser instituída por meio de lei específica que poderá estabelecer normas, parâmetros e critérios diferenciados a fim de cumprir a finalidade instituída no art. 115 desta Lei.

§ 1º. A lei específica que regulamentar cada operação urbana consorciada deverá conter, no mínimo:

I – perímetro no qual será implantado o projeto de intervenção urbana estrutural por meio da operação urbana consorciada;

II – mapas, desenhos e outras formas de representação visual que mostrem clara e detalhadamente todo o conjunto de intervenções propostas no espaço físico;

III – finalidades da operação urbana consorciada;

IV – plano urbanístico, com a inclusão do projeto de intervenção urbana estrutural, alinhado com as finalidades da operação urbana consorciada;

V – normas, parâmetros e critérios para a regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo, válidos no perímetro abrangido pela operação urbana consorciada;

VI – procedimentos para modificações de normas, parâmetros e critérios para regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo mediante pagamento de contrapartidas por parte do beneficiário;

VII – procedimentos para regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação vigente mediante pagamento de contrapartidas por parte do beneficiário;

VIII – Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança e/ou Relatório de Impacto de Trânsito, associados aos demais estudos realizados como subsídios para a realização da operação urbana consorciada e do projeto de intervenção urbana estrutural;

IX – programas de atendimento das necessidades sociais, econômicas, urbanas e ambientais das populações diretamente afetada pela realização da operação urbana consorciada e do projeto de intervenção urbana estrutural;

X – identificação de glebas e lotes que devem ser demarcados como Zonas Especiais de Interesse Social 2, nos termos deste Plano Diretor, e destinados para a provisão habitacional de interesse social;

XI – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 2º. Os recursos da operação urbana consorciada, conforme o inciso VI do § 1º deste artigo, deverão ser aplicados exclusivamente no interior do perímetro estabelecido pela lei que institui essa operação urbana consorciada, na implantação do projeto de intervenção urbana estrutural.

Art. 117. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º. Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º. Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção XI
Do direito de superfície

Art. 118. O Município poderá receber em concessão, por meio de órgãos da administração pública direta ou indireta, nos termos da legislação federal, o direito de superfície de bens e

imóveis, inclusive seus espaços aéreos e subterrâneos, a fim de realizar os objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. O direito de superfície consiste no exercício do direito de utilizar, temporariamente ou por prazo indeterminado, o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

Art. 119. O Município poderá ceder gratuita ou onerosamente, mediante contrapartida de interesse público, o direito de superfície de bens e imóveis públicos, inclusive seus espaços aéreos e subterrâneos, a fim de realizar os objetivos deste Plano Diretor e para instalar galerias subterrâneas compartilhadas de serviços públicos.

Art. 120. O Município poderá utilizar o instrumento direito de superfície:

I – em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;

II – para remoção temporária de moradores de núcleos urbanos informais, pelo tempo que durar as obras de urbanização;

III – nas áreas públicas que integram seu patrimônio e que sejam objeto de interesse por parte das concessionárias de serviços públicos, de forma onerosa ou gratuita, desde que não esteja prevista a sua cessão em contrato.

Parágrafo único. O instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo Município também em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação das diretrizes desta Lei.

Seção XII
Da arrecadação de imóveis abandonados

Art. 121. O Município poderá arrecadar, como bens vagos, imóveis abandonados pelos seus respectivos proprietários, independentemente de indenização, na forma dos art. 1.275 e 1.276 da Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

§ 1º. Será considerado imóvel abandonado aquele cujo proprietário o abandonou e não mais o conservou, desde que não esteja na posse de outrem.

§ 2º. Presume-se a intenção do proprietário de não mais conservar o imóvel em seu patrimônio quando, de modo absoluto, além de cessados os atos de posse, deixar o mesmo de satisfazer os ônus fiscais.

Art. 122. O imóvel que for incorporado ao patrimônio público do Município em razão do seu abandono deve ser utilizado diretamente pelo Município para a implementação de programas e projetos habitacionais de interesse social, espaços culturais, regularização fundiária, provisão de serviços, equipamentos e infraestruturas públicas ou quaisquer outras finalidades relacionadas com os princípios e objetivos deste Plano Diretor.

§ 1º. Não sendo possível, por qualquer razão, a utilização do imóvel abandonado para os usos mencionados no *caput*, o Município deverá aliená-lo e o valor arrecadado com essa alienação deverá ser destinado ao FMDT.

§ 2º. Os procedimentos para arrecadação de bens imóveis abandonados observarão as disposições previstas na Lei Complementar n.º 482, de 18 de novembro de 2009.

Seção XIII
Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV

Art. 123. O Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV têm como objetivos:

I – permitir a avaliação dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e/ou operação de atividade, adequando-o ao local;

II – definir as medidas de compatibilidade do empreendimento e/ou atividade com a vizinhança impactada;

III – definir as medidas mitigadoras aos impactos reversíveis identificados;

IV – definir as medidas compensatórias necessárias em contrapartida aos impactos irreversíveis;

V – definir as medidas de potencialização dos impactos positivos.

Art. 124. A elaboração do EIV/RIV será exigida previamente à aprovação de projetos de construção, ampliação e/ou transformação de uso de empreendimentos e atividades localizados na Macrozona Urbana, que apresentem as seguintes características:

I – empreendimentos habitacionais a partir de 200 (duzentas) unidades residenciais e parcelamentos do solo, na forma de loteamento, a partir de área bruta igual ou superior a 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados);

II – empreendimentos ou atividades de comércio e serviço ou industriais localizados na Macrozona Urbana, exceto na Zona de Uso Industrial, com área construída igual ou superior a 3.000m^2 (três mil metros quadrados);

III – empreendimentos ou atividades de comércio e serviço, exceto industriais, localizados na Zona de Uso Industrial, com área construída igual ou superior a 10.000m^2 (dez mil metros quadrados);

IV – cemitérios horizontais, cemitérios verticais e crematórios, independente da área útil ou área de terreno.

Art. 125. A elaboração do EIV/RIV deverá permitir a avaliação dos impactos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade na vizinhança, e será feito com base no Termo de Referência definido pelo Poder Público, considerando:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público por meio do Relatório de Impacto de Trânsito – RIT;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

VIII – passagem de fauna sob ou sobre ferrovias, rodovias ou avenidas;

IX – nível de ruídos;

X – qualidade do ar;

XI – vegetação e arborização urbana;

XII – capacidade da infraestrutura urbana;

XIII – geração e destinação dos resíduos sólidos;

XIV – geração de renda;

XV – geração de empregos;

XVI – outros estudos peculiares ao empreendimento e à atividade analisada, desde que tecnicamente motivado.

§ 1º. O EIV/RIV deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado ou equipe de profissionais, contratados às expensas e sob a responsabilidade do interessado.

§ 2º. Segundo as características do empreendimento ou da atividade, o profissional apresentará no EIV/RIV a análise dos itens constantes no Termo de Referência que se relacionam com os impactos produzidos, que será avaliada pela equipe técnica da UGPUMA, podendo ser solicitada complementação de alguns itens.

§ 3º. O responsável deverá fornecer o número de exemplares solicitados pelo Município e a versão digital dos documentos que o compõem, com vistas à sua disponibilização no sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Jundiaí, bem como quaisquer documentos, cópias e materiais gráficos exigidos à elucidação do projeto.

§ 4º. O EIV/RIV deverá ter linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais.

Art. 126. Poderão ser dispensados da elaboração de EIV/RIV:

I – os projetos de alteração de imóveis que já foram objeto de EIV e que não gerem aumento da área construída superior a 20% (vinte por cento), desde que não impliquem aumento da capacidade de produção, ou da oferta de serviços, ou da demanda por equipamentos públicos;

II – o licenciamento de atividade já exercida no local, de forma regular, quando se tratar apenas de troca do proprietário do imóvel ou da razão social da atividade, desde que não haja alteração do uso, nem ampliação da área construída;

III – o licenciamento de construção, ampliação e renovação de alvará de funcionamento de templos religiosos.

§ 1º. Nos casos de ampliação da atividade em área construída regular, as medidas mitigadoras e compensatórias corresponderão apenas aos impactos decorrentes do acréscimo das instalações ou da atividade exercida no local.

§ 2º. Nos casos de transformação de uso em que a nova atividade apresente maior grau de incomodidade, conforme Quadro I do Anexo II desta Lei, as medidas mitigadoras e compensatórias corresponderão apenas ao acréscimo da incomodidade gerada pela nova atividade.

Art. 127. Os empreendimentos com diferentes categorias de uso, que tenham condições de implantação, construção e funcionamento totalmente autônomos, serão considerados separadamente para os efeitos de enquadramento nos parâmetros estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo não se aplica às hipóteses que possam causar impactos cumulativos, cabendo ao Município, nesses casos, exigir dos interessados a elaboração de EIV/RIV.

Art. 128. O EIV/RIV será analisado pelo Grupo Técnico do EIV, formado por:

I – 2 (dois) servidores da UGPUMA;

II – 1 (um) servidor da UGMT;

III – 1 (um) servidor da UGISP.

§ 1º. O Grupo Técnico do EIV emitirá parecer sobre os impactos da atividade e/ou do empreendimento, a ser encaminhado aos Gestores Municipais envolvidos em até 90 (noventa) dias, descontados os dias em que os processos permanecerem em "comunique-se".

§ 2º. O processo que não tiver o "comunique-se" justificado ou atendido no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias será arquivado.

§ 3º. O parecer do Grupo Técnico do EIV, revisado e/ou validado pelos Gestores das Unidades envolvidas nos estudos específicos, deverá conter as sugestões de medidas compatibilizadoras, compensatórias, mitigadoras e/ou potencializadoras relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento, como condição para expedição da licença ou autorização solicitada.

§ 4º. As medidas referidas no § 3º deste artigo, somadas, não poderão gerar ao empreendedor gastos superiores a 5% (cinco por cento) do valor total da obra ou do investimento para o funcionamento da atividade, exceto nos casos de ações ofertadas pelo empreendedor.

§ 5º. O limite estabelecido no § 4º deste artigo não contempla as medidas relativas às condições de viabilidade para instalação do empreendimento e/ou atividade.

§ 6º. Enquanto o EIV/RIV não for apreciado pelo Grupo Técnico do EIV e devidamente aprovado pelo órgão competente, não poderá ocorrer a aprovação do projeto ou o licenciamento da atividade, e nenhuma providência de implementação ou execução do empreendimento, mesmo que preliminar, poderá ter início.

Art. 129. A aprovação final do EIV/RIV caberá ao Gestor da UGPUMA, após ser exarado parecer do Grupo Técnico do EIV e, quando for o caso, ouvidos os Gestores Municipais envolvidos nos estudos específicos.

§ 1º. A autorização da UGPUMA para licenciamento de construção ou ampliação estará condicionada à formalização do Termo de Compromisso firmado pelo proprietário e responsável pelo empreendimento, se houver, ou pelos seus representantes legais e pelo Município, responsabilizando-se pela realização de todas as medidas previstas no parecer conclusivo mencionado nesta Lei.

§ 2º. Em caso de não cumprimento, total ou parcial, do Termo de Compromisso celebrado, o instrumento em apreço constituirá título executivo extrajudicial para que o Município promova as medidas administrativas e judiciais cabíveis contra o proprietário e/ou o responsável pelo empreendimento.

§ 3º. No caso de empreendimento sem atividade definida, inclusive em imóveis para locação, a autorização da UGPUMA para licenciamento de construção, ampliação ou transformação de uso levará em consideração o potencial de impacto de vizinhança da subcategoria de uso e da atividade sujeita a maiores restrições.

§ 4º. A alteração do uso do empreendimento para atividade sujeita a maiores restrições, implicará, obrigatoriamente, a elaboração por parte do interessado um novo EIV/RIV, observando-se as normas previstas nesta Lei.

§ 5º. A expedição de "habite-se" e/ou do Alvará de Funcionamento da atividade e/ou empreendimento somente ocorrerá após a implementação de todas as ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras constantes do Termo de Compromisso celebrado junto ao Município, e emissão de autorização do Gestor Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

§ 6º. O "habite-se" poderá ser expedido antes da implementação de todas as ações descritas no § 5º deste artigo, desde que o empreendedor apresente ao município a garantia real de execução representada por uma carta fiança de instituição financeira reconhecida pelo Banco Central do Brasil.

Art. 130. Dar-se-á publicidade a todos os documentos integrantes do EIV/RIV, sendo de responsabilidade do proprietário do empreendimento e/ou atividade:

I – apresentar o EIV/RIV em formato digital e no respectivo processo junto ao órgão municipal para a publicação do referido estudo no site oficial do Município;

II – disponibilizar no local de implantação do empreendimento e/ou atividade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data do protocolo, placa informativa com:

a) as características do empreendimento e/ou atividade, e

b) os números dos respectivos processos administrativos que tratam das análises do EIV/RIV.

§ 1º. Os documentos integrantes do EIV/RIV, o parecer conclusivo do Grupo Técnico do EIV e a autorização emitida pela UGPUMA são considerados de interesse público e serão publicados por esse órgão no sítio eletrônico oficial do Município.

§ 2º. O parecer conclusivo do Grupo Técnico do EIV, revisado e validado pelos Gestores das Unidades envolvidas, será publicado por meio de edital na Imprensa Oficial do Município.

Art. 131. Após a publicação de edital na Imprensa Oficial do Município, para conhecimento público, o parecer conclusivo e a autorização podem ser contestados no período de 15 (quinze) dias, de forma justificada e identificada junto à UGPUMA.

§ 1º. Os interessados poderão apresentar pedido de reconsideração dirigido ao Gestor Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente da decisão administrativa relativa à contestação de que trata o *caput* deste artigo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da ciência ou da publicação da decisão recorrida na Imprensa Oficial do Município.

§ 2º. O pedido de reconsideração de que trata o § 1º deste artigo terá apenas efeito devolutivo, salvo se o Gestor de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, em decisão fundamentada, conceder efeito suspensivo até o seu julgamento.

§ 3º. Nos casos de relevante interesse público e repercussão social, a critério da UGPUMA, poderá ser ouvido o CMPT, ou convocada audiência pública para discussão da matéria.

§ 4º. A decisão do Gestor Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente sobre o pedido de reconsideração, baseada na análise do Grupo Técnico do EIV e com parecer da Unidade de Gestão de Negócios Jurídicos e Cidadania, quando necessário, encerra a via administrativa.

Art. 132. É de responsabilidade do interessado a implementação das medidas compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras conforme Termo de Compromisso estabelecido nesta Lei.

§ 1º. Será aceito pagamento em pecúnia de valores referentes às medidas previstas nesta Lei, mediante análise da UGPUMA, e quando houver interesse público do Município em assumir a execução.

§ 2º. O valor do pagamento em pecúnia referido no § 1º deste artigo será calculado com base nos parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios somado aos custos da execução das medidas compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras, que ficarão a cargo do Município.

§ 3º. Os recursos oriundos do pagamento em pecúnia mencionado no § 1º desde artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT, com dotação específica, respeitando o disposto no art. 22 desta Lei.

§ 4º. É de responsabilidade de cada órgão específico a fiscalização referente ao cumprimento das medidas previstas constantes do Termo de Compromisso mencionado nesta Lei.

Art. 133. Constatado o não cumprimento das medidas constantes do Termo de Compromisso, bem como das medidas de publicização das características do empreendimento e/ou atividade e dos números dos respectivos processos protocolados para as análises do EIV/RIV, o responsável legal pelo empreendimento e/ou atividade será notificado para que regularize a situação ou justifique o atraso no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º. O não atendimento da notificação preliminar pelo responsável legal pelo empreendimento/atividade, no prazo estabelecido ou o indeferimento por parte do Município da justificativa apresentada, ensejará a aplicação de multa nas seguintes formas:

I – pelo não cumprimento das medidas solicitadas nesta Lei, multa no valor de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) atualizados anualmente com base no IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo);

II – pelo não cumprimento das medidas previstas no Termo de Compromisso, multa no valor de 20% (vinte por cento) do custo total das medidas solicitadas.

§ 2º. O custo total das medidas solicitadas será calculado seguindo os parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios.

§ 3º. O prazo para pagamento das multas é de 30 (trinta) dias a partir da sua emissão, bem como para início das obras, sob pena da incidência do disposto no § 4º deste artigo.

§ 4º. Decorrido o prazo mencionado no § 3º deste artigo, persistindo o não cumprimento e/ou o não pagamento das multas, acrescenta-se 1% (um por cento) ao dia, a título de mora, até o limite de 40 (quarenta) dias.

§ 5º. Passados os 40 (quarenta) dias da incidência da mora, a multa seguirá para execução estando o empreendimento sujeito às medidas administrativas e judiciais cabíveis.

§ 6º. Os recursos oriundos das multas previstas neste artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT.

Art. 134. Para as análises relativas ao EIV/RIV, emissão de parecer e fiscalização das ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras haverá a cobrança de preço público, na forma da regulamentação específica.

Seção XIV
Do Estudo e Relatório de Impacto de Trânsito – RIT

Art. 135. O Relatório de Impacto de Trânsito – RIT tem como objetivos:

I – permitir ao órgão responsável conhecer, avaliar, quantificar e delimitar o alcance dos impactos da implantação do empreendimento e/ou atividade no sistema viário;

II – compreender o impacto que o empreendimento e/ou atividade poderá gerar no transporte público, acessos, parqueamento e na circulação de pedestres;

III – definir as medidas de compatibilidade do empreendimento e/ou atividade com a vizinhança impactada;

IV – definir as medidas mitigadoras aos impactos reversíveis identificados;

V – definir as medidas compensatórias necessárias em contrapartida aos impactos irreversíveis;

VI – definir as medidas de potencialização dos impactos positivos.

Art. 136. A elaboração do RIT será exigida previamente à aprovação de projetos de construção, ampliação e/ou transformação de uso de empreendimentos e atividades localizados na Macrozona Urbana, que apresentem as seguintes características:

I – atividades e/ou empreendimentos sujeitos à elaboração do EIV/RIV;

II – atividades de comércio ou serviço com área construída igual ou superior a 750 m^2 (setecentos e cinquenta metros quadrados); exceto quando localizadas na Zona de Uso Industrial;

III – atividades de comércio e serviço do Grupo 6, quando implantadas em imóveis com área de terreno igual ou maior a 1.000m² (um mil metros quadrados), exceto os localizados na Zona de Uso Industrial;

IV – atividades de comércio ou serviço localizadas na Zona de Uso Industrial com área construída igual ou superior a 5.000 m^2 (cinco mil metros quadrados);

V – atividades industriais localizadas na Zona de Reabilitação Central, com área construída igual ou superior a 500 m^2 (quinhentos metros quadrados);

VI – atividades industriais localizadas na Zona de Uso Industrial, com área construída igual ou superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados);

VII – projeto ou empreendimento que proponha a revisão ou alteração do sistema viário implantado.

Art. 137. A elaboração do RIT deverá permitir a avaliação dos impactos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade na vizinhança, e será feito com base no Termo de Referência definido pelo Poder Público.

§ 1º. O RIT deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado ou equipe de profissionais, contratados às expensas e sob a responsabilidade do interessado.

§ 2º. O responsável deverá fornecer o número de exemplares solicitados pelo Município e a versão digital dos documentos que o compõem, com vistas à sua disponibilização no sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Jundiaí, bem como quaisquer documentos, cópias e materiais gráficos exigidos à elucidação do projeto.

§ 3º. O Termo de Referência mencionado no *caput* deste artigo será regulamentado por meio de decreto, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação desta Lei.

Art. 138. Poderão ser dispensados da elaboração de RIT:

I – os projetos de alteração de imóveis que já foram objeto de RIT e que não gerem aumento da área construída superior a 20% (vinte por cento), desde que não impliquem aumento da capacidade de produção, ou da oferta de serviços;

II – o licenciamento de atividade já exercida no local, de forma regular, quando se tratar apenas de troca do proprietário do imóvel ou da razão social da atividade, desde que não haja alteração do uso, nem ampliação da área construída;

III – o licenciamento de construção, ampliação e renovação de alvará de funcionamento de templos religiosos.

§ 1º. Nos casos de ampliação da atividade em área construída regular, as medidas mitigadoras e compensatórias corresponderão apenas aos impactos decorrentes do acréscimo das instalações ou da atividade exercida no local.

§ 2º. Nos casos de transformação de uso em que a nova atividade apresente maior grau de incomodidade, conforme Quadro I do Anexo II desta Lei, as medidas mitigadoras e compensatórias corresponderão apenas ao acréscimo da incomodidade gerada pela nova atividade.

Art. 139. Os empreendimentos com diferentes categorias de uso, que tenham condições de implantação, construção e funcionamento totalmente autônomos, serão considerados separadamente para os efeitos de enquadramento nos parâmetros estabelecidos nesta Lei.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo não se aplica às hipóteses que possam causar impactos cumulativos, cabendo ao Município, nesses casos, exigir dos interessados a elaboração de RIT.

Art. 140. O RIT será analisado pela equipe técnica da UGMT, que emitirá um parecer sobre os impactos da atividade e/ou do empreendimento, a ser encaminhado ao Gestor da UGMT em até 60 (sessenta) dias, descontados os dias em que os processos permanecerem em "comunique-se".

§ 1º. Para os casos em que o RIT integrar o EIV/RIV, o parecer conclusivo deverá ser encaminhado à UGPUMA, respeitados os mesmos prazos indicados no *caput* deste artigo.

§ 2º. O processo que não tiver o "comunique-se" justificado ou atendido no prazo máximo de 60 (sessenta) dias será arquivado.

§ 3º. O RIT, revisado e/ou validado pelo Gestor da UGMT, deverá conter as sugestões de medidas compatibilizadoras, compensatórias, mitigadoras e/ou potencializadoras relativas aos impactos decorrentes da implantação da atividade ou empreendimento, como condição para expedição da licença ou autorização solicitada.

§ 4º. As medidas referidas no § 3º deste artigo, somadas com aquelas indicadas pelo EIV/RIV, quando existir, não poderão gerar ao empreendedor gastos superiores a 5% (cinco por cento) do valor total da obra ou do investimento para o funcionamento da atividade, exceto nos casos de ações ofertadas pelo empreendedor.

§ 5º. O limite estabelecido no § 4º deste artigo não contempla as medidas relativas às condições de viabilidade para instalação do empreendimento e/ou atividade.

§ 6º. Enquanto o RIT não for devidamente aprovado pelo órgão competente, não poderá ocorrer a aprovação do projeto ou o licenciamento da atividade, e nenhuma providência de implementação ou execução do empreendimento, mesmo que preliminar, poderá ter início.

Art. 141. A aprovação final do RIT caberá ao Gestor da UGMT, ouvidos os Gestores Municipais envolvidos nos estudos específicos, quando for o caso.

§ 1º. A autorização para licenciamento de construção, ampliação ou alvará de funcionamento estará condicionada à formalização do Termo de Compromisso firmado pelo proprietário e responsável pelo empreendimento, se houver, ou pelos seus representantes legais e pelo Município, responsabilizando-se pela realização de todas as medidas previstas no parecer conclusivo mencionado nesta Lei.

§ 2º. Em caso de não cumprimento, total ou parcial, do Termo de Compromisso celebrado, o instrumento em apreço constituirá título executivo extrajudicial para que o Município promova as medidas administrativas e judiciais cabíveis contra o proprietário e/ou o responsável pelo empreendimento.

§ 3º. No caso de empreendimento sem atividade definida, inclusive em imóveis para locação, a autorização para licenciamento de construção, ampliação ou transformação de uso levará em consideração o potencial de impacto de vizinhança da subcategoria de uso e da atividade sujeita a maiores restrições.

§ 4º. A alteração do uso do empreendimento para atividade sujeita a maiores restrições implicará, obrigatoriamente, a elaboração por parte do interessado um novo RIT, observando-se as normas previstas nesta Lei.

§ 5º. A expedição de "habite-se" e/ou do licenciamento definitivo da atividade e/ou empreendimento somente ocorrerá após a implementação de todas as ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras constantes do Termo de Compromisso celebrado junto ao Município, e emissão de autorização do Gestor Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

§ 6º. O "habite-se" poderá ser expedido antes da implementação de todas as ações descritas no § 5º deste artigo, desde que o empreendedor apresente ao município a garantia real de execução representada por uma carta fiança de instituição financeira reconhecida pelo Banco Central do Brasil.

Art. 142. Dar-se-á publicidade a todos os documentos integrantes do RIT, sendo de responsabilidade do proprietário do empreendimento e/ou atividade:

I – apresentar o RIT em formato digital e no respectivo processo junto ao órgão municipal para a publicação do referido estudo no site oficial do Município;

II – disponibilizar no local de implantação do empreendimento e/ou atividade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data do protocolo, placa informativa com:

a) as características do empreendimento e/ou atividade, e

b) os números dos respectivos processos administrativos que tratam das análises do RIT.

§ 1º. Os documentos integrantes do RIT, o parecer conclusivo e a autorização emitida pela UGMT são considerados de interesse público e serão publicados por esse órgão no sítio eletrônico oficial do Município.

§ 2º. O parecer conclusivo do RIT, revisado e validado pelo Gestor da UGMT, será publicado por meio de edital na Imprensa Oficial do Município.

Art. 143. Após a publicação de edital na Imprensa Oficial do Município, para conhecimento público, o parecer conclusivo e a autorização podem ser contestados no período de 15 (quinze) dias, de forma justificada e identificada junto à UGMT.

§ 1º. Os interessados poderão apresentar pedido de reconsideração dirigido ao Gestor da UGMT da decisão administrativa relativa à contestação de que trata o *caput* deste artigo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da ciência ou da publicação da decisão recorrida na Imprensa Oficial do Município.

§ 2º. O pedido de reconsideração de que trata o § 1º deste artigo terá apenas efeito devolutivo, salvo se o Gestor da UGMT, em decisão fundamentada, conceder efeito suspensivo até o seu julgamento.

§ 3º. Nos casos de relevante interesse público e repercussão social, a critério da UGMT, poderá ser ouvido o CMPT, ou convocada audiência pública para discussão da matéria.

§ 4º. A decisão do Gestor da UGMT sobre o pedido de reconsideração, baseada na análise da equipe técnica e com parecer da Unidade de Gestão de Negócios Jurídicos e Cidadania, quando necessário, encerra a via administrativa.

Art. 144. É de responsabilidade do interessado a implementação das medidas compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras conforme Termo de Compromisso estabelecido nesta Lei.

§ 1º. Será aceito pagamento em pecúnia de valores referentes às medidas previstas nesta Lei, mediante análise da UGMT, e quando houver interesse público do Município em assumir a execução.

§ 2º. O valor do pagamento em pecúnia referido no § 1º deste artigo será calculado com base nos parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios somado aos custos da execução das medidas compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras, que ficarão a cargo do Município.

§ 3º. Os recursos oriundos do pagamento em pecúnia mencionado no § 1º desde artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT, com dotação específica, respeitando o disposto no art. 22 desta Lei.

§ 4º. É de responsabilidade de cada órgão específico a fiscalização referente ao cumprimento das medidas previstas constantes do Termo de Compromisso mencionado nesta Lei.

Art. 145. Constatado o não cumprimento das medidas constantes do Termo de Compromisso, bem como das medidas de publicização das características do empreendimento e/ou atividade e dos números dos respectivos processos protocolados para as análises do RIT, serão adotadas as penalidades previstas no art. 133 desta Lei.

Art. 146. Para as análises relativas ao RIT, emissão de parecer e fiscalização das ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras haverá a cobrança de preço público, na forma da regulamentação específica.

CAPÍTULO VII

~~DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO E INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO~~

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)

Art. 147. São objetivos da Política Municipal de Habitação de Interesse Social:

I – promoção do direito à moradia digna como direito social, conforme previsto no art. 6º da Constituição da República;

II – promoção do acesso à terra urbanizada, com reversão da tendência de periferização e ocupação dos espaços inadequados pela população de baixa renda, utilizando os instrumentos previstos na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e nesta Lei;

III – redução do déficit habitacional apontado no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS;

IV – estímulo à produção de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular pela iniciativa privada;

V – promoção da regularização fundiária de interesse social, com redução das moradias inadequadas;

VI – articulação da política de habitação de interesse social com as políticas sociais, para promover a inclusão social das famílias beneficiadas;

VII – garantia da participação da sociedade civil na definição das ações e prioridades e no controle social da política habitacional, estimulando o fortalecimento e organização independente dos movimentos populares que lutam pelo acesso à Cidade e pela garantia da função social da propriedade urbana.

Art. 148. São diretrizes para os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação de Interesse Social:

I – promover o acesso à terra para viabilizar Programas Habitacionais de Interesse Social, por meio do emprego de instrumentos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;

II – priorizar o atendimento da população de baixa renda, nos termos definidos neste Plano, da população residente em imóveis ou áreas insalubres, áreas de risco e APP;

III – assegurar que os empreendimentos habitacionais de interesse social sejam produzidos com qualidade e conforto em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos;

IV – desenvolver projetos habitacionais que considerem as características da população local, suas formas de organização, condições físicas e econômicas;

V – garantir recursos financeiros para Habitação de Interesse Social – HIS, no âmbito do Município, para aquisição de terra e produção habitacional;

VI – promover a urbanização e regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental dos núcleos urbanos informais, inclusive com o reconhecimento e regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos locais;

VII – implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas degradadas e de risco, de modo a garantir a integridade física, o direito à moradia e a recuperação da qualidade ambiental dessas áreas;

VIII – inibir a ocupação irregular de novas áreas mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização, e inibir o adensamento e a ampliação dos núcleos habitacionais de baixa renda, urbanizados ou não;

IX – recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas que foram ocupadas por moradias, coibindo novas ocupações;

X – estabelecer parâmetros físicos de moradia social, índices urbanísticos e de procedimentos de aprovação de projetos, de forma a facilitar a produção habitacional pela iniciativa privada;

XI – incentivar e apoiar a formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias, na execução de programas habitacionais, como medida para o barateamento dos custos habitacionais e de infraestrutura, além da produção cooperativada;

XII – incentivar a adoção de tecnologias socioambientais de projeto, construção e manutenção dos empreendimentos habitacionais de interesse social, em especial as

relacionadas ao uso de energia solar, gás natural, manejo da água e dos resíduos sólidos e agricultura urbana;

XIII – promover serviços de assessoria técnica, jurídica, ambiental, social e urbanística gratuita a indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social, visando a inclusão social desta população;

XIV – garantir informação atualizada sobre a situação habitacional do Município, especialmente em relação ao déficit e às necessidades habitacionais;

XV – promover, no caso de necessidade de remoção de área de risco ou de redução do adensamento, o atendimento habitacional das famílias a serem removidas preferencialmente na mesma região ou, na impossibilidade, em outro local com a consulta prévia das famílias atingidas;

XVI – promover ações de pós-ocupação e acompanhamento das famílias nos novos assentamentos habitacionais;

XVII – estimular a participação e o controle social na definição das políticas e prioridades da produção habitacional;

XVIII – fortalecer os mecanismos e instâncias de participação com representantes do poder público, dos usuários e do setor produtivo na formulação e deliberação das políticas, na definição das prioridades e na implementação dos programas;

XIX – fortalecer e aprimorar os canais de participação já instituídos, como o Conselho Municipal de Habitação.

~~**Parágrafo único.** Para efeito desta Lei, considera-se Habitação de Interesse Social (HIS) as unidades construídas ou os lotes destinados à população com renda familiar mensal de até 6 (seis) salários-mínimos.~~

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se Habitação de Interesse Social – HIS as unidades construídas ou os lotes destinados à população de baixa renda, definida assim nos termos da Lei. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Seção I

Da Destinação de Áreas para Habitação de Interesse Social

~~**Art. 149.** Nas áreas vazias já demarcadas como Zona Especial de Interesse Social 2 nesta Lei, a destinação das unidades necessárias aos reassentamentos definidos no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, deve visar:~~

Art. 149. Nas áreas vazias já demarcadas como Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2 nesta Lei e naquelas que vierem a ser assim consideradas, a destinação das unidades necessárias aos reassentamentos definidos no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, deve visar: *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

I – à promoção de Habitação de Interesse Social;

II – à inclusão de equipamentos e espaços públicos;

III – à destinação ao reassentamento de famílias, preferencialmente decorrentes da execução do Plano de Urbanização da própria Zona Especial de Interesse Social 1.

Art. 150. A população que habita áreas onde a regularização fundiária for inviável terá o acesso à moradia promovido na forma do Plano de Reassentamento, cuja definição terá participação do Conselho Municipal de Habitação.

Parágrafo único. O Plano de Reassentamento é instrumento elaborado pelo Município com base no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, que define:

I – as etapas necessárias ao reassentamento da população para áreas próximas ao assentamento original, garantindo às famílias relocadas a manutenção dos vínculos sociais, econômicos e culturais com o seu território;

II – participação dos reassentados no processo de planejamento e de implementação da intervenção, assim como os valores necessários e as respectivas fontes de recurso;

III – as medidas a serem adotadas para a recuperação do ambiente desocupado.

Seção II
Do Plano Urbanístico das Zonas Especiais de Interesse Social

~~**Art. 151.** Cada Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) terá seu Plano Urbanístico submetido a parâmetros especiais definidos para o parcelamento do solo e para novas edificações.~~

Art. 151. Cada empreendimento, horizontal ou vertical, ou loteamento de interesse social, na ZEIS 2, terá seu Plano Urbanístico submetido a parâmetros especiais definidos para o

parcelamento do solo e para novas edificações. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 1º.** Os parâmetros de dimensionamento dos ambientes e compartimentos das edificações deverão seguir as determinações estipuladas pelos programas habitacionais do governo federal, estadual ou municipal ao qual estejam vinculados.~~

§ 1º. Os parâmetros de dimensionamento dos ambientes e compartimentos das edificações, assim como os parcelamentos de solo, deverão seguir as determinações estipuladas pelos programas habitacionais do governo federal, estadual ou municipal ao qual estejam vinculadas. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

§ 2º. Os Planos Urbanísticos poderão ser elaborados diretamente pela FUMAS ou, nos casos em que for de responsabilidade da iniciativa privada, esses deverão ser elaborados em parceria com a FUMAS quanto, no mínimo, aos incisos II e III do art. 152.

Art. 152. O Plano Urbanístico das ZEIS 2 deverá conter:

I – memorial descritivo da área;

II – planejamento econômico financeiro do empreendimento, com a previsão orçamentária dos custos, valor de comercialização das unidades e prazos de execução;

III – as avaliações, os laudos e licenciamentos para implantação da urbanização, bem como os projetos complementares de infraestrutura urbana, de acordo com as exigências aplicáveis aos loteamentos e projetos de urbanização e construção de conjuntos habitacionais não classificados como de interesse social.

Art. 153. A aprovação dos projetos para a implantação dos empreendimentos de interesse social em ZEIS 2 será realizada pelos órgãos licenciadores após tramitação por meio do procedimento especial denominado de "Linha Rápida de Habitação de Interesse Social", na forma do regulamento municipal, devendo atender a todas as exigências de diretrizes urbanísticas e viárias.

Parágrafo único. A adequação do solo e a implantação da infraestrutura é condição prévia à implantação de parcelamento do solo e construção de novas unidades habitacionais.

Art. 154. Nas Zonas Especiais de Interesse Social 2, fica dispensada a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança para a construção de empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

Art. 155. Nas áreas de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) incluídas no perímetro de operação urbana, será permitida a utilização de terrenos acima do coeficiente de

aproveitamento básico, sem a necessidade de apresentação de certificado de potencial construtivo – CEPAC.

Seção III
Da Utilização de Recursos para Habitação de Interesse Social

Art. 156. Os recursos auferidos a partir da aplicação do instrumento da outorga onerosa do direito de construir e demais previstos nesta Lei, alocados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, poderão ser empregados nos empreendimentos de Habitação de Interesse Social, inclusive para formação de conjuntos destinados à locação social, visando atender, entre outros:

I – às famílias em situação de acolhimento institucional ou a demandas específicas, em especial crianças, idosos ou pessoas com deficiências;

II – às famílias com alta vulnerabilidade social, conforme Lei n.º 8.759, de 15 de fevereiro de 2017, ou outra que vier a substituí-la;

III – às famílias beneficiárias do auxílio aluguel.

Parágrafo único. As especificidades das ZEIS serão devidamente consideradas quando do planejamento e implementação dos respectivos serviços de esgotamento sanitário, de drenagem, de contenção de erosão e de contenção de desmatamento.

Seção IV
Da Regularização Fundiária Urbana – REURB

Art. 157. A Regularização Fundiária Urbana – REURB é compreendida como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de núcleos urbanos informais, sua incorporação ao ordenamento territorial e urbano e a titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia e ao meio ambiente.

§ 1º. Poderão requerer a REURB:

I – a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II – os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais,

organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

III – os proprietários de imóveis ou de terrenos loteadores ou incorporadores;

IV – a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V – o Ministério Público.

§ 2º. Nos casos de parcelamento do solo, de conjunto habitacional ou de condomínio informal, empreendidos por particular, a conclusão da REURB confere direito de regresso àqueles que suportarem os seus custos e obrigações contra os responsáveis pela implantação dos núcleos urbanos informais.

§ 3º. O requerimento de instauração da REURB por proprietários de terreno, loteadores e incorporadores que tenham dado causa à formação de núcleos urbanos informais, ou os seus sucessores, não os eximirá de responsabilidade administrativa, civil ou criminal.

Art. 158. As áreas sujeitas à regularização terão parâmetros especiais de parcelamento e de uso e ocupação do solo, em razão das suas características e tipicidades, com o objetivo de viabilizar a conclusão dos processos do ponto de vista urbanístico, ambiental e jurídico.

§ 1º. A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social – REURB-S abrange:

I – as áreas do Município cadastradas como Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1;

~~**II – as áreas das Zonas Especiais de Regularização Fundiária – ZERF nas quais pelo menos 80% das famílias sejam de baixa renda;**~~

II – as áreas das Zonas Especiais de Regularização Fundiária – ZERF nas quais a maioria simples das famílias sejam de baixa renda nos termos da lei; *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

III – outras áreas que possam existir e que não são de conhecimento público, desde que declaradas por ato do Poder Executivo municipal, atendam aos requisitos desta Lei e sejam ocupadas predominantemente pela população de baixa renda.

~~**§ 2º. Considera-se de baixa renda a família cuja renda mensal seja de, no máximo, 3 (três) salários-mínimos.**~~

§ 2º. A definição de baixa renda, para o fim de regularização fundiária de interesse social, encontra-se definida na Lei n.º 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, ou outra que vier a substituí-la. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

§ 3º. A Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E abrange as áreas do Município cadastradas como Zonas Especiais de Regularização Fundiária – ZERF, ou outras que possam existir que não são de conhecimento público, desde que atendam aos requisitos desta Lei, mas sem o predomínio de famílias de baixa renda.

§ 4º. A classificação da regularização como REURB-S ou REURB-E visa exclusivamente à identificação dos responsáveis pela implantação ou adequação das obras de infraestruturas e ao reconhecimento, quando o caso, do direito à gratuidade das custas e emolumentos notariais e registrais em favor daqueles a quem for atribuído o domínio das unidades imobiliárias regularizadas.

§ 5º. Na Regularização Fundiária, o Município poderá admitir o uso misto de atividades como forma de promover a integração social e a geração de emprego e renda no núcleo urbano informal regularizado.

Seção V
Dos Instrumentos para Regularização Fundiária

Art. 159. Com a finalidade de promover a REURB, o Município poderá utilizar os instrumentos apresentados a seguir:

I – a demarcação urbanística, quando necessária;

II – concessão de uso especial para fins de moradia;

III – concessão de direito real de uso;

IV – legitimação de posse;

V – usucapião individual ou coletiva;

VI – arrecadação de bem vago, na forma das legislações federal e municipal;

VII – consórcio imobiliário;

VIII – direito de preempção;

IX – transferência do direito de construir;

X – alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea "f" do inciso I do art. 17 da Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993;

XI – doação;

XII – compra e venda;

XIII – condomínio urbano simples.

Parágrafo único. Para fins de regularização dos núcleos urbanos informais, o Município promoverá a articulação com os diversos agentes envolvidos no respectivo procedimento, inclusive com órgãos e instituições locais e dos demais entes da Federação, além dos grupos sociais interessados.

Art. 160. Na regularização fundiária de interesse social (REURB-S) em áreas públicas, será outorgada, preferencialmente, a concessão de direito real de uso à alienação, conforme art. 110 da Lei Orgânica do Município, além da concessão de uso especial para fins de moradia e legitimação fundiária.

Art. 161. As ações de regularização fundiária de interesse social (REURB-S) terão como beneficiários preferenciais da titulação em áreas de propriedade municipal:

I – as mulheres;

II – os idosos;

III – os portadores de necessidades especiais.

Seção VI
Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 162. O Município poderá outorgar àquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuía como seu imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, utilizando para sua moradia ou de sua família, de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de concessão de uso especial para fins de moradia, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 163. Nos imóveis com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) ocupados até 22 de dezembro de 2016, por população de baixa renda para sua moradia, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 164. O Município assegurará o exercício do direito de concessão de uso especial para fim de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito,

nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções.

§ 1º. Além do caso previsto no *caput* deste artigo, o Município poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a área ocupada ser considerada:

I – de uso comum do povo;

II – de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

III – necessária ao desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;

IV – reservada à construção de represas e obras congêneres;

V – situada em via de comunicação.

§ 2º. A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

Art. 165. Para atendimento do direito previsto nos artigos 163 e 164, a moradia deverá estar localizada, preferencialmente, próxima ao local que deu origem ao benefício tratado neste artigo.

Art. 166. O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I – o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II – o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. Buscar-se-á respeitar as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros similares, observados os parâmetros legais de uso do solo.

§ 2º. A extinção da concessão de uso para fins de moradia será declarada por ato do Poder Executivo e devidamente averbada junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

Art. 167. Os núcleos urbanos informais, cuja posse dos moradores foi regularizada por meio da concessão de uso especial para fins de moradia deverão ser urbanizados, a fim de que seja efetivado o processo de regularização fundiária.

Seção VII
Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 168. Fica o Município autorizado a celebrar ato de concessão de direito real de uso para fins de urbanização e de regularização fundiária de interesse social, com força de instrumento público, dispensada a licitação, pelo prazo de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogada por igual período, em imóveis públicos de até 500 m² (quinhentos metros quadrados), com uso residencial, uso misto, uso institucional ou comercial, na forma da Lei Orgânica do Município, Decreto-Lei Federal n.º 271, de 28 de fevereiro de 1967, Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993 e Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 e, quando for o caso, do art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo.

Parágrafo único. A concessão de direito real de uso poderá ser renovada desde que cumpridas as condições originais pactuadas quanto às condições de uso e ocupação do solo.

Seção VIII
Da Usucapião

Art. 169. As áreas urbanas com mais de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 05 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural, na forma do art. 10 da Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º. A FUMAS poderá promover a assistência técnica, social e jurídica nas ações de usucapião especial coletivo dos núcleos urbanos informais para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social, observadas as prioridades definidas nesta Lei.

§ 2º. Após concluída a ação de usucapião coletiva, a FUMAS executará o respectivo Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, bem como todas as medidas necessárias para a individualização dos imóveis aos usucapidos.

CAPÍTULO VIII
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E EQUIPAMENTOS BÁSICOS

Seção I
Do Sistema de Equipamentos Sociais Básicos

Art. 170. O Sistema de Equipamentos Sociais Básicos é composto pelas redes de equipamentos que constituem a base físico-espacial a partir da qual são prestados os serviços relativos a diferentes setores das políticas públicas, como saúde, educação, assistência social, esporte, cultura e lazer.

Parágrafo único. São componentes do Sistema de Equipamentos Sociais Básicos:

I – os equipamentos de educação;

II – os equipamentos de saúde;

III – os equipamentos de esporte e lazer;

IV – os equipamentos de cultura;

V – os equipamentos de assistência social;

VI – os equipamentos de abastecimento e segurança alimentar;

VII – os imóveis públicos.

Art. 171. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Equipamentos Sociais Básicos tem os seguintes objetivos:

I – implantação dos equipamentos sociais de acordo com a demanda atual e projetada e com a infraestrutura, o acesso, o transporte e demais critérios pertinentes, seguindo os princípios de territorialidade e intersetorialidade das políticas públicas;

II – proteção integral da família e da pessoa, com prioridade de atendimento às famílias e grupos sociais mais vulneráveis;

III – redução das desigualdades socioespaciais, suprindo carências de equipamentos e infraestrutura urbana nos bairros com maior vulnerabilidade social;

IV – suprimento de todas as áreas habitacionais com os equipamentos necessários à satisfação das necessidades básicas de saúde, educação, lazer, esporte, cultura e assistência social de sua população;

V – ampliação da acessibilidade à rede de equipamentos e aos sistemas de mobilidade urbana, incluindo pedestres e ciclovias;

VI – garantia da segurança alimentar e do direito social à alimentação.

Art. 172. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Equipamentos Sociais Básicos devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

I – priorizar o uso de terrenos públicos e equipamentos ociosos ou subutilizados como forma de potencializar o uso do espaço público já constituído;

II – otimizar o aproveitamento dos terrenos a serem desapropriados ao longo de corredores de ônibus, com localização e acessibilidade privilegiada e em conformidade com o maior potencial construtivo dessas áreas;

III – otimizar a ocupação dos equipamentos existentes e a integração entre equipamentos implantados na mesma quadra;

IV – incluir mais de um equipamento no mesmo terreno, de modo a compatibilizar diferentes demandas por equipamentos no território, otimizando o uso de terrenos e favorecendo a integração entre políticas sociais e a integração territorial de programas e projetos;

V – compatibilizar o abairramento do Município com a malha dos setores censitários do IBGE, de forma a permitir a utilização dos dados dos censos demográficos para identificar as demandas por equipamentos sociais básicos e seus respectivos serviços públicos;

VI – articular a oferta de equipamentos sociais básicos com as configurações territoriais dos bairros, de forma a constituir pequenas centralidades;

VII – adequar as edificações e seus acessos para atender às normas de acessibilidade universal para pedestres e facilitar a entrada e o estacionamento de bicicletas onde for possível;

VIII – apresentar nos planos setoriais os resultados dos cálculos de demanda por diferentes programas e equipamentos urbanos e sociais, bem como as propostas de atendimento a tais demandas;

IX – fortalecer as instâncias de participação e de controle da sociedade civil sobre as políticas sociais.

Seção II

Do Sistema de Infraestrutura

Art. 173. O Sistema de Infraestrutura é integrado pelo Sistema de Equipamentos Sociais Básicos, Sistema de Saneamento Básico e Sistema de Mobilidade definidos nesta Lei, além de infraestruturas e instalações operacionais relativas a:

I – abastecimento de gás;

II – rede de fornecimento de energia elétrica;

III – rede de telecomunicação;

IV – rede de dados e fibra ótica;

V – outros serviços de infraestrutura de utilidade pública.

Art. 174. São objetivos das ações orientadas para a manutenção e ampliação do Sistema de Infraestrutura:

I – racionalização da ocupação e da utilização da infraestrutura instalada e por instalar;

II – distribuição espacial equilibrada e apropriação socialmente justa da infraestrutura e dos serviços de utilidade pública;

III – garantia da justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;

IV – compatibilização da implantação e manutenção da infraestrutura dos serviços públicos com as diretrizes do zoneamento do Município;

V – incentivo à pesquisa e ao desenvolvimento de novas tecnologias, buscando otimizar o uso dos recursos dos sistemas de infraestrutura urbana e dos serviços de utilidade pública, garantindo um ambiente equilibrado e sustentável;

VI – promoção da gestão integrada da infraestrutura e o uso racional do subsolo e do espaço aéreo urbano, garantindo o compartilhamento das redes não emissoras de radiação, coordenando ações com concessionários e prestadores de serviços e assegurando a preservação das condições ambientais urbanas;

VII – estabelecimento de mecanismos de gestão entre Município, Estado e União para serviços de interesse comum, tais como abastecimento de água, tratamento de esgotos, destinação final de lixo, energia e telefonia;

VIII – garantia do investimento em infraestrutura;

IX – cadastramento de infraestruturas que utilizam o subsolo e o espaço aéreo, mantendo Sistema de Informações Integrado de Infraestrutura Urbana.

Art. 175. São diretrizes para as ações voltadas ao Sistema de Infraestrutura:

I – garantir a universalização do acesso à infraestrutura urbana e aos serviços de utilidade pública correspondentes;

II – racionalizar a ocupação e a utilização da infraestrutura instalada e por instalar, garantindo o compartilhamento e evitando a duplicação de equipamentos;

III – garantir a preservação do solo e do lençol freático realizando as obras e manutenção necessários para o devido isolamento das redes de serviços de infraestrutura;

IV – promover a instalação e manutenção dos equipamentos de infraestrutura e dos serviços de utilidade pública, garantindo o menor incômodo possível aos moradores e usuários do local, bem como exigindo a reparação das vias, calçadas e logradouros públicos;

V – estabelecer e cumprir as normas de saúde pública e ambiental, com base no princípio da precaução, exigindo laudos técnicos elaborados por profissional legalmente habilitado, quanto aos seus efeitos na saúde humana e no meio ambiente, para a implantação e manutenção da infraestrutura dos serviços de telecomunicações emissores de radiação eletromagnética;

VI – proibir a deposição de material radioativo no subsolo e promover ações para preservação e descontaminação do subsolo;

VII – cadastrar em sistema georreferenciado as redes de água, esgoto, telefone, gás, energia elétrica, cabos, postes de iluminação e mobiliário urbano, mantendo um banco de dados atualizado sobre cada item;

VIII – compatibilizar a instalação de infraestrutura com o sistema de circulação de pedestres, garantindo a acessibilidade de acordo com as normas vigentes;

IX – adequar o desenho do mobiliário urbano ao contexto em que esteja inserido, valorizando as identidades locais;

X – viabilizar a instalação da rede elétrica e de iluminação pública em galerias técnicas no subsolo urbano;

XI – ampliar e qualificar o Sistema de Iluminação Pública, visando à modernização e maior eficiência do sistema.

Seção III
Do Uso de Imóveis Públicos

Art. 176. O uso dos imóveis públicos deverá atender os seguintes objetivos:

I – implantação dos equipamentos sociais de acordo com a demanda atual e projetada e com a infraestrutura, o acesso, o transporte e demais critérios pertinentes;

II – elaboração de plano de ocupação, reorganização e revitalização de áreas de médio e grande porte, de forma a evitar a ocupação desordenada por vários equipamentos sociais dissociados urbanisticamente e em relação aos seus usos;

III – estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada e com associações de moradores na gestão dos espaços públicos;

IV – integração dos espaços públicos com o entorno, promovendo, junto aos órgãos competentes, os tratamentos urbanísticos e de infraestrutura adequados;

V – otimização do uso de áreas públicas para cumprimento da função social da cidade;

VI – criação de espaços destinados às atividades de associações de cultura popular.

Art. 177. A gestão e o uso dos imóveis públicos dar-se-á mediante as seguintes diretrizes:

I – fortalecer as instâncias de participação e de controle da sociedade civil sobre as políticas sociais e a cogestão nos equipamentos públicos;

II – implantar, em cogestão do poder público e comunidade local, Centros de Políticas Públicas Integradas Regionais de forma descentralizada, sobretudo em territórios configurados como ZEIS 1 e ZEIS 2, de forma a integrar em um mesmo espaço público diversas políticas, como, educação, saúde, esporte e lazer, cultura, assistência social, abastecimento e segurança alimentar;

III – promover, quando prevista em programas habitacionais, a regularização fundiária e a urbanização das áreas públicas ocupadas que cumprirem função social, garantindo o reassentamento das famílias removidas por estarem em situação de risco ou por necessidade da obra de regularização;

IV – destinar prioritariamente os bens públicos dominiais não utilizados para assentamento da população de baixa renda e para áreas livres de uso público e instalação de equipamentos públicos e comunitários;

V – implantar praças e equipamentos sociais com a participação dos beneficiados pelas operações;

VI – garantir destinação a todos os imóveis públicos, de forma a otimizar ao máximo suas potencialidades;

VII – implantar um sistema de banco de dados de áreas públicas, garantindo informações atualizadas acerca da origem, do uso e da regularidade perante o registro público de imóveis;

VIII – estabelecer efetivo controle sobre os bens imóveis públicos, quando necessário, com o apoio da comunidade do entorno de cada área;

IX – estabelecer critérios para a utilização de imóveis públicos por terceiros, com fiscalização permanente da adequação do uso aos termos da cessão.

Art. 178. A outorga de uso de áreas públicas para terceiros, a título precário, na forma do art. 113 da Lei Orgânica, é um instrumento que tem como objetivos:

I – incentivar o cuidado com o espaço público compartilhado entre cidadão e Município, possibilitando a organização coletiva da sociedade em benefício de áreas de uso comum;

II – promover a criação de espaços públicos com mais vitalidade e diversidade, ampliando as possibilidades de uso e ocupação do solo, a instalação de mobiliário urbano, e a geração de mais segurança na cidade;

III – melhorar a qualidade ambiental e paisagística da cidade, com o incentivo ao uso sustentável de praças e parques, o plantio de jardins e hortas urbanas em terrenos públicos;

IV – apoiar a população local de baixa renda na realização de atividades econômicas, por tempo determinado e por meio de processo licitatório, até possa se estabelecer em imóvel particular e dar oportunidade a outros.

Parágrafo único. São áreas públicas passíveis de outorga de uso:

I – vielas: para conservação, limpeza e segurança pública;

II – ruas: utilização temporária para feiras, varejões, comércio e serviço em veículos adaptados, fechamento para atividades de esporte e lazer;

III – calçadas e via de pedestres: para colocação de mesas e cadeiras como extensão do espaço de restaurantes, lanchonetes, bares, livrarias e atividades de convívio, desde que respeitada a área para livre circulação de pedestres;

IV – praças e parques: para apoio na manutenção das áreas ou para realização de eventos coletivos de lazer;

V – jardins: para manutenção, plantio de flores ornamentais e criação de hortas comunitárias;

VI – logradouros ou terrenos: para organização de atividades de esporte e lazer da comunidade, campos de futebol, quadras, brinquedos para crianças, mediante compromisso de limpeza e conservação da área;

VII – Área Livre de Uso Público – ALUP: definida nos processos de parcelamento do solo e que inclui áreas de lazer e áreas verdes, sendo possível a outorga de uso a terceiros exclusivamente nas áreas de lazer e para atividades compatíveis com essa destinação;

VIII – Área Institucional para Equipamento Urbano Comunitário – AIEUC: para instalação e manutenção de equipamento para atendimento social, desde que não haja mudança na destinação da área.

CAPÍTULO IX
DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 179. Constitui o patrimônio histórico e cultural o conjunto de bens materiais e imateriais, como áreas, edificações, imóveis, lugares, paisagens, monumentos e manifestações culturais – existentes no Município, de domínio público ou privado, cuja proteção ou preservação sejam de interesse comum, quer por sua vinculação cultural ou histórica, quer por seu valor natural, urbano, paisagístico, arquitetônico, arqueológico, artístico, etnográfico e genético.

Art. 180. São objetivos da Política Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural:

I – preservação, proteção, conservação, restauração e valorização dos bens tangíveis, naturais ou construídos, assim como dos bens intangíveis, considerados patrimônios ou referências históricas e culturais no âmbito do Município;

II – preservação da identidade de bairros e áreas de interesse histórico e cultural;

III – identificação de bens e manifestações culturais visando seu registro, valorização e possível proteção;

IV – incentivo à participação social na pesquisa, identificação, proteção e valorização do patrimônio histórico e cultural;

V – desenvolvimento de infraestrutura de turismo nas áreas de interesse histórico e cultural;

VI – proteção e documentação do patrimônio imaterial;

VII – desenvolvimento e aplicação de programa de educação patrimonial.

Art. 181. São diretrizes para a política relativa ao Patrimônio Histórico e Cultural:

I – desenvolver um plano de identificação e valorização de bens culturais, obras de arte urbanas e monumentos da cidade;

II – elaborar normas para a preservação de bens de valor histórico, cultural, natural e arquitetônico;

III – revitalizar áreas públicas de interesse do patrimônio histórico e cultural;

IV – preservar a identidade dos bairros, valorizando as características de sua história e cultura;

V – organizar dentro do SIIM, Sistema Integrado de Informações Municipais, um módulo referente à patrimônio histórico e cultural;

VI – organizar a divulgação da vida cultural e da história do município, e sensibilizar a opinião pública sobre a importância e a necessidade de preservação de seu patrimônio;

VII – incentivar a fruição e o uso público dos imóveis tombados;

VIII – assegurar o adequado controle da interferência visual nas áreas envoltórias de imóveis preservados;

IX – incentivar a preservação do patrimônio por meio de mecanismos de transferência de potencial construtivo;

X – criar mecanismos de captação de recursos em áreas de interesse histórico e cultural, visando à sua preservação e revitalização e ações de educação patrimonial;

XI – conceder incentivos fiscais vinculados à preservação dos imóveis tombados, em processo de tombamento ou inscritos no Inventário de Preservação do Patrimônio Artístico Cultural – IPPAC com características arquitetônicas históricas;

XII – estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural;

XIII – criar uma rede de bens culturais protegidos que se articulem de modo a potencializar sua proteção e fruição;

XIV – criar, desenvolver e aplicar ações de educação patrimonial;

XV – proteger e fomentar o patrimônio imaterial de Jundiaí.

CAPÍTULO X
DA POLÍTICA DA CRIANÇA NA CIDADE

Seção I
Da Garantia dos Direitos da Criança no Espaço Urbano

Art. 182. São objetivos da Política da Criança na Cidade:

I – orientar as ações de planejamento urbano para assegurar o cumprimento dos direitos da criança e do adolescente, previstos no Marco Legal da Primeira Infância;

II – tornar a cidade mais amigável à criança, ampliando a oferta de praças, parques e espaços públicos mais lúdicos, que incentivem o livre brincar em contato com a natureza;

III – criar condições para a ocupação da cidade pela criança, com segurança, acessibilidade e autonomia, possibilitando que desenvolva suas habilidades cognitivas, psicológicas, emocionais e sociais por meio do encontro com diferentes crianças e suas famílias no espaço público;

IV – ampliar os canais de escuta da criança e considerar as manifestações infantis nos planos e projetos a serem realizados pelo poder público;

V – implantar um programa de qualificação técnica dos servidores públicos, para sensibilizá-los em relação às necessidades da criança na cidade e no uso dos espaços públicos;

VI – estabelecer parcerias com universidades, órgãos do terceiro setor e institutos de pesquisa e proteção da infância, que possam ajudar a produzir territórios educativos na cidade;

VII – trabalhar em conjunto com o Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente – CMDCA, assegurando que sejam cumpridas as medidas que se referem ao território da cidade;

VIII – participar de redes nacionais e internacionais de Cidades das Crianças, reafirmando o compromisso municipal com as ações para o pleno desenvolvimento da infância no espaço urbano e possibilitando a troca de experiências com os demais membros da Rede.

Art. 183. São diretrizes da Política da Criança na Cidade:

I – considerar o Plano Municipal Decenal dos Direitos Humanos da Criança e do Adolescente de Jundiaí (2018 – 2028), elaborado pelo Conselho Municipal de Defesa dos Direitos da Criança e do Adolescente – CMDCA, como referência para as ações urbanísticas a serem planejadas e executadas no âmbito do Município;

II – adotar o conceito internacional de Cidade das Crianças como referência para as ações urbanísticas, ampliando a troca de experiências que favoreçam a criação de espaços mais humanizados e lúdicos;

III – aprimorar os processos de escuta à criança, com a criação de comitês formados por elas, de modo que as necessidades da infância possam ser mais facilmente identificadas pelos adultos e contempladas nos planos, projetos e ações na cidade;

IV – organizar as manifestações e os pedidos das crianças durante as apresentações municipais, em que crianças são recebidas pelo chefe do Executivo no intuito de ouvir suas impressões sobre a cidade, para que elas possam servir como indicadores de planejamento urbano;

V – ampliar a instalação de equipamentos para brincar nas áreas de uso público (parques, praças, calçadas);

VI – instituir programa, que possibilite a restrição do tráfego de veículos em determinadas vias, em determinados horários, mediante concordância de 75% (setenta e cinco por cento) dos moradores locais;

VII – aprimorar e ampliar o programa de visitação à Serra do Japi por crianças e suas famílias, possibilitando maior contato com a natureza exuberante do Município;

VIII – criar centro de estudos, memórias e pesquisas da infância no Município;

IX – realizar pesquisas para identificar onde ocorre o maior número de deslocamentos a pé de crianças no trajeto entre a casa e a escola, priorizando melhorias nesses pontos;

X – prever, nos planos e projetos, a criação de rotas seguras e espaços lúdicos que propiciem o bem-estar, o brincar e o exercício da criatividade em locais públicos e privados onde haja circulação de criança, bem como a fruição de ambientes livres e seguros em suas comunidades, conforme assegura o Marco Legal da Primeira Infância.

§ 1º. Fica criado o Grupo de Trabalho Criança na Cidade, com o objetivo de:

I – implementar as diretrizes definidas no *caput* deste artigo; e

II – integrar, consolidar e agilizar as ações pela criança no território urbano.

§ 2º. O Grupo de Trabalho Criança na Cidade é formado por representantes do Conselho Municipal de Defesa da Criança e do Adolescente e das seguintes Unidades de Gestão:

I – Planejamento Urbano e Meio Ambiente;

II – Cultura;

III – Educação;

IV – Esporte e Lazer;

V – Saúde;

VI – Assistência Social;

VII – Mobilidade e Transporte;

VIII – Serviços Públicos;

IX – Abastecimento, Agronegócio e Turismo.

Seção II

Do Programa de Qualificação Urbanística no entorno das Escolas

Art. 184. O Programa tem como objetivo a qualificação urbanística no entorno das escolas públicas municipais e nos trajetos dos alunos, com a criação de caminhos mais lúdicos, acessíveis e seguros, que favoreçam o uso de espaços públicos pelas crianças, o desenvolvimento de habilidades físicas, sociais e seu contato com a natureza.

Parágrafo único. O Programa é desenvolvido pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, com o apoio do Grupo de Trabalho pela Criança na Cidade.

Seção III
Da Criação de Rotas Seguras

Art. 185. As rotas seguras para a circulação de crianças serão implementadas nos caminhos que ligam as escolas aos espaços públicos.

§ 1º. O desenho das rotas deve ocorrer a partir das escolas.

§ 2º. Para criação das rotas seguras devem-se aplicar estratégias de comunicação visual específicas para a compreensão de crianças e demais transeuntes, indicando a prioridade da circulação das crianças.

§ 3º. As rotas seguras deverão promover:

I – o desenho universal para o dimensionamento adequado das calçadas;

II – intervenções lúdicas no trajeto;

III – mobiliários urbanos a partir da perspectiva e das necessidades das crianças;

IV – comunicação visual lúdica, a partir da perspectiva da criança;

V – arborização urbana em calçada, canteiros e jardins, garantindo o contato com a natureza e conforto do percurso.

TÍTULO V
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 186. O ordenamento territorial do Município deve respeitar os princípios e objetivos estabelecidos neste Plano Diretor e equilibrar o parcelamento, uso e ocupação do solo com os recursos naturais, observando as características ambientais locais, em especial aquelas presentes nas redes hidrográficas, nas nascentes e nos remanescentes de vegetação nativa, identificados preliminarmente nos Mapas 1 e 4 do Anexo I desta Lei.

CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO

Art. 187. O território do Município de Jundiaí fica dividido em 2 (duas) Macrozonas, descritas a seguir e indicadas no Mapa 1 do Anexo I desta Lei.

I – Macrozona Rural: compreende áreas das bacias hidrográficas de abastecimento de Jundiaí e outros municípios da região, por áreas de produção agrícola que contribuem para manutenção da biodiversidade, conservação do solo e manutenção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, e pelas áreas do Território de Gestão da Serra do Japi e da Serra dos Cristais, constituída por remanescentes florestais significativos em diversos estágios sucessionais, por ecossistemas representativos de importância regional no âmbito da fauna e flora, que contribuem para manutenção da biodiversidade, conservação do solo e produção de água;

II – Macrozona Urbana: compreende a porção urbanizada do território e mais propícia para abrigar atividades urbanas, apresenta grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo e padrões diferenciados de urbanização.

§ 1º. A Macrozona Rural compõe o Perímetro Rural do Município, sendo vedado o parcelamento do solo para fins urbanos, respeitadas as disposições da Lei Complementar n.º 417, de 29 de dezembro de 2004.

§ 2º. A Macrozona Rural tem a finalidade de assegurar a preservação dos ecossistemas representativos de fauna e flora e dos recursos naturais, a proteção do solo e dos recursos hídricos e a regulação climática, impedindo a avanço da expansão urbana sobre esse território e propiciando meios de utilização com atividades compatíveis com o desenvolvimento sustentável.

§ 3º. A Macrozona Urbana tem a finalidade de promover a ocupação do território de maneira equilibrada entre urbanização e conservação ambiental, compatibilizando o uso e a ocupação do solo com a oferta de sistemas de transporte coletivo, infraestrutura e serviços públicos e melhorando a qualidade de vida dos moradores.

Art. 188. A localização de imóveis na Macrozona Urbana ou Rural no Município será informada por meio da Certidão de Perímetro, a ser solicitada no sítio eletrônico oficial do Município ou na Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

CAPÍTULO II
DA MACROZONA RURAL

Art. 189. A Macrozona Rural se divide nas 03 (três) zonas descritas a seguir e delimitadas no Mapa 1 do Anexo I desta Lei:

I – Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural;

II – Zona de Proteção da Serra dos Cristais;

III – Território de Gestão da Serra do Japi.

Seção I
Da Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural

Art. 190. A Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural caracteriza-se pela relevância dos recursos hídricos, pela existência de fragmentos significativos de vegetação nativa, entremeados por grande número de núcleos urbanos informais e de áreas de produção agrícola, bem como áreas de mineração em atividade ou abandonadas.

Parágrafo único. A Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural tem a finalidade de garantir a proteção dos mananciais de abastecimento do Município, a preservação dos recursos naturais e a promoção do desenvolvimento rural e da produção agrícola, mediante a valorização da atividade rural e o incentivo às atividades de turismo e ecoturismo nas propriedades rurais.

Seção II
Da Zona de Proteção da Serra dos Cristais

Art. 191. A Zona de Proteção da Serra dos Cristais, situada ao sul do Município, na porção leste da Rodovia Anhanguera, é formada pela Serra dos Cristais e Castanho, e caracteriza-se pela existência de sistemas ambientais cujos elementos e processos ainda conservam características naturais.

Parágrafo único. São objetivos específicos da Zona de Proteção da Serra dos Cristais:

I – manutenção das condições naturais dos elementos e processos que compõem os sistemas ambientais;

II – proteção das espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;

III – respeito às fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo dos seus terrenos;

IV – promoção de atividades ligadas à pesquisa, ao ecoturismo e à educação ambiental;

V – preservação de fragmentos de Mata Atlântica e proteção de nascentes e corpos hídricos da bacia do Rio Jundiaí;

VI – desenvolvimento de atividades econômicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável;

VII – produção de água com potencial para o abastecimento público;

VIII – garantia da proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica, sendo que a preservação dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do art. 280 desta Lei e sua caracterização será feita pelo órgão licenciador competente.

Seção III
Do Território de Gestão da Serra do Japi

Art. 192. O Território de Gestão da Serra do Japi compreende as áreas da Serra do Japi e seu entorno imediato, com seus limites definidos pela Lei Complementar n.º 417, de 29 de dezembro de 2004.

§ 1º. O Território de Gestão da Serra do Japi é formado por:

I – Reserva Biológica da Serra do Japi;

II – Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental;

III – Zona de Conservação Ambiental da Ermida;

IV – Zona de Conservação Ambiental da Malota;

V – Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova.

§ 2º. São objetivos específicos do Território de Gestão da Serra do Japi:

I – manutenção do zoneamento estabelecido pela Lei Complementar n.º 417, de 29 de dezembro de 2004;

II – manutenção e proteção da diversidade biológica e conservação das fisionomias dos ecossistemas presentes no território;

III – desenvolvimento de estudos, da pesquisa científica e da educação ambiental;

IV – preservação e restauração da diversidade de ecossistemas naturais;

V – proteção das espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;

VI – respeito às fragilidades geológico-geotécnicas e de relevo dos seus terrenos;

VII – proteção e recuperação dos recursos hídricos e edáficos;

VIII – manutenção das condições naturais dos elementos e processos que compõem os sistemas ambientais;

IX – contenção da urbanização do território;

X – proteção da paisagem rural, considerando seu valor ambiental, histórico e cultural;

XI – promoção do desenvolvimento do Perímetro Rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social, respeitada a Lei Federal n.º 9.985, de 18 de julho de 2000;

XII – conservação e recuperação dos fragmentos florestais, corredores ecológicos e das APPs;

XIII – preservação da Mata Atlântica e proteção de nascentes e corpos hídricos;

XIV – compatibilização dos usos com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo dos terrenos.

CAPÍTULO III
DA MACROZONA URBANA

Art. 193. Para orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos para atingir seus objetivos, a Macrozona Urbana se subdivide em 6 (seis) zonas de uso do solo e 4 (quatro) zonas especiais, descritas a seguir e delimitadas no Mapa 2 do Anexo I desta Lei:

I – Zona de Reabilitação Central – ZRC;

II – Zona de Qualificação dos Bairros – ZQB;

III – Zona de Preservação dos Bairros – ZPB;

IV – Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU;

V – Zona de Uso Industrial – ZUI;

VI – Zona de Conservação Ambiental – ZCA.

Seção I
Da Zona de Reabilitação Central – ZRC

Art. 194. A Zona de Reabilitação Central, situada no centro e de ocupação mais antiga do Município, caracteriza-se pela alta taxa de urbanização, significativa saturação viária elevada concentração de empregos, serviços e equipamentos e pelo caráter de centralidade do município, com a concentração de áreas e edificações que integram o patrimônio histórico e cultural.

Parágrafo único. São objetivos específicos da Zona de Reabilitação Central:

I – fortalecimento do caráter de centralidade municipal, respeitando o patrimônio histórico e cultural, otimizando a oferta de infraestrutura existente, renovando os padrões de uso e ocupação e fortalecendo a base econômica local;

II – valorização das áreas de patrimônio cultural com a proteção e recuperação de imóveis e locais de referência da população da cidade, estimulando usos e atividades compatíveis com a preservação e sua inserção na área central;

III – incentivo ao desenvolvimento de atividade turística, visando a valorização do patrimônio, bem como a sua preservação;

IV – melhoria e complementação do sistema de mobilidade urbana, com integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições de acessibilidade universal e sinalizações adequadas;

V – garantia de prioridade para a acessibilidade de pedestres, ciclistas, pessoas com necessidades especiais e mobilidade reduzida em detrimento da circulação de veículos particulares;

VI – estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda de modo a aproximar a moradia do emprego;

VII – redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana e promoção da proximidade de diferentes tipologias residenciais para grupos de baixa, média e alta renda;

VIII – regulação da produção imobiliária para captura, pelo Município, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

IX – estímulo ao desenvolvimento de polos de economia criativa;

X – ampliação, integração e valorização dos espaços livres de uso público.

Seção II
Da Zona de Qualificação dos Bairros – ZQB

Art. 195. A Zona de Qualificação dos Bairros abrange, predominantemente, os bairros mais antigos, com alta taxa de urbanização e uso misto.

Parágrafo único. São objetivos específicos da Zona de Qualificação dos Bairros:

I – melhoria das condições urbanísticas e ambientais dos bairros existentes, com oferta adequada de comércio, serviços, equipamentos comunitários e infraestruturas para formação e consolidação das centralidades;

II – permissão de atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial, na perspectiva de garantir a manutenção da qualidade urbana dos bairros tradicionais e reduzir sobrecargas no sistema viário local;

III – estímulo ao adensamento populacional nas áreas vazias, com diversidade social, a fim de aproveitar melhor a infraestrutura instalada e equilibrar a relação entre oferta de empregos e moradias;

IV – melhoria e complementação do sistema de mobilidade urbana, com integração entre os sistemas de transporte coletivo, cicloviário, de circulação de pedestres e viário, dotando-o de condições de acessibilidade universal e sinalização de acordo com as normas vigentes;

V – regulação da produção imobiliária para captura, pelo Município, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

VI – redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana e que promovam a proximidade de diferentes tipologias residenciais;

VII – manutenção da população moradora, inclusive mediante promoção da urbanização e regularização fundiária de assentamentos habitacionais irregulares existentes, com oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas que atendam à demanda;

VIII – estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda, de forma a contribuir para a redução do déficit habitacional existente;

IX – garantia da proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica como os já demarcados no Mapa 4 do Anexo I desta Lei, sendo que a preservação

dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do art. 280 desta Lei e sua caracterização será feita pelo órgão licenciador competente.

X – estímulo ao desenvolvimento de polos de economia criativa;

XI – estímulo à arborização urbana e à agricultura urbana;

XII – respeito ao patrimônio histórico cultural.

Seção III
Da Zona de Preservação dos Bairros – ZPB

Art. 196. A Zona de Preservação dos Bairros caracteriza-se pela ocupação por áreas com menor densidade habitacional ou adjacentes às áreas de urbanização consolidada.

Parágrafo único. São objetivos específicos da Zona de Preservação dos Bairros:

I – manutenção da qualidade urbanística e ambiental dos bairros existentes, com características predominantemente residenciais e baixa densidade habitacional;

II – formação de novos bairros com padrão de parcelamento em lotes de 500m² (quinhentos metros quadrados), menor densidade habitacional e predominância do uso habitacional;

III – ocupação adequada dos vazios existentes de forma a garantir a qualificação do território;

IV – permissão de usos compatíveis com a ocupação residencial, com pequena oferta de comércio e serviços para atendimento das demandas locais;

V – estímulo à arborização urbana e à agricultura urbana;

VI – respeito ao patrimônio histórico cultural.

Seção IV
Da Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU

Art. 197. A Zona de Desenvolvimento Urbano corresponde às áreas ao longo dos principais eixos viários da cidade, destinadas à implantação de usos residenciais e atividades comerciais e de serviços que, por sua natureza, gerem tráfego pesado ou intenso e de atendimento à demanda de atividades necessárias.

§ 1º. São objetivos da Zona de Desenvolvimento Urbano:

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

II – promoção do incremento e da qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os com o sistema cicloviário e de circulação de pedestres;

III – estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda, de modo a ampliar sua oferta na proximidade do sistema estrutural de transporte coletivo e aproximar a moradia do emprego;

IV – garantia de espaço para a ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos.

§ 2º. Os imóveis que integram a Zona de Desenvolvimento Urbano nos trechos caracterizados por vias projetadas deverão seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Qualificação dos Bairros (ZQB), e os parâmetros de parcelamento da Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU) até que a via que define a zona esteja devidamente implantada.

Seção V
Da Zona de Uso Industrial – ZUI

Art. 198. A Zona de Uso Industrial abrange as áreas ao longo das Rodovias Anhanguera, Prof. Hermenegildo Tonolli, Dom Gabriel Paulino Bueno Couto e Presidente Tancredo Neves, e demais áreas indicadas no Mapa 2 do Anexo I, que articulam diferentes municípios e polos de emprego regional, onde se verificam processos de transformação econômica e dos padrões de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. São objetivos da Zona de Uso Industrial:

I – promoção da atividade econômico-industrial, de grandes empreendimentos de comércio, serviços e logística de escala regional;

II – estímulo à atividade de geração de energias alternativas de forma coletiva;

III – incentivo à geração coletiva de energia elétrica e a reciclagem industrial.

Seção VI
Da Zona de Conservação Ambiental – ZCA

Art. 199. A Zona de Conservação Ambiental compreende áreas que estabelecem a transição entre os usos urbano e rural, ou constituem vazios urbanos cuja localização inviabiliza os usos rurais, mas possuem atributos ambientais importantes que devem ser conservados e protegidos, sobretudo mananciais de abastecimento de água.

Parágrafo único. São objetivos da Zona de Conservação Ambiental:

I – proteção e conservação dos mananciais;

II – redução e o controle do adensamento construtivo e demográfico nas áreas próximas às áreas ambientalmente frágeis e de abastecimento hídrico, gerando uma região de amortecimento para áreas de proteção;

III – apoio à manutenção das atividades rurais existentes.

CAPÍTULO IV
DO ZONEAMENTO ESPECIAL

Art. 200. As Zonas Especiais são porções do território com diferentes características ou destinação específica, e requerem normas próprias de uso e ocupação do solo que prevalecem sobre as demais:

I – Zona Especial de Regularização Fundiária – ZERF;

II – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

III – Zona Especial de Interesse Histórico Cultural – ZEIC;

IV – Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM.

Seção I
Da Zona Especial de Regularização Fundiária – ZERF

Art. 201. A Zona Especial de Regularização Fundiária – ZERF é constituída pelas áreas dos núcleos urbanos informais, ocupados ou não por população de baixa renda, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º. As áreas que constituem a ZERF correspondem aos núcleos urbanos informais consolidados, indicados nos Mapas 2 e 5 do Anexo I desta Lei e aqueles que constam nas ortofotos oriundas do levantamento aerofotogramétrico realizado em 2012.

§ 2º. É objetivo da Zona Especial de Regularização Fundiária delimitar áreas passíveis de regularização dos núcleos urbanos informais, nos termos definidos no Título VII desta Lei.

Seção II
Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

~~**Art. 202.** A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS destina-se, predominantemente, à moradia da população de baixa renda, nos termos definidos na Política de Habitação Social apresentada no Título IV, Capítulo VII desta Lei, e está subdividida em:~~

Art. 202. A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS destina-se, predominantemente, à moradia da população de baixa renda, nos termos definidos na Política Municipal de Habitação, Lei 7.016, de 27 de fevereiro de 2008, ou aquela que vier a substituí-la, e está subdividida em: *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

I – ZEIS-1: compreende as áreas ocupadas de forma irregular ou clandestina, que ainda deverão passar pelo processo de regularização fundiária e urbanização;

~~**II –** ZEIS 2: constituída de áreas vazias consideradas adequadas para a implantação de empreendimentos de habitação de interesse social, estrategicamente localizadas com o propósito de viabilizar a produção e oferta de moradias populares para famílias com renda máxima de seis salários mínimos.~~

II – ZEIS 2: constituída das áreas destinadas à produção de lotes ou moradias para a população de baixa renda, indicadas nos Mapas 2 e 6 desta Lei, e de todas aquelas áreas situadas na Macrozona Urbana, que vierem a ser requeridas, exceto: *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

a) nas Bacias do Rio Jundiaí – Mirim e do Córrego da Estiva ou Japi, delimitadas pelos incisos I e II do artigo 1.2, da Lei Municipal n.º 2.405, de 10 de junho de 1980;

b) na Bacia do Córrego do Capivari, que estiverem à direita da Rodovia Geraldo Dias, sentido Jundiaí – Louveira; e

c) na Bacia do Ribeirão Cachoeira/Caxambu, à esquerda da Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno e Couto, sentido Jundiaí – Cabreúva.

~~**Parágrafo único.** As áreas que constituem a ZEIS estão indicadas nos Mapas 2 e 6 do Anexo I desta Lei.~~

§ 1º. As áreas que já constituem a ZEIS estão indicadas nos Mapas 2 e 6 desta Lei. *(Acrescido pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

§ 2º. A utilização como ZEIS 2 dos imóveis situados na Zona de Preservação de Bairros – ZPB ou na Zona de Conservação Ambiental – ZCA deverá observar as seguintes condições: *(Acrescido pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

I – áreas de até 50.000 m^2 poderão ser totalmente parceladas como ZEIS 2;

II – áreas maiores que 50.000 m^2 e até 100.000 m^2 poderão integrar a ZEIS 2, a fração de áreas com até 50.000 m^2, devendo o restante continuar no Zoneamento de origem, ZPB ou ZCA;

III – áreas superiores a 100.000 m^2 só 50% poderá integrar a ZEIS 2 e os outros 50% deverão ser utilizados nos Zoneamentos que se encontram, isto é, ZPB ou ZCA.

§ 3º. Nas Zonas de Uso Industrial – ZUI as áreas a serem requeridas como ZEIS 2 deverão ser adjacentes às áreas de zoneamento habitacional com ocupação consolidada. *(Acrescido pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Art. 203. São objetivos das ZEIS:

I – integração dos programas voltados à Habitação de Interesse Social com as demais políticas públicas;

II – garantia de programas de urbanização e de construção de moradias com características de adaptabilidade às condições de acessibilidade universal;

III – inibição de ocupações em áreas ambientalmente sensíveis, de risco e *non aedificandi*;

IV – adequação das normas e fixação de parâmetros urbanísticos específicos para Habitação de Interesse Social;

V – oferta de serviços de assistência técnica e jurídica nos processos de regularização urbanística e fundiária diretamente ou mediante convênios e parcerias;

VI – remoção de famílias nos casos de premente necessidade e sua relocação preferencialmente no entorno.

~~**Art. 204.** A indicação de toda a demanda para as unidades produzidas nas ZEIS 2 será regulamentada pelo Poder Executivo, ouvida a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS e observadas as normas federais e estaduais dos respectivos programas destinados à produção habitacional, dando prioridade ao atendimento de famílias em área de risco, às remoções necessárias, aos cadastrados que possuam pessoas idosas ou com deficiências na família.~~

Art. 204. A indicação de toda demanda para as habitações verticais ou horizontais, produzidas nas ZEIS 2 será regulamentada pelo Poder Executivo e a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS e observadas as normas federais e estaduais dos respectivos programas destinados à produção habitacional, dando prioridade ao atendimento de famílias em área de risco, às remoções necessárias, aos cadastrados que possuam pessoas idosas ou com deficiências na família. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Art. 205. Nas áreas acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados) demarcadas como ZEIS 2, o empreendimento poderá ter uso permitido diverso para até 30% (trinta por cento) de sua área, desde que sejam utilizados os parâmetros de uso e ocupação da zona lindeira mais restritiva em que a área está inserida, bem como que se garanta à área restante o uso exclusivo de HIS e o empreendimento não seja segregado.

§ 1º. A diretriz para o empreendimento deverá ser precedida de análise técnica da FUMAS e da UGPUMA e será consolidada em documento oficial emitido por técnico da UGPUMA, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis a contar da data de protocolo, ou do atendimento de eventual "comunique-se" para complementação de documentos ou informações.

§ 2º. O não atendimento ao "comunique-se" no prazo de 90 (noventa) dias ensejará o indeferimento do pedido e o arquivamento do processo.

~~**Art. 206.** O valor de comercialização, inclusive o valor de entrada, das unidades implantadas nas ZEIS 2 deverá ser compatível com os critérios de baixa renda e com a capacidade de pagamento das famílias cadastradas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais (SIMIH) com renda familiar de até 6 (seis) salários-mínimos, mediante aprovação da FUMAS, após a simulação da capacidade de pagamento, e observadas as normas federais, estaduais e municipais dos respectivos programas habitacionais.~~

Art. 206. O valor da comercialização, inclusive o valor de entrada, das unidades implantadas nas ZEIS 2 deverá ser compatível com os critérios de baixa renda, definidos pela Lei 7.016, de 2008, ou aquela que vier a substituí-la, e com a capacidade de pagamento das famílias cadastradas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais – SIMIH, mediante aprovação da FUMAS, após a simulação da capacidade de pagamento, e observadas as normas federais, estaduais e municipais dos respectivos programas habitacionais. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 1º.** As unidades habitacionais deverão ser oferecidas a todas as famílias cadastradas no SIMIH, por um período de até 12 (doze) meses após a data de formalização da oferta pela FUMAS.~~

§ 1º. As unidades habitacionais deverão ser oferecidas a todas as famílias cadastradas no SIMIH que se inscreverem para o empreendimento em questão, por um período de até 12 (doze) meses após a data de formalização da oferta pela FUMAS, ou poderão ser adquiridas pela FUMAS. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 2º.** Uma vez obtidas as manifestações formais de todas as famílias cadastradas, as unidades restantes, se houver, poderão ser comercializadas livremente.~~

§ 2º. Uma vez obtidas as manifestações formais de todas as famílias inscritas e da FUMAS, as unidades restantes, se houver, poderão ser comercializadas livremente. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

§ 3º. Em todo empreendimento de interesse social desenvolvido com a participação do Município serão reservadas 10% (dez por cento) das unidades para famílias com pessoas deficientes e 10% (dez por cento) para famílias com pessoas idosas, localizadas sempre que possível no pavimento térreo.

Seção III
Da Zona Especial de Interesse Histórico Cultural – ZEIC

Art. 207. A Zona Especial de Interesse Histórico Cultural – ZEIC compreende porções do território do Município e tem por finalidade a preservação e valorização do seu patrimônio histórico e cultural, subdivididas em 02 (duas) categorias:

I – ZEIC 1: composta pelos imóveis ou áreas tombadas por legislação municipal, estadual ou federal e aqueles que se encontram na fase de estudo de tombamento, bem como os imóveis pertencentes ao Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí – IPPAC;

II – ZEIC 2: composta por conjunto de imóveis, de domínio público ou privado, cuja proteção ou preservação sejam de interesse comum, quer por sua vinculação histórica, quer por seu valor cultural, arquitetônico, arqueológico, artístico, paisagístico ou urbano.

§ 1º. São objetivos específicos das ZEIC:

I – promoção da preservação, conservação, restauro e valorização do patrimônio cultural, histórico, artístico e paisagístico do Município;

II – preservação da identidade de bairros e áreas de interesse histórico e cultural;

III – identificação e preservação de imóveis e lugares dotados de identidade cultural, religiosa e de interesse público;

IV – desenvolvimento de infraestrutura de turismo nas áreas de interesse histórico e cultural;

V – proteção e documentação do patrimônio imaterial, definido nos termos do Decreto Federal n.º 3.551, de 04 de agosto de 2000;

VI – potencialização da implantação e/ou da manutenção de atividades econômicas, turísticas, culturais e habitacionais condizentes com sua estrutura física.

§ 2º. Na realização de intervenções urbanísticas ou arquitetônicas, públicas ou privadas, deverão ser observadas as seguintes diretrizes para a manutenção das características das ZEIC:

I – valorizar o conjunto urbano e as atividades econômicas, respeitando o acervo arquitetônico e urbanístico e promovendo sua incorporação a potenciais novos usos;

II – diversificar os usos e a dinâmica de funcionamento de forma compatível com a preservação da memória da ZEIC;

III – adequar e controlar a publicidade, a sinalização pública e qualquer elemento com interferência nas fachadas dos imóveis, de acordo com a legislação vigente;

IV – garantir a desobstrução e a plena visibilidade de bens tombados e inscritos no Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural – IPPAC;

V – facilitar o trânsito de pedestres com garantia da acessibilidade universal;

VI – adequar a arborização urbana com espécies nativas, evitando-se o uso de espécies que causem interferência física ou visual nos bens, em conformidade com a legislação em vigor.

§ 3º. O Município deve buscar formas de implantar o enterramento das redes aéreas de energia elétrica, telefonia, de TV a cabo e outras, de forma a melhorar a visibilidade dos bens tombados, incluindo medidas de incentivo às concessionárias responsáveis para que procedam ao enterramento de suas redes.

§ 4º. A instalação de equipamentos e mobiliários urbanos (postes, bancas, cabinas, caixas de inspeção, entre outros) deve ser feita respeitando-se a visibilidade dos bens culturais protegidos, conforme diretrizes estabelecidas pela Unidade de Gestão de Cultura, e com

manifestação favorável do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural – COMPAC.

§ 5º. A criação e a instalação de monumentos artísticos e marcos, quando demandados, deverão ocorrer de forma harmoniosa com o ambiente e com as preexistências, atendendo às diretrizes fixadas pela Unidade de Gestão de Cultura, e com manifestação favorável do Conselho Municipal do Patrimônio Artístico e Cultural – COMPAC.

§ 6º. Poderão ser aplicados às ZEIC, especialmente, os seguintes instrumentos de política urbana e demais benefícios:

I – transferência de potencial construtivo;

II – direito de preempção;

III – incentivos fiscais como fomento a atividades culturais, associadas ou não a usos complementares, a ser regulamentada por legislação específica;

IV – simplificação de procedimentos para instalação e funcionamento e obtenção de autorizações e alvará necessários, a ser regulamentada por legislação específica.

§ 7º. Considerando que o Patrimônio Histórico Cultural é dinâmico e que novos bens culturais poderão ser identificados e inventariados, na medida em que se atribui valor cultural a outras áreas e imóveis, a ZEIC poderá expandir, respeitada a legislação vigente.

Art. 208. Os instrumentos de identificação e instituição das ZEIC 1 são:

I – a publicação do ato de tombamento municipal, estadual ou federal;

II – a publicação e/ou notificação do proprietário do bem da decisão do COMPAC sobre a incorporação do bem ao IPPAC;

III – a publicação e/ou notificação do proprietário do bem sobre a abertura do processo de tombamento.

§ 1º. São excluídos do enquadramento de ZEIC os imóveis que tenham perdido a condição de tombados ou protegidos.

§ 2º. Os imóveis mencionados no § 1º deste artigo passam a integrar as Zonas nas quais estão inseridos.

§ 3º. A demolição, destruição proposital ou causada pela não conservação do imóvel, ou descaracterização irreversível do imóvel tombado ou em processo de tombamento acarretará, sem prejuízo às demais sanções previstas em outras leis, na extinção da faculdade de transferência do potencial construtivo e, caso tenha sido realizada, na devolução em dobro do seu valor devidamente corrigido.

§ 4º. Constará no cadastro imobiliário do imóvel a ocorrência da perda do direito de transferência do potencial construtivo.

§ 5º. Os pedidos de intervenção, reforma, ampliação ou demolição de qualquer imóvel pertencente à ZEIC 1 deverá ser precedido da aprovação dos órgãos ou entidades competentes, e de manifestação favorável do COMPAC.

§ 6º. Os projetos de reformas, ampliações, demolições e construções de imóveis que fazem divisas com os bens culturais protegidos ou que estejam em suas áreas envoltórias serão submetidos à análise da Unidade de Gestão de Cultura, devendo o requerente apresentar laudo elaborado por profissional habilitado, acompanhado de documento hábil emitido pelo Conselho de Classe ao qual esse profissional esteja vinculado, atestando que o bem preservado estará assegurado em caso de interferência no bem tombado, e de autorização dos órgãos de preservação competentes.

§ 7º. A divulgação dos imóveis inseridos na ZEIC 1 será feita por meio do sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Jundiaí.

§ 8º. Os danos causados aos bens culturais protegidos por tombamento, ou em processo de tombamento, ou incluídos no IPPAC, por demolição total ou parcial, destruição proposital ou causada pela não conservação do imóvel, ou descaracterização irreversível do imóvel são disciplinados pela Lei Complementar n.º 443, de 14 de agosto de 2007, sem prejuízo de outras sanções legais.

Art. 209. As áreas demarcadas como ZEIC 2 estão cadastradas no Mapa 3 do Anexo I desta Lei, sendo:

I – Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico;

II – Vilas Operárias, rentistas ou não, desenvolvidas entre o final do século XIX e a primeira metade do século XX, e que apresentam características de traçado urbano, pavimentação, parcelamento do solo e gabarito diferenciados do restante da estrutura urbana da cidade: Vila Torres Neves (também denominada Vila FEPASA); Vila São Jorge; Vila Argos Velha; Vila Argos Nova; Vila Santa Rosa; Vila da Mecânica e Importadora São Paulo (atual Sifco); Vila Ferroviária 01; Vila Ferroviária 02.

§ 1º. Cada ZEIC 2 deverá ser regulamentada em até 2 (dois) anos após a publicação deste Plano Diretor, mediante lei específica, devendo conter no mínimo:

I – restrições para os imóveis em caso de reformas, demolições, transformações de uso e novas construções;

II – definição de parâmetros urbanísticos diferenciados das zonas em que estão inseridos;

III – instrumentos de políticas urbanas;

IV – definição de penalidades;

V – levantamento histórico e arquitetônico através de inventariamento;

VI – elaboração de programas de incentivo à preservação, reversão e recuperação de bens descaracterizados, conscientização e valorização do ambiente urbano de forma participativa.

§ 2º. Os projetos de intervenções, reformas, ampliações, demolições e construções dos imóveis inseridos na ZEIC 2 deverão ser precedidos de aprovação da Unidade de Gestão de Cultura, após manifestação favorável do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC, na forma da legislação pertinente, e de outros órgãos de preservação competentes quando necessário.

§ 3º. A divulgação dos imóveis inseridos na ZEIC 2 será feita por meio do sítio oficial eletrônico do Município.

Seção IV
Da Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM

Art. 210. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM são porções do território do Município destinadas à preservação e proteção de patrimônio ambiental, que têm como principais atributos fragmentos de Mata Atlântica e de Cerrado, arborização de relevância ambiental, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes e outros corpos d'água, áreas que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática e a consolidação da Zona de Vida Silvestre, como estabelecido pela Área de Proteção Ambiental de Jundiaí, com base no art. 4º da Lei Estadual n.º 4.095, de 12 de junho de 1984, e no art. 16 do Decreto Estadual n.º 43.284, de 3 de julho de 1998.

§ 1º. A ZEPAM poderá ser ampliada em razão do interesse público, desde que a inclusão de novas áreas seja acompanhada de parecer emitido pelo Departamento de Meio Ambiente da UGPUMA, ouvidos o Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT e o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA.

§ 2º. O conjunto de áreas protegidas referidos no *caput* deste artigo é considerado de interesse público para o cumprimento de funcionalidades preservacionistas, ecológicas, paisagísticas,

urbanísticas, de lazer, de práticas de sociabilidade, educação e de saúde pública, em especial as questões relacionadas com a falta, excesso e qualidade da água.

Art. 211. Integram a ZEPAM áreas em todo o território municipal, preliminarmente identificadas nos Mapas 2 e 4 do Anexo I desta Lei, com os seguintes atributos:

I – as APPs em conformidade com a Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012 e manchas de mata nativa secundárias em estágio médio e avançado de regeneração natural da Mata Atlântica conforme a Lei Federal n.º 11.428, de 22 de dezembro de 2006, e a vegetação rupestre, correspondentes às Zonas de Vida Silvestre estabelecidas no art. 4.º da Lei Estadual n.º 4.095, de 12 de junho de 1984;

II – manchas de mata nativa secundárias em estágio inicial de regeneração natural da Mata Atlântica conforme a Lei Federal n.º 11.428, de 22 de dezembro de 2006 dentro das APPs descritas na Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012;

III – áreas comprometidas com Termos de Ajustamento de Conduta estipulados pelo Poder Executivo e porções destinadas a Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental determinados pelo órgão licenciador;

IV – manchas de cerrado maiores que 2.000,00 m²;

V – represas de armazenamento e de captação de água para o abastecimento público e seu entorno;

VI – parques urbanos implantados, parques lineares da rede hídrica, outras categorias de parques a serem definidas pelo Município e Jardim Botânico;

VII – áreas utilizadas como centro de pesquisa agrícola e difusão tecnológica.

§ 1º. Excluem da ZEPAM as APPs com o uso licenciado ambientalmente, locais com obras públicas e as porções urbanizadas, com vias e obras, conforme o crescimento da cidade ao longo do tempo gravados na restituição do aerofotogramétrico do município de agosto de 1993.

§ 2º. As áreas ao longo do Rio Jundiaí, à jusante à Rodovia dos Bandeirantes, poderão ser excluídas da ZEPAM e integrar a zona de uso do solo adjacente quando atendidas as seguintes condições:

I – não constituam APP nem possuam manchas de mata nativa, Mata Atlântica ou Cerrado;

II – estejam situadas a uma altitude superior a 10 (dez) metros da altitude do Rio Jundiaí na secção mais próxima; e

III – estejam situadas a uma distância igual ou superior a 100 (cem) metros do eixo do canal do Rio Jundiaí.

§ 3º. Quando as áreas da ZEPAM ao longo do Rio Jundiaí à jusante à Rodovia dos Bandeirantes forem doadas ao município a largura da faixa medida a partir do eixo do canal do curso d'água poderá ser reduzida para 100 (cem) metros, com a consequente ampliação da zona de uso do solo adjacente.

Art. 212. São objetivos da ZEPAM:

I – conservação da biodiversidade;

II – conservação de áreas objeto de prestação de serviços ambientais;

III – proteção e recuperação da cobertura florestal;

IV – qualificação das áreas verdes públicas;

V – incentivo à conservação das áreas verdes;

VI – implantação de corredores ecológicos;

VII – garantia da disponibilidade e qualidade da água;

VIII – regulação do microclima;

IX – garantia da proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica como os já demarcados no Mapa 4 do Anexo I desta Lei, sendo que a preservação dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do art. 280 desta Lei e sua caracterização será feita pelo órgão licenciador competente;

X – garantia da obediência do previsto para Zona de Vida Silvestre estabelecida pela Área de Proteção Ambiental de Jundiaí, conforme art. 4º da Lei Estadual n.º 4.095, de 12 de junho de 1984, e o art. 16 do Decreto Estadual n.º 43.284, de 3 de julho de 1998.

Art. 213. São diretrizes da ZEPAM:

I – ampliar a oferta de áreas verdes públicas;

II – recuperar os espaços livres e as áreas verdes degradadas, incluindo solos e cobertura vegetal;

III – promover interligação entre espaços livres e áreas verdes de importância ambiental;

IV – compatibilizar a proteção e recuperação das áreas verdes com o desenvolvimento socioambiental e com atividades econômicas, especialmente as de utilidade pública.

Art. 214. Com o objetivo de promover e incentivar a preservação das áreas definidas como de Proteção Ambiental poderá ser aplicado na ZEPAM, especialmente, o instrumento de Pagamento por Serviços Ambientais – PSA, conforme definido nesta Lei.

Art. 215. São permitidos na ZEPAM os seguintes usos, desde que não impliquem a supressão de vegetação em estágio médio ou avançado de regeneração, ressalvadas as hipóteses legais, e sem prejuízo das restrições previstas em legislação federal e estadual específicas:

I – pesquisa e desenvolvimento tecnológico;

II – educação ambiental;

III – lazer e ecoturismo;

IV – comércio e serviços de pequeno porte relacionados aos usos mencionados nos incisos anteriores;

V – atividades, obras e serviços envolvidos com o abastecimento público de água e sua manutenção;

VI – implantação de áreas verdes do Município;

VII – atividades, obras e serviços envolvidos com a implantação e manutenção do serviço público municipal;

VIII – compensação ambiental;

IX – atividades públicas de cultura, esporte e educação.

§ 1º. Os usos regularmente existentes na ZEPAM poderão ser tolerados.

§ 2º. Nas áreas de ZEPAM ao longo do Rio Jundiaí e à jusante da Rodovia dos Bandeirantes, será permitida a atividade de mineração.

CAPÍTULO V
DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 216. O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes e projetadas, quer sejam municipais, estaduais ou federais, indicadas no Mapa 2 do Anexo 1, que faz parte integrante desta Lei.

Art. 217. As vias públicas integrantes do sistema viário do Município são classificadas de acordo com suas funções urbanísticas, subdividindo-se nas seguintes categorias:

I – vias de desenvolvimento regional: compreendem as rodovias e avenidas marginais e se destinam a atividades vinculadas à indústria, logística e grandes serviços, promovendo o desenvolvimento do território;

II – vias de organização do território:

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

b) vias de concentração: apresentam maior concentração dos usos econômicos (não residenciais) na zona em que está inserida, porém com capacidade limitada para mobilidade;

c) vias de indução: vias estratégicas de planejamento, visando estimular a criação de usos não residenciais e residenciais multifamiliares, conformam as microcentralidades e/ou promovem a ligação entre bairros;

III – vias de proteção de bairro:

a) vias de circulação: vias predominantemente residenciais e com possibilidade de outros usos compatíveis com as residências, sendo normalmente utilizadas para circulação interna ao bairro residencial;

b) vias de acesso ao lote: protegem e preservam as características residenciais dos bairros e possuem fluxo reduzido de automóveis e pedestres.

§ 1º. Quanto à classificação funcional das vias, conforme a Lei Federal n.º 9.503, de 23 de setembro de 1997, denominada de Código de Trânsito Brasileiro – CTB, para as vias urbanas, tem-se que:

I – as vias estruturais são equivalentes à via arterial;

II – as vias de concentração e de indução são equivalentes à via coletora;

III – as vias de circulação podem ser equivalentes à via coletora ou à via local, a critério da autoridade de trânsito municipal;

IV – as vias de acesso ao lote são equivalentes à via local do CTB.

§ 2º. A classificação das vias que constituem o sistema viário do Município consta do Mapa 2 do Anexo I, que faz parte integrante desta Lei.

§ 3º. As avenidas marginais das rodovias e das vias estruturais serão classificadas como vias estruturais para efeito de uso do solo, desde que estejam devidamente implantadas, em uso público e tenham acesso a partir delas.

Seção I
Do Grupo Técnico de Mobilidade

Art. 218. O Grupo Técnico de Mobilidade tem a finalidade de assegurar a compatibilidade entre as diretrizes viárias e os projetos dos diversos órgãos municipais e é formado por

técnicos das Unidades de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, de Mobilidade e Transporte, e de Infraestrutura e Serviços Públicos.

Art. 219. São atribuições e responsabilidades do Grupo Técnico de Mobilidade:

I – analisar e emitir parecer sobre:

a) classificação de vias de acordo com as funções urbanísticas;

b) diretrizes viárias municipais com base no Plano de Mobilidade e Plano Viário Municipais;

c) projetos de Sistema de Mobilidade abrangendo diversos modais de transporte;

d) definição dos locais de obras prioritárias relacionadas ao Sistema de Mobilidade;

e) oficialização de vias;

f) abertura de novas vias;

g) cronograma de obras do plano cicloviário;

II – dar suporte técnico na interlocução com as concessionárias de rodovias acerca das intervenções no Município;

III – divulgar projetos, obras e cronogramas relacionados às atribuições do grupo no Sistema Integrado de Informações Municipais – SIIM, ou outro que vier a substituí-lo.

§ 1º. As diretrizes viárias municipais definem o traçado básico de vias para implantação futura e os alinhamentos projetados para aumento da largura das vias existentes.

§ 2º. Os técnicos das Unidades de Gestão encarregados do desenvolvimento de estudos para definição das diretrizes viárias e demais providências necessárias ao cumprimento das disposições citadas no *caput* deste artigo serão indicados pelos respectivos Gestores Municipais.

§ 3º. Caberá à UGPUMA conduzir o processo de análise, bem como a discussão e aprovação do parecer sobre os estudos viários de revisão ou estabelecimento das novas diretrizes viárias.

Seção II
Das Vias Existentes

Art. 220. As vias existentes e em uso público por mais de dez anos, sem oposição, serão consideradas oficiais e poderão ter suas dimensões ajustadas conforme as diretrizes viárias emitidas pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, consultadas as Unidades de Gestão de Mobilidade e Transporte e de Infraestrutura e Serviços Públicos.

§ 1º. A classificação das vias existentes, quando não identificada nesta Lei, será realizada mediante decreto do Executivo, ouvidas as Unidades de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (UGPUMA) e de Mobilidade e Transporte (UGMT), com base na manifestação do Grupo Técnico de Mobilidade.

§ 2º. As vias projetadas serão implantadas de acordo com as diretrizes viárias, pelo poder público ou pela iniciativa privada, em parceria com o Município ou em projetos de novas urbanizações ou loteamentos.

§ 3º. As vias existentes nos parcelamentos irregulares não serão consideradas oficiais, até que seja concluído o processo de regularização fundiária, com a devida classificação das vias.

Seção III
Da Abertura de Novas Vias

Art. 221. A abertura de novas vias deverá obedecer às diretrizes definidas pelo Município quanto ao traçado, aos alinhamentos, às larguras mínimas e aos raios das curvas de concordância, observadas as condições mínimas estabelecidas nesta Lei.

§ 1º. As larguras mínimas das novas vias, com exceção das situadas em ZEIS ou ZERF, são as estabelecidas no Quadro 4, a seguir:

Quadro 4 – Larguras mínimas de novas vias

Larguras mínimas de novas vias (metros)					
Categoria de Via	**Largura Total**	**Leito Carroçável**	**Largura da Calçada**	**Ciclovia + faixa serviço**	**Canteiro Central**
Ciclovia	3,50	-	-	2,60 + 0,90	
Via de pedestres	4,00	-	4,00	-	-
Tráfego Seletivo	8,00	8,00		-	-
Acesso ao lote com balão	13,00	7,00	3,00	-	-
Acesso ao lote sem balão	14,00	8,00	3,00	-	-
Circulação	15,00	9,00	3,00	-	-
Indução	21,00	10,50	3,50	2,6 + 0,90	-
Concentração	23,00	11,50	4,00	2,6 + 0,90	-
Estrutural	40,00	2 x 10,50	5,00	-	9,00

§ 2º. Nas vias estruturais, o canteiro central inclui a ciclovia.

§ 3º. As declividades longitudinais das vias públicas deverão situar-se entre os limites de 0,5% e 10%, exceto para as vias de acesso ao lote e de circulação de bairro, para as quais serão admitidas declividades de até 15%.

§ 4º. Nas vias de acesso ao lote sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros).

§ 5º. Os raios mínimos nas curvas de concordância de alinhamentos nas esquinas estão indicados no Quadro 5, a seguir.

Quadro 5 – Raios de concordância em esquinas

Raios mínimos de concordância em esquinas (metros)		
Ângulo central da curva de concordância	**Demais vias**	**Via Estrutural**
de 0° a 39°59’	20,00	30,00
de 40° a 59°59’	10,00	20,00
de 60° a 69°59’	8,00	15,00
de 70° a 109°59’	6,00	12,00
de 110° a 139°59’	4,00	10,50
de 140° a 180°	3,00	10,50

§ 6º. Nas concordâncias dos alinhamentos de vias com classificações diferentes, prevalecerão os raios mínimos especificados para as vias de menor importância de acordo com a classificação para fins de uso do solo.

§ 7º. Nas esquinas contrárias ao fluxo de veículos, o raio mínimo poderá ser menor, a critério da UGPUMA, de acordo com o projeto geométrico da via.

§ 8º. Nos empreendimentos com frente exclusiva para rodovias, o acesso deverá ser realizado por avenida marginal municipal com largura mínima de 15m (quinze metros) ao longo das faixas de domínio público das rodovias, implantada a expensas do interessado, de acordo com as diretrizes expedidas pelo Município e exigências das concessionárias pertinentes.

§ 9º. A implantação de vias marginais às rodovias para viabilizar o acesso aos terrenos lindeiros poderá ser autorizada mediante a aprovação de projeto específico, independentemente do parcelamento do solo.

§ 10. Quando as vias projetadas servirem de acesso ou de frente para lotes dos projetos de loteamentos ou de conjuntos de edificações, além da doação das áreas, deverá ser implantada a via, ou trecho dela, a expensas do empreendedor.

§ 11. Ao longo das áreas destinadas às linhas de transmissão, deverá ser reservada faixa não edificante com largura mínima de 15m (quinze metros), que poderá servir para implantação de avenida marginal dependendo das diretrizes definidas pelo Município.

§ 12. As larguras e características das vias dos parcelamentos e projetos habitacionais nas ZEIS 1 e ZERF atenderão aos parâmetros específicos previstos para estas áreas.

Art. 222. As novas vias oriundas de loteamentos ou parcelamentos regulares de solo serão classificadas pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, na análise do projeto.

§ 1º. No caso de continuidade de via existente, a classificação viária será determinada na emissão das diretrizes.

§ 2º. Registrado o loteamento, a classificação será efetivada mediante ato do Executivo.

§ 3º. Nas vias não originárias de loteamentos ou parcelamentos regulares de solo, a classificação será efetivada após conclusão do processo administrativo específico e expedição de decreto.

§ 4º. Nos casos de aprovação de projetos de parcelamento do solo, mediante loteamento ou desmembramento, e nos empreendimentos de utilização de glebas para conjuntos de edificações, as áreas atingidas pelas diretrizes viárias deverão ser doadas ao Município.

§ 5º. Nos empreendimentos enquadrados em EIV/RIV ou RIT atingidos por diretrizes viárias, é obrigatória, além da doação definida no *caput,* a implantação da via projetada no trecho correspondente ao projeto em análise.

§ 6º. Em caso de alteração do viário existente, não será admitido diminuir a largura da calçada.

Art. 223. Para a oficialização, a nova via deverá estar aberta, devidamente implantada e classificada por meio da expedição de decreto de acordo com diretrizes ou projetos aprovados pela Prefeitura, assim como integrar o patrimônio público municipal.

CAPÍTULO VI
DO USO DO SOLO

Art. 224. Os usos urbanos e rurais instalados ou pretendidos no Município são classificados nas cinco categorias apresentadas a seguir:

I – Habitacional (Hab);

II – Comercial e Serviços (Com);

III – Industrial (Ind);

IV – Rural (Rur);

V – Extração mineral (Ext).

Art. 225. O enquadramento das atividades nas categorias e subcategorias de uso propostas nesta Lei tem como base a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, instrumento de padronização nacional dos códigos de atividades econômicas do país, apresentado no Quadro I do Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. O enquadramento das atividades apresentado nesta Lei poderá ser revisto mediante solicitação justificada do requerente, com a descrição detalhada da atividade pretendida, que será analisada pela equipe técnica da Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e pelo Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo – GTUOS, considerando o grau de incomodidade causado à vizinhança.

Art. 226. Para efeito de simplificação dos procedimentos de concessão de alvará de funcionamento, as atividades econômicas são também classificadas de acordo com o grau de risco, compreendido como o nível de perigo potencial de ocorrência de danos à integridade física, à saúde humana, ao meio ambiente ou ao patrimônio, em decorrência do seu exercício, em consonância com o disposto na Resolução CGSIM n.º 22, de junho de 2010, do Comitê para Gestão da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios, alterada pela Resolução CGSIM n.º 24, de 10 de maio de 2011.

§ 1º. A classificação das atividades de acordo com o grau de risco será regulamentada por decreto no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da data da aprovação desta Lei.

§ 2º. Os procedimentos para simplificação do licenciamento das atividades classificadas como de baixo risco serão definidos pela UGGF, em parceria com a UGPUMA, no prazo de até 12 (doze) meses a partir da publicação desta Lei.

Art. 227. Para seu devido licenciamento, as atividades deverão ser realizadas em imóveis situados em via oficial ou servidão registrada.

Parágrafo único. Para efeito de uso do solo, as servidões de passagem registradas serão consideradas como vias de acesso ao lote.

Seção I

Dos Usos Habitacionais (Hab)

Art. 228. A categoria de uso habitacional está contida no **Grupo 1** e se subdivide em 04 (quatro) subcategorias:

I – Hab.1: Habitação unifamiliar horizontal, constituída por uma única unidade habitacional por lote, com acesso independente para a via pública oficial;

II – Hab.2: Habitação multifamiliar horizontal, que consiste em 02 (duas) unidades habitacionais isoladas implantadas no mesmo lote, justapostas ou superpostas, com frente e acesso independente para a via pública oficial;

III – Hab.3: Conjunto de unidades habitacionais:

a) Hab.3.1: Conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação;

b) Hab.3.2: Conjunto de unidades habitacionais isoladas horizontalmente, com acesso independente para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto da unidade autônoma pela via oficial;

IV – Hab.4: Habitação multifamiliar vertical, constituída por edifício com unidades habitacionais agrupadas verticalmente ou conjunto de edifícios com áreas comuns.

§ 1º. Os terrenos com habitações agrupadas horizontalmente das categorias Hab.2 ou Hab.3.1, situados nas Zonas ZRC, ZQB ou ZPB, poderão ser desdobrados após a conclusão das construções desde que seja assegurado a cada unidade um lote com frente mínima de 8,00 (oito) metros e área igual ou superior a 200 (duzentos) metros quadrados.

§ 2º. Nos terrenos considerados lotes para os efeitos desta Lei, será permitido o conjunto habitacional horizontal para a constituição de condomínio em lotes, nos termos do art. 1.358-A do Código Civil, desde que a fração ideal associada a cada lote atenda a cota mínima de terreno por unidade habitacional definida para a respectiva zona de uso do solo.

Art. 229. A habitação multifamiliar horizontal ou vertical poderá ser implantada em lotes com área máxima igual à da quadra de maior dimensão permitida na respectiva zona de uso do solo.

Parágrafo único. O projeto da habitação multifamiliar deverá prever a arborização de, pelo menos, 30% (trinta por cento) das áreas permeáveis exigidas nas respectivas zonas de uso do solo, observando a definição de áreas permeáveis desta Lei.

Art. 230. Os projetos de habitação multifamiliar horizontal deverão atender os parâmetros urbanísticos previstos para a zona em que esteja inserido e a Norma Brasileira de Acessibilidade.

§ 1º. Nas habitações multifamiliares horizontais ou verticais, as vias particulares de circulação de veículos deverão possuir faixa de rolamento com largura mínima de 6,00m (seis metros), quando utilizadas nos dois sentidos, e 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando utilizadas com uma única mão de direção.

§ 2º. Nas habitações multifamiliares horizontais ou verticais com mais de 100 unidades, deverão ser implantadas vias de circulação para pedestres com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), podendo ou não estar integradas à via de circulação de veículos na forma de passeios.

Art. 231. Os parâmetros de vaga de veículos por unidade habitacional deverão obedecer ao disposto no Quadro III do Anexo II desta Lei, podendo estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo, inclusive as vagas de visitantes.

Art. 232. Para a aprovação do projeto de conjunto multifamiliar horizontal ou vertical deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I – projeto de implantação, contendo a locação das unidades autônomas, as áreas comuns, vias particulares e seções das vias;

II – projeto arquitetônico básico das unidades autônomas e áreas comuns;

III – projeto de drenagem das águas pluviais;

IV – projeto de terraplenagem, acompanhado de levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado.

~~**Parágrafo único.** No caso de empreendimento de interesse social, será necessário firmar Termo de Compromisso com a FUMAS, de acordo com a legislação pertinente.~~

Parágrafo único. No caso de empreendimento de interesse social, os projetos descritos neste artigo deverão ser protocolados na FUMAS e serão analisados após firmar o Termo de Compromisso, de acordo com a legislação vigente. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Art. 233. Para o caso de habitação multifamiliar vertical com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais localizadas na Zona de Desenvolvimento Urbano, ou nas vias de concentração ou estruturais de qualquer zona de uso do solo, será exigida a implantação de via exclusiva para acesso ao empreendimento com largura total de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) e passeio lindeiro ao imóvel com largura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 1º. O disposto no *caput* deste artigo será dispensado em lotes com testada inferior a 30m (trinta metros) e em casos de comprovada inviabilidade técnica.

§ 2º. A via de acesso ao empreendimento descrita no *caput* poderá situar-se no recuo frontal das edificações.

Seção II
Dos Usos de Comércio e Serviço (Com)

Art. 234. A categoria de comércio e serviço está distribuída nos Grupos 2 a 7 segundo o tipo de incômodo potencial da atividade, descritos a seguir:

I – Grupo 2: Comércio e serviço com fluxo ocasional de pessoas e veículos leves, que se subdivide em 03 (três) subcategorias:

a) Com.2.1 – Uso familiar: atividades realizadas na própria moradia do empreendedor, ocupando até 50 m^2 (cinquenta metros quadrados) de área, desenvolvida pelo próprio morador com dois funcionários no máximo e anúncio de pequeno porte indicativo, desde que não haja estocagem e ou manuseio de materiais explosivos, radioativos, tóxicos ou inflamáveis diferentes daqueles usados no cotidiano de uma residência; não gere vibração aos imóveis vizinhos; não emita ruídos acima de 50 dB (cinquenta decibéis) e utilize equipamento para controle de odores, se for o caso, para não gerar incômodos à vizinhança;

b) Com.2.2 – Uso estabelecido: escritórios e consultórios realizados em imóvel licenciado para comércio/serviço;

c) Com.2.3 – Uso estabelecido: demais atividades de comércio e serviço realizadas em imóvel licenciado para comércio/serviço;

II – Grupo 3: Comércio e serviço com fluxo concentrado de pessoas e veículos leves;

III – Grupo 4: Comércio e serviço com ruído diurno produzido por máquinas e equipamentos utilizados;

IV – Grupo 5: Comércio e serviço com ruído noturno, após às 22h (vinte e duas horas), causado pela reunião de pessoas, animais ou equipamentos utilizados;

V – Grupo 6: Comércio e serviço com fluxo de veículos pesados;

VI – Grupo 7: Comércio e serviço com características especiais, que podem gerar impactos específicos e devem ser analisadas individualmente.

Parágrafo único. A instalação de atividades de oficina mecânica, troca de óleo e lavagem de carros nas áreas objeto da Lei n.º 2.405, de 10 de junho de 1980, dependerá da análise e autorização da concessionária dos serviços de abastecimento de água do município, bem como do atendimento das condições que ela determinar.

Art. 235. As atividades do Grupo 2 poderão ser exercidas de forma ambulante ou provisória, em bancas, barracas ou veículos móveis, observados os seguintes critérios:

I – a atividade seja permitida no local, conforme o Quadro I do Anexo II desta Lei;

II – sejam respeitados os parâmetros de utilização do terreno;

III – sejam cumpridas as exigências sanitárias e demais condições relativas à atividade a ser desenvolvida.

§ 1º. As atividades de comércio e serviço ambulante poderão ser realizadas em imóveis particulares ou públicos, a título precário, mediante licenciamento pelo órgão municipal competente.

§ 2º. As condições para realização de atividades de comércio e serviço ambulante em áreas públicas serão definidas pela UGPUMA em legislação específica, que indicará:

I – os locais passíveis de instalação de ambulantes;

II – o processo de seleção dos interessados;

III – as obrigações dos usuários e as restrições de uso;

IV – os prazos da cessão de uso do espaço público;

V – os modelos de bancas e unidades comerciais a serem adotados pelos comerciantes.

§ 3º. Quando a atividade ambulante for realizada em imóvel particular, o requerente deverá apresentar comprovação de posse do imóvel ou um instrumento legal de cessão do direito de uso, caso não seja o proprietário do imóvel, e a Certidão de Uso do Solo com a permissão da atividade no local.

Seção III
Dos Usos Industriais (Ind)

Art. 236. A categoria indústria está contida no **Grupo 8** e se subdivide, segundo o grau de complexidade (W) adotado pela CETESB, nas 05 (cinco) subcategorias seguintes:

I – Ind.1: Baixo potencial poluidor (BPP): são as indústrias que não realizam operações de tratamento térmico, tratamento superficial e fundição de metais; não realizam operações de lavagem e/ou desinfecção de material plástico para recuperação; sejam instalados em imóveis Rurais com Reserva Legal averbada e/ou cadastrados no sistema SICAR-SP ou em imóveis Urbanos; tenham capacidade de armazenamento de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP inferior a 4.000 kg (quatro mil quilos); não realizem queima de combustíveis e; não excedam os critérios de porte da tabela SILIS da CETESB, podendo ser realizadas na condição de uso familiar;

II – Ind.2: Impacto desprezível: indústrias com W entre 1 e 1,5;

III – Ind.3: Impacto leve: indústrias com W entre 2 e 3;

IV – Ind.4: Impacto moderado: indústrias com W entre 3,5 e 4;

V – Ind.5: Impacto alto: indústrias com W entre 4,5 e 5.

Parágrafo único. Nos imóveis situados na Zona de Uso Industrial, limítrofes às Zonas de Qualificação dos Bairros, Preservação dos Bairros e de Conservação Ambiental, somente serão permitidas atividades industriais da categoria Ind.5 quando houver separação entre as duas zonas por uma via, um rio ou córrego ou por uma barreira de vegetação com altura mínima de 2m (dois metros) e largura mínima de 20% (vinte por cento) da profundidade ou 20m (vinte metros), a critério do requerente.

Seção IV
Dos Conjuntos de Comércio, Serviço e Indústria

Art. 237. O conjunto de comércio e serviço e o conjunto industrial poderão ser implantados em lotes cuja área máxima seja igual à dimensão máxima definida nesta Lei para a quadra da respectiva zona de uso do solo.

§ 1º. Deverão ser gravadas no projeto as subcategorias comerciais e/ou industriais horizontais autorizadas para o respectivo imóvel, de acordo com os parâmetros contemplados na aprovação.

§ 2º. Deverá ser prevista a arborização das áreas permeáveis, tal como definidas nesta Lei.

Art. 238. Os parâmetros de vaga de veículos por unidade de comércio, serviço e indústria deverão obedecer ao disposto no Quadro III do Anexo II desta Lei, podendo estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo, inclusive as vagas de visitantes.

Art. 239. O acesso a cada unidade de comércio, serviço e indústria poderá ser feito através de via particular de circulação de veículos ou de pedestres internas ao conjunto.

§ 1º. A via particular de circulação de veículos interna ao conjunto, quando houver, deverá ter largura mínima, no caso de único acesso, de 10m (dez metros) para usos de comércio e serviços e de 15m (quinze metros) para uso industrial.

§ 2º. Para empreendimentos com dois acessos, a largura mínima da via particular poderá ser de 5m (cinco metros) para usos de comércio e serviços e 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) para uso industrial.

§ 3º. Os passeios da via particular deverão ter largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e declividade máxima de acordo com a NBR 9050 ou outra que vier a substituí-la.

§ 4º. No caso de acesso às unidades de comércio, serviço e indústria por via de pedestres, a largura mínima deve ser de 4m (quatro metros) e declividade máxima de acordo com a NBR 9050 ou outra que vier a substituí-la.

Art. 240. As edificações do empreendimento deverão respeitar os recuos de frente com relação aos logradouros públicos oficiais, bem como os laterais e de fundo com relação às divisas do lote, conforme o zoneamento definido nesta Lei.

Art. 241. Para a aprovação do projeto de conjunto de comércio e serviço horizontal ou vertical e de conjunto industrial horizontal ou vertical deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I – projeto de implantação, contendo a locação das unidades autônomas ou dos edifícios, as áreas comuns, vias particulares e seções das vias se houver;

II – projeto arquitetônico básico das unidades autônomas e áreas comuns;

III – projeto de drenagem das águas pluviais;

IV – projeto de terraplenagem, acompanhado de levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;

V – licença prévia da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, nos casos exigidos.

Art. 242. Para os casos de conjunto comercial e de conjunto industrial com mais de 200 (duzentas) unidades autônomas, localizados na Zona de Desenvolvimento Urbano e nas vias estruturais localizadas em qualquer zona de uso do solo, será exigida a implantação de via exclusivamente de acesso ao empreendimento, com largura total de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) com passeio lindeiro ao imóvel com largura de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 1º. O disposto no *caput* deste artigo poderá ser dispensado em lotes com testada com largura inferior a 30m (trinta metros) e em terrenos em que for comprovada a inviabilidade técnica da implantação.

§ 2º. A via de acesso ao empreendimento descrita no *caput* poderá situar-se no recuo frontal das edificações.

Seção V
Dos Usos Rurais (Rur)

Art. 243. A categoria rural está contida no Grupo 9 e se subdivide em 7 (sete) grupos de atividades:

I – Rur.1: agricultura, compreendendo as atividades de cultivo com a produção de alimentos e de outros produtos vegetais;

II – Rur.2: pecuária, compreendendo as atividades de criação e tratamento de animais;

III – Rur.3: silvicultura, compreendendo as atividades ligadas ao cultivo de árvores e florestas;

IV – Rur.4: aquicultura, compreendendo o cultivo animal em meio aquático, tal como o cultivo de peixes, crustáceos, rãs e outros;

V – Rur.5: recreação e turismo rural, compreendendo as atividades desenvolvidas no meio rural e vinculadas às funções rurais, comprometidas com a produção agrosilvopastoril, agregando valor a produtos e serviços, resgatando e promovendo o patrimônio cultural e natural da comunidade e contribuindo para sua manutenção, tais como atividades realizadas

com a utilização de animais, hospedagem, alimentação, recepção à visitação de propriedades rurais, entretenimento e atividades pedagógicas não seriadas e vinculadas ao contexto rural e outras atividades complementares às acima listadas, desde que atendam aos mesmos critérios;

VI – Rur.6 - comércio e serviço rural, compreendendo atividades de comércio varejista e serviços de primeira necessidade à população da zona rural; e o comércio varejista vinculado aos demais usos rurais;

VII – Rur.7 - agroindústria artesanal, compreendendo atividades que atuem na produção artesanal de produtos de origem agrosilvopastoril, de forma individual ou coletiva e se enquadrem como indústria de baixo potencial poluidor, ou fabricação artesanal de bebidas alcoólicas, ou fabricação de produtos e subprodutos de carne.

§ 1º. Para a implantação dos usos rurais, deverão ser ouvidas as Unidades de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente e do Agronegócio, Abastecimento e Turismo, a fim de garantir a ambiência rural e a preservação dos recursos naturais.

§ 2º. Para o desenvolvimento de atividades enquadradas nas categorias Rur.4, Rur.5, Rur.6 e Rur.7 deve-se comprovar sua associação ao uso agrosilvopastoril e/ou a efetiva preservação de 80% (oitenta por cento) de mata nativa na propriedade.

§ 3º. É permitida a recuperação e compensação ambiental na Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural e na Zona de Proteção da Serra dos Cristais, independente da classificação viária.

§ 4º. Não será permitida a atividade de pesqueiro nas áreas objeto da Lei n.º 2.405, de 1980.

Seção VI
Da Extração Mineral (Ext)

Art. 244. A categoria extração mineral está contida no Grupo 10 e se subdivide em 3 (três) grupos de atividades:

I – Ext.1: água;

II – Ext.2: areia, cascalho, argila, pedra;

III – Ext.3: folhelho argiloso.

§ 1º. As atividades minerárias, para serem realizadas, deverão possuir documento que autorize a exploração mineral, emitido pelo DNPM – Departamento Nacional de Produção Mineral, ou pela ANM – Agência Nacional de Mineração, além da autorização do Município.

§ 2º. Serão permitidas novas extrações de areia, cascalho e argila ao longo da margem do Rio Jundiaí, a jusante da Rodovia Anhanguera.

§ 3º. Não serão permitidas novas poligonais para extração de argila vermelha e folhelho argiloso na bacia do Rio Jundiaí Mirim.

Seção VII
Das Atividades de Economia Criativa

Art. 245. São consideradas atividades de economia criativa aquelas que abrangem os ciclos de criação, produção e distribuição de bens e serviços que usam criatividade, cultura e capital intelectual como insumos primários, tais como:

I – arquitetura e design;

II – artes performáticas, visuais, plásticas e escrita;

III – audiovisual, edição e impressão;

IV – ensino e cultura;

V – entretenimento;

VI – gastronomia;

VII – informática;

VIII – patrimônio histórico;

IX – pesquisa e desenvolvimento;

X – publicidade e propaganda;

XI – turismo.

§ 1º. As atividades passíveis de enquadramento como economia criativa e seus respectivos códigos CNAE são apresentados no Quadro II do Anexo II desta Lei.

§ 2º. Caberá à Unidade de Gestão de Cultura – UGC, em conjunto com a Unidade de Gestão de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia – UGDECT e com a UGPUMA, a criação de uma certificação para caracterizar as empresas criativas no Município de Jundiaí e os incentivos a serem concedidos, no prazo de até 12 (doze) meses a partir da publicação desta Lei.

Seção VIII
Do Porte das Atividades

Art. 246. As atividades urbanas e rurais instaladas no Município são classificadas nas seguintes categorias de porte:

I – até 50 m² ou 20% da área construída, o que for maior, na própria moradia do empreendedor;

II – até 300 m² de área construída;

III – até 750 m² de área construída;

IV – até 1.500 m² de área construída;

V – até 3.000 m² de área construída;

VI – porte livre, sujeito aos parâmetros urbanísticos da via e da zona de uso do solo.

Parágrafo único. Nas edificações existentes ou com projeto aprovado até a data da entrada em vigor desta Lei, o porte dos usos permitidos ou tolerados não será inferior à área construída no terreno.

Art. 247. Será permitida a combinação de atividades de mesma categoria ou a instalação de mais de uma categoria ou subcategoria de uso no mesmo imóvel ou edificação, desde que:

I – sejam respeitados os portes individuais para as respectivas categorias de atividades;

II – a soma do porte de todas as atividades pretendidas não ultrapasse o maior porte previsto para a via e a zona de uso do solo em que o imóvel estiver inserido, conforme o Quadro I do Anexo II desta Lei.

§ 1º. Será permitido o aumento do porte previsto no Quadro I do Anexo II, desde que seja possível realizar o desdobro do imóvel nos termos desta Lei, de forma que a cada novo lote, que poderia ser gerado, corresponda o acréscimo do porte equivalente para a via e zona em que ele estiver inserido.

§ 2º. Nas vias de circulação, a condição prevista no § 1º deste artigo poderá ser aplicada somente até o dobro do porte especificado.

Seção IX
Das Condições de Permissibilidade

Art. 248. As condições de permissibilidade das atividades urbanas e rurais no Município, definidas em função da categoria e subcategoria de uso do solo; do porte; da zona onde está localizado o imóvel e da classificação da via para o qual o terreno tem frente, são as estabelecidas no Quadro I do Anexo II desta Lei.

§ 1º. Nos imóveis urbanos ou rurais com acesso por servidão de passagem, serão permitidos os usos previstos para as vias de acesso ao lote.

§ 2º. Nos imóveis urbanos com frente para as vias que constituem divisa de zoneamento, serão permitidos os usos, e respectivos parâmetros de utilização do terreno, previstos para ambas as zonas de uso do solo, até a profundidade de 50 m (cinquenta metros).

§ 3º. Os usos permitidos no Território de Gestão da Serra do Japi são definidos em legislação específica.

§ 4º. Nos imóveis que vierem a se constituir como ZEIS 2, de acordo com o inciso II do art. 202 desta Lei, serão permitidas as mesmas atividades urbanas da zona lindeira menos restritiva, descritas no Quadro I do Anexo II desta Lei. *(Acrescido pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

§ 5º. Nas áreas da Zona de Conservação Ambiental que se constituírem como ZEIS 2 serão permitidos apenas os usos habitacionais dos Grupos Hab.1, Hab.2 e Hab.3, definidos, respectivamente, nos incisos I, II e III do art. 228 desta Lei. *(Acrescido pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Art. 249. Quanto ao grau de adequação à zona de uso de solo, as atividades urbanas e rurais instaladas no Município são classificadas em:

I – permitidas: são os usos do solo compatíveis com a dinâmica urbana local, considerando o grau de incomodidade produzido, indicados no Quadro I do Anexo II desta Lei;

II – proibidas: são os usos do solo considerados nocivos, perigosos, incômodos ou incompatíveis com as características urbanísticas locais, e que não se classificam como tolerados;

III – toleradas: são os usos do solo não permitidos por esta Lei, mas que foram autorizados pelo Município com base em legislação anterior ou cujos estabelecimentos se mantiveram instalados sem oposição do poder público municipal e sem registro de reclamações de moradores por um período igual ou superior a 1 (um) ano antes da vigência desta Lei, devidamente comprovado.

Parágrafo único. Poderão ser consideradas toleradas, mediante análise técnica da UGPUMA e do CMPT, as atividades com características diferentes das anteriormente realizadas no mesmo local, mas que utilize as edificações e a infraestrutura existentes no imóvel.

Art. 250. Os usos de solo tolerados serão reconhecidos desde que verificada uma das seguintes hipóteses:

I – a existência de projeto aprovado para o imóvel, na categoria de uso equivalente à pretendida ou de maior grau de incomodidade, com base na classificação apresentada nesta Lei;

II – o registro, no Relatório de Atividades do Sistema Integrado de Informações Municipais, de uso anterior de igual ou maior grau de incomodidade, em relação às condições previstas nesta Lei;

III – a comprovação do atendimento ao disposto no inciso III do art. 249 desta Lei.

Parágrafo único. Os usos do solo tolerados poderão ser ampliados ou alterados, desde que sejam atendidos todos os seguintes requisitos:

I – as novas atividades sejam de igual ou menor grau de incomodidade àquelas exercidas ou licenciadas no local, em relação às condições de permissibilidade previstas nesta Lei;

II – os usos fiquem restritos ao terreno existente anteriormente à vigência desta Lei e a ampliação não implique na anexação de outros imóveis, devendo respeitar os parâmetros de ocupação do solo definidos nesta Lei;

III – a ampliação não exceda 20% (vinte por cento) das instalações existentes e consideradas toleradas;

IV – a atividade absorva todos os impactos gerados, inclusive vagas de veículos.

Art. 251. Os estabelecimentos de prestação de serviços exclusivamente públicos de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros poderão se localizar em qualquer zona dos perímetros urbano e rural, sem que se configure no imóvel o direito ao uso tolerado, quando atividade pública deixar de existir no local.

Parágrafo único. A instalação dos usos previstos no *caput* deverá ser avaliada pela UGPUMA, respeitando a destinação original das áreas.

Art. 252. O imóvel com frente para mais de uma via com classificações distintas terá o benefício dos usos permitidos para a via de maior importância de acordo com a classificação viária, desde que:

I – a dimensão da testada seja igual ou superior ao valor mínimo para a zona de uso do solo;

II – o acesso de veículos, entrada e saída, deverá ser realizado pela via que permite a atividade de uso pretendida, exceto nos usos habitacionais.

Art. 253. Nas áreas urbanas ou rurais contidas em uma faixa de 300m (trezentos metros) de largura medidos a partir dos limites das faixas de domínio das rodovias Anhanguera, dos Bandeirantes e Dom Gabriel Paulino Couto, de um ou de ambos os lados, denominada Corredor de Desenvolvimento Regional, conforme indicado no Mapa 2 do Anexo I desta Lei, serão permitidos os mesmos usos e atividades estabelecidos para a Zona de Uso Industrial, exceto categorias Ind 4 e Ind 5, mantidos os parâmetros de ocupação do solo correspondentes ao zoneamento definido no mesmo Mapa 2 do Anexo I.

Parágrafo único. A instalação de atividades previstas no *caput* deste artigo será permitida desde que:

I – seja garantida a manutenção ou o plantio de vegetação arbórea em área com largura mínima de 30m (trinta metros), situada no interior da faixa ao longo do seu limite de fundo;

II – o acesso ao empreendimento seja realizado exclusivamente a partir das vias marginais das rodovias, sem que atravesse áreas situadas fora da referida faixa;

III – a atividade pretendida não possua grau de complexidade Cetesb (W) superior a 3.

Art. 254. Os imóveis inseridos na Bacia do Rio Jundiaí-Mirim e Bacia do Córrego Estiva, conforme Lei n.º 2.405, de 10 de junho de 1980, Bacia do Rio Capivari e demais áreas abrangidas pela Zona de Conservação Hídrica do Decreto Estadual n.º 43.284, de 3 de julho de 1998, estarão sujeitos à avaliação da DAE S/A – Água e Esgoto e da UGPUMA quanto aos usos a serem realizados nas áreas de mananciais.

Parágrafo único. Nos imóveis urbanos situados nas áreas descritas no *caput* deste artigo com extensão igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), será permitido o desenvolvimento de atividades agrícolas.

Art. 255. A permissibilidade das atividades no Município será informada por meio da Certidão de Uso do Solo, a ser solicitada no sítio oficial eletrônico do Município, para imóveis urbanos, e na Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, para imóveis rurais.

CAPÍTULO VII
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I
Dos Parâmetros de Ocupação do Solo

Art. 256. A utilização dos terrenos em todo o Município observará os seguintes parâmetros de ocupação do solo:

I – coeficiente de aproveitamento básico (CA bas) igual a 1,0 (um) para todos os terrenos da Macrozona Urbana;

II – coeficientes de aproveitamento mínimo (CA min) e máximo (CA max);

III – taxa de ocupação máxima (TO);

IV – gabarito de altura máxima;

V – recuos mínimos;

VI – quota mínima de terreno por unidade habitacional (QTmin/UH);

VII – taxa mínima de permeabilidade do solo (TP);

VIII – vagas para veículos.

§ 1º. Para efeito de aplicação dos parâmetros de ocupação do solo, os terrenos ficam classificados em lotes e glebas.

§ 2º. São considerados lotes os terrenos com área de até 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados) e aqueles que, possuindo área maior, foram objeto de parcelamento regular do solo com a destinação de áreas públicas de sistema de lazer e equipamentos urbanos comunitários.

§ 3º. São considerados glebas os terrenos com área superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados) e que não resultaram de parcelamento do solo regular que tenha destinado áreas públicas de sistema de lazer e equipamentos urbanos comunitários.

§ 4º. A aprovação de projetos para utilização de terrenos, lotes ou glebas, com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), deverá ser precedida da emissão de diretrizes urbanísticas.

§ 5º. As diretrizes para a utilização dos terrenos, exceto nos casos de loteamentos ou de construção de conjuntos de edificações em glebas, poderão ser fornecidas no mesmo processo que trata da aprovação do projeto, independentemente de solicitação do interessado.

§ 6º. As diretrizes para a construção de conjuntos de edificações em glebas deverão ser solicitadas conforme definido no art. 295 desta Lei.

§ 7º. Os parâmetros de utilização dos terrenos são estabelecidos em função do zoneamento em que o imóvel se situa, da classificação da via oficial para a qual faz frente, conforme Mapa 2 do Anexo I desta Lei, e das dimensões do terreno.

§ 8º. A regularização ou ampliação de unidades autônomas em condomínio horizontal poderá ser feita de forma individual, equiparando-se a um lote na análise da área privativa de terreno gerada, por meio dos seguintes procedimentos:

I – apresentação de projeto simplificado, anexos e documentação de cada unidade;

II – apresentação do projeto arquitetônico, quando necessário;

III – atendimento dos parâmetros de ocupação e aproveitamento correspondentes ao zoneamento em que o imóvel se situa aplicados sobre a área privativa da unidade autônoma constante em matrícula;

IV – atendimento aos recuos em relação às divisas do terreno do condomínio;

V – atendimento ao percentual de área permeável do empreendimento, de forma proporcional à sua área privativa.

§ 9º. As unidades autônomas somente poderão ser alteradas ou ampliadas individualmente após emissão do habite-se do conjunto de edificações, ficando as modificações limitadas à fração destinada à respectiva unidade.

Art. 257. O controle da permeabilidade do solo deverá ser garantido por meio do atendimento à taxa de permeabilidade mínima.

§ 1º. Para atendimento da permeabilidade mínima do solo, será aceita proposta de sistema equivalente de infiltração de água no solo em até 50% (cinquenta por cento) do valor especificado para a Zona, considerando a norma definida pela UGPUMA e sendo composta por uma das seguintes soluções, ou composição das duas soluções:

I – área gramada com aplicação de calçamento vazado;

II – caixa de infiltração de águas pluviais.

§ 2º. Nos projetos de reforma e ampliação em imóveis com área de terreno de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), a taxa de permeabilidade poderá ser adotada em 100% (cem por cento) pelas soluções indicadas nos incisos I e II do § 1º deste artigo.

Art. 258. As taxas de ocupação e de permeabilidade mínima e os coeficientes de aproveitamento para os lotes de dimensões com áreas iguais ou superiores à área mínima estabelecida para as zonas de uso do solo são os apresentados no Quadro 6 a seguir:

Quadro 6 – Ocupação, permeabilidade e aproveitamento por zonas

Zona de Uso do Solo	Ocupação Máxima	Permeabilid. Mínima	Aproveitamento Mínimo	Aproveitamento Máximo
Reabilitação Central				
Polígono	80	0	0,1	4,0
Restante da zona	70	10	0,1	4,0
Qualificação dos Bairros				
Acesso ao lote				1,8
Circulação	60	20	0,1	2,0
Indução				2,5
Conc. e Estrutural				3,5
Preservação dos Bairros				
Acesso ao lote				2,0
Circulação	60	30	0,1	2,0
Indução				2,5
Conc. e Estrutural				2,5
Desenvolvimento Urbano				
Acesso ao lote e Circulação				2,0
Indução	65	20	0,2	3,0
Concentração				4,0
Estrutural				5,0
Conservação Ambiental	40	50	0,1	1,0
Uso Industrial	60	20	0,2	2,0
Especial Interesse Social 1	100	0	0,3	2,0
Especial Interesse Social 2	70	20	0,3	3,0
Especial Proteção Ambiental	10	80	-	0,3
Desenvolvimento Rural	20	80	-	0,3
Proteção da Serra dos Cristais	10	85	-	0,1
Território de Gestão Serra Japi	Lei Complementar 417/2004			

§ 1º. Nos lotes da Macrozona Urbana, exceto os situados nas Zonas de Reabilitação Central e de Conservação Ambiental, com área inferior a 500 m^2 (quinhentos metros quadrados) serão

adotadas as taxas de ocupação máxima e de permeabilidade mínima indicadas no **Quadro 7** a seguir, mantidos os índices de aproveitamento especificados neste artigo:

Quadro 7 – Parâmetros para lotes da Macrozona Urbana, exceto ZCA

Faixa	Área do Lote (m^2)	Taxa de Ocupação máx.	Permeabilidade mín.
1	menor que 100	100	0
2	100 ≤ área < 150	90	5
3	150 ≤ área < 200	70	10
4	200 ≤ área < 250	65	15
5	250 ≤ área < 500	60	20

§ 2º. Nos lotes com área inferior a 1.000 m^2 (mil metros quadrados), situados na Zona de Conservação Ambiental, serão adotadas as taxas de ocupação máxima e de permeabilidade mínima indicadas no Quadro 8 a seguir, mantidos os índices de aproveitamento especificados neste artigo:

Quadro 8 – Parâmetros para lotes da Zona de Conservação Ambiental

Faixa	Área do Lote (m^2)	Taxas (%)	
		Taxa de Ocupação máx.	Permeabilidade mín.
1	menor que 250	60	20
2	250 ≤ área < 500	55	25
3	500 ≤ área < 1.000	50	35

§ 3º. Nas Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico, as taxas máximas de ocupação e de permeabilidade e os coeficientes máximos de aproveitamento são definidos em função das áreas dos lotes, conforme indicado no Quadro 9 a seguir:

Quadro 9 – Parâmetros para lotes da Zona de Regularização Fundiária

Faixa	Área do Lote (m^2)	Aproveitamento máximo	Ocupação máxima	Permeabilidade mínima
1	menor que 200	1,5	70	10
2	200 ≤ área < 250	1,0	60	20
3	250 ≤ área < 500	1,0	55	40
4	500 ≤ área < 1.000	1,0	50	45

5	maior ou igual a 1.000	1,0	40	50

§ 4º. Em cada faixa de lotes com áreas inferiores ao padrão mínimo definido para cada zona de uso do solo, conforme descrito nos parágrafos 1º, 2º e 3º deste artigo, a área máxima de ocupação de um determinado lote não poderá ser superior à área de ocupação do menor lote da faixa seguinte.

§ 5º. Nas glebas serão adotadas taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento iguais a 70% (setenta por cento) dos valores estabelecidos para os lotes situados na mesma zona.

§ 6º. A redução da área de ocupação dos terrenos considerados glebas, conforme definido no § 5º, deverá ser acrescida à área permeável.

§ 7º. Fica assegurado ao lote e à gleba, na Macrozona Urbana, parcialmente atingidos por diretrizes viárias, o direito de aplicação do coeficiente de aproveitamento sobre a área original do imóvel.

§ 8º. Nos terrenos da Macrozona Urbana, a área permeável deverá ter largura mínima de 1,00 m (um metro) e estar preferencialmente no recuo frontal.

§ 9º. Na Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural, em áreas menores de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) provenientes de parcelamentos do solo regulares, a taxa mínima de permeabilidade é de 50% (cinquenta por cento).

Art. 259. Não serão computadas na taxa de ocupação:

I – as piscinas descobertas;

II – a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;

III – os beirais ou marquises com largura máxima de 1m (um metro);

IV – os subsolos utilizados para estacionamento de veículos, observadas as condicionantes desta Lei, em especial o § 6º do art. 261 desta Lei;

V – a área ocupada por garagens de edificação em lotes com área de até 500m², limitada em 10% da área do terreno.

Parágrafo único. As edificações acessórias destinadas às atividades agrosilvopastoris localizadas na Zona de Proteção da Serra dos Cristais e na Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural não serão computadas na taxa de ocupação, respeitada a taxa de permeabilidade mínima exigida para a respectiva zona de uso do solo.

Art. 260. São consideradas áreas não computáveis para o cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I – nos usos habitacionais, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga:

a) as vagas de garagem exigidas de acordo com o Quadro III do Anexo II desta Lei;

b) até 2 (duas) vagas de garagem para unidades habitacionais a partir de 70m² (setenta metros quadrados);

II – nos usos de comércio e serviço, as vagas de garagem exigidas de acordo com o Quadro III do Anexo II desta Lei, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

III – as áreas ocupadas por vagas especiais destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e a idosos, vagas de motocicletas e vagas para carga e descarga, até o limite exigido nesta Lei;

IV – a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;

V – os beirais ou marquises com largura máxima de 1,00m (um metro);

VI – a área interna destinada ao uso público na forma de galerias e espaços cobertos, com largura não inferior a 4,00 m (quatro metros), que esteja situada no nível do passeio ou nos pisos adjacentes, a eles interligada por rampas ou escadas, e que permaneça aberta no horário comercial;

VII – as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de cada testada, destinada a usos não residenciais, até o limite de:

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote na Zona de Reabilitação Central e Zona de Desenvolvimento Urbano;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas;

VIII – as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de cada testada e com fruição pública, destinadas a teatros, cinemas, galerias de artes e museus e centros culturais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área do lote;

IX – Coberturas de postos de abastecimento de combustíveis com pé direito igual ou superior a 4,50 metros.

§ 1º. Para efeito de cálculo das áreas não computáveis previstas nos incisos I e II do *caput* deste artigo, em edifícios de uso misto deverá ser considerada a área construída utilizada para cada subcategoria de uso.

§ 2º. A somatória de áreas construídas não computáveis referidas do *caput* deste artigo não poderá ultrapassar o valor correspondente à área construída computável da edificação.

§ 3º. Os benefícios previstos nos incisos VII e VIII deste artigo não poderão ser aplicados cumulativamente.

Art. 261. São recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do imóvel:

I – recuo frontal, medido a partir do alinhamento viário projetado, se houver;

II – recuo lateral, medido em relação às divisas laterais do imóvel;

III – recuo de fundo, medido em relação à divisa de fundo do imóvel.

§ 1º. Os recuos frontal, laterais e de fundo são determinados em função da localização do terreno e da altura da edificação, conforme exposto no Quadro 10, a seguir:

Quadro 10 – Recuos mínimos das edificações

<table>
<tr><th rowspan="2">Zona de Uso do Solo</th><th colspan="2">Recuos (m)</th><th></th></tr>
<tr><th>Frontal</th><th>Laterais</th><th>Fundos</th></tr>
<tr><td>Reabilitação Central
*sem redução na esquina</td><td>0 (polígono)
2 (restante)</td><td rowspan="6">0 (h ≤ 7m)
2 (7 < h ≤ 12m)
um lado
H/6 (h > 12m)
soma dos recuos laterais</td><td rowspan="6">0 (h ≤ 7m)
2 (7 < h ≤ 12m)
H/6 (h > 12m)</td></tr>
<tr><td>Qualificação dos Bairros</td><td rowspan="5">4</td></tr>
<tr><td>Preservação dos Bairros</td></tr>
<tr><td>Desenvolvimento Urbano</td></tr>
<tr><td>Conservação Ambiental</td></tr>
<tr><td>Especial Interesse Social 2</td></tr>
<tr><td>Uso Industrial
* área administrativa
* área operacional</td><td>4 *
8 **</td><td>H/6
mínimo de 2m
de cada lado</td><td>H/6
mínimo de 2m</td></tr>
<tr><td>Desenvolvimento Rural</td><td rowspan="2">10</td><td rowspan="2">-</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>Proteção da Serra dos Cristais</td></tr>
<tr><td>Especial Interesse Social 1</td><td rowspan="3">-</td><td rowspan="3">-</td><td rowspan="3">-</td></tr>
<tr><td>Especial Regularização Fundiária</td></tr>
<tr><td>Especial Proteção Ambiental</td></tr>
</table>

§ 2º. Os beirais com largura máxima de 1m (um metro) e as sacadas descobertas em balanço máximo de 2m (dois metros) poderão ocupar os recuos frontais definidos neste artigo.

§ 3º. O recuo frontal poderá ser ocupado por cabines de abastecimento de energia, sistema de distribuição de água, abrigo de lixo, abrigo de gás, portaria ou guarita, respeitados o alinhamento existente e projetado, e o limite máximo de ocupação de 16m² (dezesseis metros quadrados) de área.

§ 4º. O recuo frontal poderá ser ocupado por garagem descoberta que ocupe até 50% (cinquenta por cento) da testada.

§ 5º. Nos terrenos de esquina, com exceção dos imóveis situados na Zona de Reabilitação Central, o recuo frontal em relação à via de menor importância poderá ser reduzido a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) daquele definido no § 1º deste artigo.

§ 6º. As garagens de subsolo destinadas ao parqueamento de veículos nas edificações poderão ocupar as faixas de recuo frontal, desde que não aflorem acima do nível da calçada em todo o perímetro confrontante com vias públicas, respeitados os alinhamentos projetados e a taxa de permeabilidade mínima.

§ 7º. Deverá ser respeitado o recuo entre corpos edificados no mesmo terreno de, no mínimo, 1/8 (um oitavo) de sua altura, quando houver aberturas de portas ou janelas.

Art. 262. As alturas máximas das edificações, medidas a partir do nível da rua no ponto médio da testada até o ponto de apoio da laje de cobertura do pavimento mais alto serão limitadas conforme indicado no Quadro 11, a seguir:

Quadro 11 – Altura máxima das edificações

Zona de Uso do Solo	Altura Máxima (m)
Zona de Reabilitação Central – ZRC	
Polígono do Patrimônio	5 pavimentos – 17,50m
Via de Acesso ao Lote	3 pavimentos – 10,50m
Via de Circulação	8 pavimentos – 28,00m
Via de Concentração	8 pavimentos – 28,00m
Via Estrutural	12 pavimentos – 42,00m
Zona de Qualificação dos Bairros – ZQB (*) À jusante da Rodovia dos Bandeirantes, a altura máxima permitida será de 8 pavimentos, 24m.	
Acesso ao lote	3 pavimentos – 10,50m
Via de Circulação	4 pavimentos – 14,00m
Via de Indução	8 pavimentos – 28,00m
Via de Concentração	12 pavimentos – 42,00m
Via Estrutural	16 pavimentos – 56,00m
Zona de Preservação dos Bairros – ZPB	
Acesso ao lote	3 pavimentos – 10,50m
Via de Circulação	3 pavimentos – 10,50m
Via de Indução	4 pavimentos – 14,00m
Via de Concentração	8 pavimentos – 28,00m

Via Estrutural	8 pavimentos – 28,00m
Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU	
Acesso ao lote	3 pavimentos – 10,50m
Via de Circulação	8 pavimentos – 28,00m
Via de Indução	12 pavimentos – 42,00m
Via de Concentração	20 pavimentos – 70,00m
Via Estrutural	20 pavimentos – 70,00m
Zona de Conservação Ambiental – ZCA	3 pavimentos – 10,50m
Zona de Uso Industrial	12 pavimentos – 42,00m
Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1	-
Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2	
ZPB	8 pavimentos – 28,00m
Demais zonas	12 pavimentos – 42,00m
Zonas Especiais – ZERF e ZEPAM	-
Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural	2 pavimentos – 7m
Zona de Proteção da Serra dos Cristais	2 pavimentos – 7m

§ 1º. Os limites definidos no *caput* deste artigo não incluem as instalações de caixa d'água, casa de máquinas de elevadores e platibanda, devendo ser atendidos em qualquer ponto do perfil natural do terreno.

§ 2º. Em função das normas instituídas pelo Comando da Aeronáutica, qualquer iniciativa de uso e ocupação do solo deverá atender às restrições relativas à proteção dos aeródromos, rotas de helicópteros, heliporto e helipontos.

§ 3º. O limite de 12 (doze) pavimentos ou 42 (quarenta e dois) metros de altura máxima nas ZEIS 2 poderá ser superado, quando esta altura for permitida nos imóveis adjacentes.

§ 4º. Sem prejuízo dos limites definidos no Quadro 11 deste artigo as alturas máximas das edificações não poderão superar a largura da via para a qual o imóvel tem frente somada com o dobro da medida do recuo frontal.

§ 5º. Para efeito de atendimento ao disposto no parágrafo 4º deste artigo será admitido o escalonamento da edificação de tal forma que seja obedecido o limite de altura em cada pavimento da edificação.

§ 6º. Nos terrenos de esquina ou com mais de uma frente aplica-se o disposto neste artigo para todas as vias.

§ 7º. A altura máxima das edificações nos imóveis com frente para vias de concentração ou estruturais na Zona de Reabilitação Central, excetuado o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico, Zona de Desenvolvimento Urbano e Zona de Qualificação dos Bairros poderá ser ampliada mediante a redução da taxa de ocupação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Hmax = Hn + \frac{TOmax - TOp}{2}$$

Onde:

Hmax = altura ampliada, limitada a 84 metros;

Hn = altura prevista no Quadro 11;

TOmax = taxa de ocupação prevista no Quadro 6 do art. 258, expressa em percentual (%);

TOp = taxa de ocupação utilizada no projeto, expressa em percentual (%).

§ 8º. No caso de ampliação da altura máxima da edificação, a diferença entre a área de ocupação máxima e a área de ocupação utilizada no projeto deverá ser mantida permeável, com tratamento paisagístico, e localizada preferencialmente ao longo da testada do terreno.

Art. 263. A quota mínima (QTmin) de terreno por unidade habitacional fica estabelecida em função da zona de uso do solo e da classificação da via para a qual o imóvel tem frente conforme indicado no Quadro 12, a seguir:

Quadro 12 – Quota de terreno mínima por unidade habitacional

Zona de Uso do Solo	**QTmin (m^2/unid.)**	
	Horizontal	**Vertical**
Zona de Reabilitação Central – ZRC	125	25 (exceto acesso ao lote)
Zona de Qualificação dos Bairros – ZQB	125	25 (exceto acesso ao lote)
Zona de Preservação dos Bairros – ZPB	250	30 (exceto acesso ao lote)
Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU	125	25 (acesso lote, circulação, indução 20 (concentração, estrutural)
Zona de Uso Industrial – ZUI	-	-
Zona de Conservação Ambiental – ZCA	1.000	-
Zona Especial de Interesse Social 1 – ZEIS 1	-	-

Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2	125	20
Zona Especial de Regularização Fundiária – ZERF	125	-
Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM	-	-
Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural	10.000	-
Zona de Proteção da Serra dos Cristais	20.000	-

§ 1º. Na Zona de Preservação dos Bairros, a cota mínima de terreno para Habitação Multifamiliar Horizontal implantada em lotes com área igual ou inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) será admitida de 150 m^2 (cento e cinquenta metros quadrados).

§ 2º. O uso habitacional em glebas ou o parcelamento do solo na Zona de Conservação Ambiental deverá assegurar a cota mínima de 2.500 m^2 (dois mil e quinhentos metros quadrados) por unidade ou lote residencial.

§ 3º. Nas ZERF contidas em áreas de mananciais ou limitadas por áreas rurais em todo o perímetro, a cota mínima por unidade habitacional será de 1.000 m^2 (mil metros quadrados).

Art. 264. A utilização dos terrenos deverá incluir a destinação de vagas de veículos, conforme especificado abaixo, de acordo com a categoria de uso e com a área total de aproveitamento:

I – número de vagas para estacionamento;

II – número de vagas especiais;

III – espaço para carga e descarga;

IV – área de embarque e desembarque de pessoas.

§ 1º. Os parâmetros de que trata o *caput* deste artigo constam do Quadro III do Anexo II desta Lei.

§ 2º. Serão permitidas edificações de uso residencial nas Zonas de Reabilitação Central e de Desenvolvimento Urbano sem a necessidade de destinação das vagas para estacionamento previstas no inciso I do *caput* deste artigo.

§ 3º. Os espaços necessários ao parqueamento de veículos, embarque e desembarque, carga e descarga e vagas especiais deverão estar contidos nos limites do terreno onde será implantado o empreendimento e em local próximo aos acessos às edificações.

§ 4º. Os espaços para carga e descarga compreendem as áreas de espera com acessos conjugados à via pública.

§ 5º. As dimensões mínimas das vagas de veículos serão de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) x 5,00m (cinco metros), sendo as vagas especiais para Pessoas Com Deficiência

- PCD de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) x 5,00m (cinco metros), idoso 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) x 5,00m (cinco metros) e gestante 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) x 5,00m (cinco metros).

§ 6º. Uma vaga de veículo deverá ser destinada a automóveis ou utilitários e ter dimensão mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) x 5,00m (cinco metros), nos casos de edificações destinadas aos usos não residenciais com metragem inferior ao mínimo estabelecido no Quadro III do Anexo II desta Lei ou; nos casos de a proporção resultar em uma única vaga de veículo, podendo inclusive ser utilizada para vagas especiais (PCD, idoso e gestante).

§ 7º. As edificações destinadas aos usos não residenciais deverão possuir vagas destinadas a motocicletas ou bicicletas, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) vagas obrigatórias de automóveis, com dimensões mínimas de 1,00m (um metro) x 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

§ 8º. As edificações destinadas aos usos residenciais multifamiliares verticais deverão possuir bicicletários ou paraciclos para atender a proporção de 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional.

§ 9º. Nas edificações destinadas ao uso religioso, o espaço reservado ao culto (nave) deverá ser descontado da área de aproveitamento para determinar o número de vagas de automóveis.

Art. 265. Excluem-se da aplicação das exigências descritas no art. 264:

I – as edificações constantes do aerofotogramétrico de 1969, desde que tecnicamente inviável;

II – as edificações com área de terreno ou de construção de até 300 m² (trezentos metros quadrados);

III – as edificações implantadas ou projetadas em imóveis com frente exclusiva para via de pedestre ou calçadão, desde que não possuam acesso por outras vias;

IV – as edificações existentes e aprovadas com base em legislações anteriores cuja reforma ou ampliação implique demolição que descaracterize a edificação, ou implique interferência estrutural do imóvel.

Art. 266. O acesso de veículos nos imóveis observará os seguintes critérios:

I – em lotes com testada superior a 8m (oito metros) será permitido o rebaixamento de guia no máximo de 45% (quarenta e cinco por cento) da testada do imóvel, com largura máxima de cada rebaixamento de 7m (sete metros), respeitando a distância mínima entre eles de 6m (seis metros);

II – em lotes com testada de até 8m (oito metros), o rebaixamento terá largura máxima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 267. São considerados Polos Geradores de Tráfego – PGT e estão sujeitos à análise técnica da UGMT os seguintes usos e atividades:

I – uso residencial multifamiliar com mais de 100 (cem) unidades;

II – usos de comércio, serviço ou indústria com área construída superior a 500 m^2 (quinhentos metros quadrados).

Parágrafo único. O enquadramento definitivo dos usos e atividades considerados Polos Geradores de Tráfego será realizado de acordo com regulamentação a ser elaborada pela Unidade de Gestão de Mobilidade e Transporte, no prazo de até 12 (doze) meses da publicação desta Lei, ouvido o Conselho Municipal de Política Territorial.

Art. 268. Não se aplicam os parâmetros de ocupação estabelecidos nesta Lei, em reformas e alterações de uso de edificações existentes devidamente aprovadas, nos seguintes casos:

I – compartimentos não reformados que mantenham a mesma utilização ou cujo novo uso seja compatível com o tipo de construção existente;

II – serviços ou obras necessários à conservação da edificação que não alterem suas características;

III – substituição de esquadrias, portas e janelas;

IV – subdivisões internas e que atendam às demais restrições da presente Lei e do Código de Obras do Município.

§ 1º. As alterações de uso habitacional, comercial, serviço ou industrial deverão ser precedidas de projeto, respeitadas as restrições relativas ao novo uso.

§ 2º. As características da edificação deverão ser comprovadas por fotografias no ato do protocolo da solicitação de autorização de reforma, ampliação ou alteração de uso.

§ 3º. As ampliações deverão respeitar os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos nesta Lei.

Seção II

Dos Parâmetros Qualificadores da Ocupação

Art. 269. São considerados parâmetros qualificadores da ocupação, de modo a promover melhor relação e proporção entre espaços públicos e privados:

I – fruição pública;

II – fachada ativa;

III – permeabilidade visual do alinhamento do terreno;

IV – destinação de área para alargamento do passeio público a partir do alinhamento existente ou projetado, se houver.

Art. 270. A área de fruição pública:

I – não poderá ser fechada à circulação de pedestres, nem ter controle de acesso antes das 22 horas;

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

Parágrafo único. Após a aprovação do projeto, as áreas destinadas à fruição pública deverão ser lançadas no sistema georreferenciado da Municipalidade para fiscalização municipal de posturas e acompanhamento das demais unidades de gestão e da sociedade civil.

Art. 271. A fachada ativa, ocupada por uso não habitacional localizada no nível do logradouro, deverá:

I – estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;

II – ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual de 60% (sessenta por cento), com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada.

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

Art. 272. Para contribuir com a segurança nos passeios públicos fica estabelecida, nos terrenos com testada superior a 20 metros, a permeabilidade visual, que corresponde à fração mínima de 50% (cinquenta por cento) do fechamento na divisa frontal do imóvel, a ser mantida ou executada com elementos transparentes e/ou vazados.

§ 1º. Nos terrenos com testada superior a 40 metros a permeabilidade visual deverá ser assegurada a cada 20 metros.

§ 2º. Excetuam-se do disposto neste artigo as reformas de edificações existentes que não incluam demolições e alterações do projeto nas dependências que confrontam com a via pública.

Art. 273. Nas edificações novas e reformas que envolverem a demolição das dependências frontais será exigido o alargamento do passeio público, mediante a incorporação de, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do recuo frontal obrigatório, nas seguintes hipóteses:

I – na Zona de Reabilitação Central, nos imóveis inseridos e fronteiriços ao Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico, demarcado no Mapa 2 do Anexo II desta Lei;

II – nos terrenos maiores que 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) situados na Zona de Reabilitação Central e Zona de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º. No alargamento do passeio público são vedados o fechamento das divisas à circulação de pedestres, o controle de acesso em qualquer horário e a ocupação por vagas de garagem.

§ 2º. O recuo frontal será reduzido do percentual destinado para alargamento do passeio público.

§ 3º. Os pavimentos superiores das edificações poderão avançar no recuo frontal destinado ao alargamento do passeio público.

§ 4º. A área de alargamento do passeio público não será computada na área de fruição pública.

§ 5º. O coeficiente de aproveitamento básico da edificação poderá ser aumentado em 1% (um por cento) para cada 5% (cinco por cento) da largura do recuo frontal incorporada ao passeio público, e a altura da edificação poderá ser acrescida de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) acima do gabarito máximo, sem cobrança de outorga onerosa, desde que observado o potencial construtivo máximo.

Art. 274. Para fins do disposto nesta Lei, o nível de acesso do imóvel não poderá exceder a cota de 1m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote.

Seção III
Da Ocupação Incentivada ou Condicionada

Art. 275. A ocupação incentivada ou condicionada será aplicada:

I – nas Zonas de Reabilitação Central e de Desenvolvimento Urbano, somente para usos não residenciais e edificações novas, e reformas com ampliação ou demolição de mais de 50%

(cinquenta por cento) da área construída total, que inclua as dependências frontais, com o objetivo de qualificar o espaço urbano e integrar os espaços públicos e privados, utilizando os parâmetros qualificadores definidos nesta Lei, conforme proporções indicadas no Quadro 13, a seguir:

Quadro 13 – Parâmetros Qualificadores

Parâmetro	**Lotes da Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU) com área igual ou superior a 5.000 m²**	**Lotes da Zona de Reabilitação Central com área igual ou superior a 1.000 m²**
Fruição Pública	10% da área do lote, em espaço livre ou edificado	5% da área do lote, em espaço livre ou edificado
Permeabilidade Visual	50% da largura da fachada	50% da largura da fachada
Fachada Ativa	25% da testada do lote, considerada área não computável	25% da testada do lote, considerada área não computável

II – em área permeável, quando situada no recuo frontal do imóvel, podendo ser acrescida à área de aproveitamento sem a incidência da outorga onerosa.

Art. 276. Não será cobrada outorga onerosa correspondente à área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I – a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo:

a) 25 m² (vinte e cinco metros quadrados) para terrenos com área de até 500 m² (quinhentos metros quadrados);

b) 5% da área do terreno, para imóveis com área superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados);

II – esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos;

III – seja mantida permanentemente aberta à circulação de pedestres.

Seção IV

Do Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo

Art. 277. O Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo – GTUOS, formado por representantes das Unidades de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente; de Governo e Finanças; de Agronegócio, Abastecimento e Turismo; de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia e de Mobilidade e Transporte é responsável pela análise e deliberação de processos que exijam análise multidisciplinar, considerando os princípios e objetivos deste Plano Diretor.

Art. 278. Compete ao GTUOS a análise e manifestação, sempre que consultado, nos seguintes casos:

I – certidões de uso tolerado, em caso de alteração da atividade ou porte;

II – diretriz urbanística de parcelamentos do solo ou de utilização de glebas;

III – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;

IV – Estudo de Impacto de Trânsito – RIT;

V – reenquadramento de atividades, conforme descrição da forma de funcionamento;

VI – recursos administrativos interpostos por munícipes acerca dos casos omissos ou contradições desta Lei;

VII – avaliação e monitoramento permanente da dinâmica urbana e das novas demandas da cidade, informando o Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente sobre os ajustes necessários no Plano Diretor.

§ 1º. As matérias discutidas pelo GTUOS constarão sempre em atas das respectivas reuniões, as quais serão apreciadas e votadas ao final da reunião, com o recolhimento de assinaturas ou rubricas dos membros.

§ 2º. As deliberações do GTUOS serão tomadas por maioria de votos dos presentes e comunicadas ao Departamento de Urbanismo da UGPUMA, para avaliação e encaminhamento.

§ 3º. As manifestações do GTUOS deverão ocorrer no prazo máximo de 15 (quinze) dias da data de formalização dos pedidos de análise.

TÍTULO VI
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 279. São diretrizes para o parcelamento do solo:

I – a reorganização do adensamento demográfico em função da capacidade do sistema viário e de transporte, com a proteção das áreas ambientalmente sensíveis e dos bairros, com ênfase na preservação da paisagem e na qualidade de vida da população;

II – o reconhecimento, consolidação, promoção e estruturação das centralidades ao longo das principais vias do Município e em centros e subcentros regionais;

III – a preservação e proteção das áreas de mananciais, dos remanescentes de vegetação nativa, das APPs, imóveis e territórios de interesse histórico e cultural e bairros consolidados;

IV – a compatibilização com o zoneamento regulamentado pelo Decreto Estadual n.º 43.284, de 3 de julho de 1998 e pela Lei Complementar n.º 417, de 29 de dezembro de 2004 e pela Lei n.º 2.405, de 10 de junho de 1980.

Art. 280. Somente será permitida a supressão de manchas de mata nativa secundárias, de Cerrado e de Mata Atlântica, em estágio médio para atividades e usos de utilidade pública e de interesse social; e, em estágio avançado, apenas em caso de utilidade pública na forma da Lei Federal n.º 11.428, de 22 de dezembro de 2006, mediante prévia análise do Município e posterior licenciamento do órgão ambiental estadual competente.

§ 1º. Serão passíveis de supressão a vegetação descrita no *caput* deste artigo em imóveis urbanos, desde que comprovada a inexistência de alternativa locacional para obtenção da taxa de ocupação desse imóvel permitida para o local, condicionada à compensação de 6 (seis) vezes a área suprimida dentro do território do Município e desde que atendidas as restrições impostas pela legislação florestal estadual e federal.

§ 2º. O disposto no parágrafo § 1º deste artigo não se aplica à Zona de Conservação Hídrica – ZCH descrita no Decreto Estadual n.º 43.284, de 3 de julho de 1998 nem às áreas abrangidas pela Lei n.º 2.405, de 10 de junho de 1980.

§ 3º. Não poderão ser incluídas na compensação:

I – as APPs descritas no art. 4º da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012;

II – as áreas de Reserva Legal descritas no art. 15 da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012; e

III – as áreas compromissadas na forma de termos firmados junto à CETESB (TCRA); Promotoria de Justiça (TAC); com a Prefeitura de Jundiaí (TCAA) ou outros equivalentes.

§ 4º. As manchas de mata nativa de Cerrado e de Mata Atlântica, em estágio inicial de regeneração natural, só poderão ser suprimidas após licenciamento pelo órgão ambiental estadual competente.

§ 5º. Será permitida também a supressão especificada no *caput* deste artigo para pequenas áreas a fim de viabilizar o acesso ao interior da propriedade com possibilidade de uso e desde que não haja outras alternativas locacionais.

§ 6º. Para fins deste artigo, considera-se:

I – de utilidade pública:

a) as atividades de segurança nacional, de segurança pública e de proteção sanitária;

b) as obras essenciais de infraestrutura destinadas aos serviços públicos de saúde, de comunicação, de transporte, de saneamento, de energia e de mobilidade;

c) a pesquisa arqueológica;

d) as obras públicas para implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados;

II – de interesse social:

a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, compreendidas a prevenção, o combate e o controle do fogo, o controle da erosão, a erradicação de plantas invasoras e a proteção de plantios com espécies nativas, de acordo com o estabelecido pelo órgão competente;

b) o manejo agroflorestal, ambientalmente sustentável, praticado na pequena propriedade ou posse rural familiar, desde que não descaracterize a cobertura vegetal nativa ou impeça sua recuperação, além de não prejudicar a função ecológica da área.

CAPÍTULO I
DAS CONDIÇÕES E PARÂMETROS DE PARCELAMENTO

Art. 281. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na Macrozona Urbana na forma definida por este Plano Diretor.

Art. 282. É vedado o parcelamento do solo:

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

II – em áreas de brejos naturais, exceto quando for obtido o devido licenciamento junto ao órgão ambiental competente;

III – 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;

IV – 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 n.º 12.651, de 25 de maio de 2012;

V – em terrenos onde a incidência de processos geológicos-geotécnicos não aconselhe a edificação;

VI – em áreas utilizadas para deposição de resíduos sólidos;

VII – em áreas onde a poluição, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VIII – em porções de terrenos ocupadas por Mata Atlântica ou Cerrado, em estágio médio ou avançado de regeneração natural, excetuados as situações previstas no artigo 280 desta lei;

IX – em áreas sem frente para via pública oficial, exceto a divisão de áreas na Macrozona Rural;

X – na Zona Especial de Proteção Ambiental.

§ 1º. Nas hipóteses previstas nos incisos VIII e X deste artigo, o parcelamento do solo será admitido quando:

I – as áreas protegidas forem apenas parte dos lotes gerados no parcelamento;

II – a impossibilidade de supressão da vegetação for gravada nos lotes gerados.

§ 2º. Para permitir a utilização dos terrenos ou viabilizar a implantação do sistema viário será admitida a execução de terraplenagem em áreas com declividade entre 30% e 45% desde que:

I – as obras não impliquem na remoção de manchas de mata nativa secundárias, de Cerrado e de Mata Atlântica, em estágio médio, exceto nas situações previstas no artigo 280 desta lei;

II – não resultem em desníveis acentuados, definidos por taludes ou arrimos, em relação aos terrenos adjacentes e;

III – Sejam realizadas de acordo com projeto desenvolvido por profissional habilitado.

Art. 283. Quando da existência de edificações nas áreas objeto de parcelamento do solo, os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta Lei deverão ser respeitados para os lotes resultantes.

Art. 284. Os terrenos situados fora da Macrozona Urbana, com áreas inferiores ao módulo rural de 20.000 m^2 (vinte mil metros quadrados) são indivisíveis, para fins de parcelamento do solo e devem atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Conservação Ambiental – ZCA, exceto quanto à cota horizontal mínima de terreno por unidade

habitacional (QT/UH), que deverá ser de 2.500m²/UH (dois mil e quinhentos metros quadrados por unidade habitacional).

Art. 285. São modalidades de parcelamento do solo:

I – loteamento;

II – desmembramento;

III – anexação;

IV – desdobro;

V – divisão de área.

§ 1º. Para efeitos desta Lei, consideram-se:

I – loteamento: a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, exceto a doação de área para alargamentos de vias oficiais definidos em diretrizes viárias;

II – desmembramento: a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário público existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, exceto as doações de área para alargamentos definidos em diretrizes viárias;

III – anexação: o reagrupamento de glebas ou lotes até o limite das dimensões máximas estabelecidas para as quadras, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes;

IV – desdobro: a subdivisão de lote sem abertura de via;

V – divisão de área: compreende o parcelamento de glebas em áreas iguais ou superiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) sem a necessidade de doação de áreas públicas.

§ 2º. Será admitido o desdobro de lotes vinculados a edificações que comprovadamente ocorreram até data anterior à vigência desta lei, independentemente do atendimento aos parâmetros de parcelamento do solo nela previstos.

§ 3º. A comprovação deverá ser feita por meio de documento público ou de demonstração de consumo de serviço público vinculado ao imóvel.

Art. 286. O parcelamento do solo deverá ser precedido de aprovação do Município, atendidas, pelo menos, as seguintes condições:

I – articulação das vias, quando exigidas, com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-as com o sistema viário da região e harmonizando-as com a topografia local;

II – manutenção das florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 25° (vinte e cinco graus), de acordo com os termos previstos nos arts. 4º e 11 da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012;

III – garantia de imunidade de supressão, visando à proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica, como os já demarcados no Mapa 4 do Anexo 1 desta Lei, nos estágios médio e avançado de regeneração, na forma definida pelo órgão licenciador competente, exceto nas situações previstas no artigo 280 desta lei;

IV – reserva das faixas referentes às APPs ao longo dos cursos d'água naturais perenes e intermitentes, áreas no entorno de nascentes e olhos d'água, e das planícies de inundação (brejo), priorizando a vegetação nativa existente no local, conforme Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012;

V – nas margens de lagos naturais ou artificiais maiores de 1.000 m² (mil metros quadrados) de espelho d'água, proveniente de barramento de curso d'água, dentro da Macrozona Urbana, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificante de 15m (quinze metros) de largura, medida em projeção horizontal a partir da margem de maior vazão e que devem ser revegetadas conforme projeto específico a ser analisado e aprovado pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente - UGPUMA;

VI – reserva de faixa não edificante com largura mínima de 15m (quinze metros) ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, cuja encosta tenha declividade superior a 40% (quarenta por cento);

VII – destinação de faixa não edificante ou de avenida marginal com largura mínima de 15m (quinze metros) acrescida das áreas para taludes, quando necessário, a partir do limite da faixa de domínio das rodovias e ferrovias, e ao longo das faixas de transmissão.

Art. 287. Não poderá ser alterado, retificado ou desviado nenhum corpo d'água (córregos, nascentes, lagos e brejos) sem anuência da Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – UGPUMA e autorização do órgão ambiental estadual competente.

Art. 288. A destinação das faixas não edificantes e a implantação de avenidas marginais serão analisadas pelo Grupo Técnico de Mobilidade, especialmente quando os imóveis estiverem localizados em regiões com ocupação consolidada ou quando não for possível a conexão da

avenida marginal com o sistema viário municipal, respeitando o disposto na Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 289. Os projetos de parcelamento do solo deverão atender os seguintes parâmetros:

I – lote mínimo;

II – testada mínima;

III – comprimento máximo das quadras;

IV – áreas públicas, devendo perfazer 30% (trinta por cento) da área total a ser parcelada, observados os seguintes mínimos:

a) Áreas livres de uso público – ALUP, compreendendo as áreas verdes e o sistema de lazer, no percentual de 20% (vinte por cento) da área total a ser parcelada, dos quais no mínimo 5% (cinco por cento) deverão ser destinados ao sistema de lazer;

b) Áreas de Equipamento Urbano e Comunitário – AEUC, no percentual de 5% (cinco por cento) da área total da área a ser parcelada;

V – sistema viário, no caso de loteamentos, sendo que as vias a serem implantadas deverão ter as dimensões estabelecidas nas diretrizes expedidas pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, sem prejuízos dos valores mínimos especificados nesta Lei;

VI – as calçadas devem ser implantadas concomitantemente ao leito carroçável, observando ainda as seguintes condições:

a) propiciar condições adequadas de acessibilidade, acompanhando a declividade da via e atendendo, no que for pertinente, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

b) ter a largura mínima indicada no Quadro 4 desta Lei, de acordo com a zona de uso do solo e a classificação viária;

c) ter no mínimo 30% (trinta por cento) de superfícies permeáveis;

d) garantir uma faixa destinada a equipamentos junto ao limite da faixa de tráfego, chamada faixa de serviço, com largura mínima de 75 cm (setenta e cinco centímetros), devendo ser mantida preferencialmente em grama, exceto nas áreas de acessos de veículos ocupadas por equipamentos e nas travessias de pedestres;

e) ter arborização implantada, obedecendo a projeto técnico específico aprovado pelo órgão municipal competente;

VII – dimensões das quadras, sendo que os limites máximos das testadas e das áreas dos lotes corresponderão, em cada zona de uso do solo, respectivamente, ao comprimento máximo e à área máxima das quadras, conforme Quadro 14, a seguir:

Quadro 14 – Dimensões de quadras e testadas

Zona de Uso do Solo	Testada mínima (m)	Área mínima de terreno (m^2)	Dimensão máxima de quadra (m)
Zona de Reabilitação Central	8	200	200
Zona de Qualificação dos Bairros Vias Estruturais Demais vias	 20 10	250	200
Zona de Preservação dos Bairros Vias Estruturais Demais vias	 20 10	500	200
Zona de Desenvolvimento Urbano Vias Estruturais Demais vias	 20 10	 500 250	200
Zona de Uso Industrial	15	500	300
Zona de Conservação Ambiental	20	1.000	200
Zona Especial de Interesse Social 2	6	125	200

§ 1º. O disposto nos incisos I a VI deste artigo não se aplica às áreas das ZEIS 1, que observará disposições específicas desta Lei.

§ 2º. Pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) da Área Livre de Uso Público (ALUP) não poderá incidir sobre áreas com matas, declividades superiores a 30% (trinta por cento) ou APP, e possuir frente mínima de 10m (dez metros) para a via pública, destinados ao sistema de lazer.

§ 3º. Uma vez atendidos os percentuais mínimos de ALUP e AEUC previstos no inciso IV deste artigo e assegurada a proteção da vegetação existente, das nascentes e cursos d'água, o percentual necessário para completar a porcentagem prevista no *caput* deste artigo poderá ser incorporado à área de Equipamento Urbano e Comunitário.

§ 4º. A área destinada à AEUC poderá ter o valor equivalente convertido para pagamento em pecúnia ao FMDT ou em área construída de equipamento público comunitário na Macrozona Urbana, a critério do órgão municipal competente no momento da análise do projeto.

§ 4º. A área destinada à AEUC poderá ter o valor equivalente convertido para pagamento em pecúnia ao FMDT ou ao Fundo Municipal de Habitação, quando se tratar de Parcelamento de Solo de Interesse Social, ou em área construída de equipamento público comunitário ou em área construída de Habitação Social, quando se tratar de Projetos de Interesse Social, na

Macrozona Urbana, a critério do órgão municipal competente no momento da análise do projeto. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

§ 5º. Os valores tratados no § 4º deste artigo serão calculados com base nos parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios e de desapropriação.

§ 6º. O benefício disposto no § 4º deverá ser definido no momento da análise do projeto ou das diretrizes e o seu aceite ficará a critério do órgão municipal competente.

§ 7º. Na hipótese de destinação de AEUC em área construída, o órgão municipal competente manifestar-se-á acerca dos tipos de equipamentos necessários na região em que se localiza o imóvel, bem como sobre a eventual necessidade de destinação de área de terreno combinada com a área construída.

§ 8º. A testada mínima dos lotes para as vias estruturais será de 20m (vinte metros).

~~**§ 9º.** Nas Zonas de Qualificação dos Bairros serão admitidos parcelamentos de interesse social, com lotes de dimensões mínimas de 7m (sete metros) para a testada e 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área.~~

§ 9º. Nos loteamentos de interesse social realizados em ZEIS 2 deverão ser transferidos à FUMAS, mediante doação, lotes ou áreas para o atendimento às famílias de baixa renda, de acordo com a localização do empreendimento, nas seguintes proporções: *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Zona de Uso do Solo do Loteamento	Lotes ou áreas a serem doadas	
	Nº de Lotes	Extensão da área
ZRC	0	0
ZDU	5% do total de lotes	6% da área total dos lotes
ZQB	10% do total de lotes	12% da área total dos lotes
ZPB	15% do total de lotes	18% da área total dos lotes
ZUI	15% do total de lotes	18% da área total dos lotes
ZCA	20% do total de lotes	24% da área total dos lotes

~~**§ 10.** Nos loteamentos de interesse social deverão ser transferidos à FUMAS, mediante doação, pelo menos 10% (dez por cento) do número de unidades do loteamento ou lotes de até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área, cuja extensão total seja igual ou superior a 12% (doze por cento) da área útil, ou soma das áreas de todos os lotes do parcelamento.~~

§ 10. A doação dos lotes a que se refere o parágrafo anterior poderá ter o seu valor equivalente convertido para pagamento em pecúnia ao Fundo Municipal de Habitação ou em área construída de habitações de interesse social. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 11.** O disposto no § 10 deste artigo poderá, a critério do requerente, ser aplicado também aos loteamentos de interesse social protocolados na vigência da Lei n.º 7.858, de 18 de maio de 2012.~~

§ 11. O disposto nos §§ 9º e 10 deste artigo, serão definidos pela FUMAS e poderá, a critério do requerente, ser aplicado também aos loteamentos de interesse social protocolados na vigência da Lei n.º 7.858, de 18 de maio de 2012. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 12.** Nas ZEIS 2, serão admitidas quadras habitacionais com até 150m (cento e cinquenta metros) de comprimento, lotes de 100 m² (cem metros quadrados) de área e 5m (cinco metros) de testada, delimitadas por vias de tráfego seletivo com largura mínima de 8m (oito metros) no sentido do comprimento, e vias de circulação com largura mínima de 15m (quinze metros) no sentido transversal.~~

§ 12. Os valores do pagamento em pecúnia ou das obras de construção de habitações de interesse social, referidos no § 10, serão calculados pela FUMAS e corresponderão a soma do valor de avaliação da gleba, mais o custo de produção das obras de infraestrutura, acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento). *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Art. 290. O Município poderá aceitar projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para Zona de Conservação Ambiental e Zona de Preservação dos Bairros, desde que a solução proposta assegure que as áreas desvinculadas dos lotes sejam acrescidas às áreas verdes públicas.

§ 1º. A medida tratada no *caput* deste artigo não deve permitir que os lotes resultantes tenham área inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados), quando situados na Zona de Conservação Ambiental; e 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), quando situados na Zona de Preservação dos Bairros.

§ 2º. O projeto especial de que trata o *caput* deste artigo deve ser fundamentado pelo seu proponente, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão municipal competente.

Art. 291. As ALUPs deverão atender às seguintes disposições:

I – ter frente mínima de 10 m (dez metros) para a via pública oficial, exceto para vias estruturais quando a frente mínima deverá ser de 20m (vinte metros);

II – a localização preferencial das ALUPs será definida pelo órgão municipal licenciador na emissão das diretrizes do parcelamento do solo.

§ 1º. As ALUPs não impermeabilizadas deverão corresponder a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área da gleba objeto do parcelamento.

§ 2º. As áreas inseridas dentro dos polígonos da Zona de Conservação Hídrica e Zona de Restrição Moderada à jusante da área urbanizada definidas, respectivamente, nos artigos 24 e 27 do Decreto n.º 43.284, de 3 de julho de 1998, poderão computar, para efeitos de permeabilidade, as áreas descritas no § 1º deste artigo.

§ 3º. No desmembramento de glebas com testada inferior a 60 m (sessenta metros) para as vias estruturais, a frente mínima para ALUP, quando adjacente à AEUC, poderá ser reduzida para 10% (dez por cento) da testada da gleba, observado o mínimo de 5 m (cinco metros).

Art. 292. As AEUCs deverão atender às seguintes disposições:

I – ter frente mínima de 10m (dez metros) para a via pública oficial de circulação e preferencialmente estar contidas em um único perímetro, sendo que, quando fizerem frente para via estrutural, deverão possuir frente mínima de 20m (vinte metros);

II – estar situadas em área com declividade de até 30% (trinta por cento) com pelo menos metade da extensão em área com declividade de até 20% (vinte por cento);

III – a localização preferencial das áreas de equipamento urbano e comunitário será definida pelo órgão municipal licenciador no ato de emissão das diretrizes do parcelamento do solo.

CAPÍTULO II
DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Seção I
Das Definições Gerais

Art. 293. Os processos de loteamento e desmembramento serão protocolados no Departamento de Urbanismo na Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, e terão as seguintes fases:

I – diretrizes urbanísticas:

II – aprovação do projeto;

III – emissão do Alvará de Execução do Loteamento;

IV – aprovação final do loteamento.

Parágrafo único. Quando esses processos forem de interesse social, as fases dos incisos II, III e IV deverão ser protocoladas diretamente na FUMAS, após expedidas as diretrizes urbanísticas constantes do inciso I, pela UGPUMA e a DAE S/A, assim como de todas as demais áreas envolvidas do Município. *(Acrescido pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Seção II
Das Diretrizes Urbanísticas

Art. 294. As diretrizes urbanísticas para o projeto serão emitidas pelo Departamento de Urbanismo da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, com o objetivo de indicar, de forma preliminar e integrada entre os setores afins, se o projeto tem condições de ser aprovado, considerando os seguintes aspectos:

I – a situação pretendida com o parcelamento do solo, com as futuras edificações e os usos a serem realizados no local;

II – a localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento urbano comunitário, e sua distribuição em relação às demais áreas públicas existentes na região, considerando, preliminarmente, as informações contidas no Mapa 2 do Anexo I desta Lei;

III – a continuidade do sistema viário e sua interligação com a malha urbana, considerando, preliminarmente, as informações contidas no Mapa 2 do Anexo I desta Lei;

IV – a proteção dos recursos naturais existentes no imóvel, considerando, preliminarmente, as informações contidas nos Mapas 1 e 4 do Anexo I desta Lei;

V – a previsão de passagem de animais sob ou sobre ferrovias, rodovias ou avenidas, sempre que o loteamento estiver situado entre áreas com vegetação que constitua habitat da fauna.

Art. 295. O processo de diretriz urbanística deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I – requerimento com identificação do interessado, informação completa da situação pretendida com o parcelamento do solo, a ser assinado por pelo menos um proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração válida ou documento equivalente;

II – cópia atualizada da matricula do imóvel não superior a 180 (cento e oitenta) dias;

III – levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, contendo curvas de nível a cada um metro, amarradas com as coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal; os

limites do imóvel; a delimitação de faixas não edificáveis e servidões, se houver; e a identificação dos confrontantes;

IV – indicação, sobre o levantamento topográfico, das declividades entre 30% e 45% (trinta e quarenta e cinco por cento) e superiores a 45% (quarenta e cinco por cento), devidamente destacadas, bem como as posições das infraestruturas urbanas existentes com as quais o loteamento será conectado;

V – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou outro documento de responsabilidade técnica similar do profissional responsável do respectivo Conselho de Classe Estadual.

§ 1º. A solicitação poderá ser instruída por um projeto preliminar, com as seguintes informações:

I – indicação das áreas públicas definidas como ALUP e AEUC;

II – indicação da largura das vias projetadas, em caso de loteamentos;

III – apresentação do quadro de áreas preliminar, de acordo com o padrão adotado no manual do GRAPROHAB.

§ 2º. O projeto preliminar contendo as informações indicadas deverá ser apresentado em 2 (duas) cópias em papel sulfite, na escala mínima de 1:2.000, e uma cópia em meio digital no formato DWG, DXF ou SHP.

§ 3º. Quando o empreendimento incluir, além do parcelamento, a ocupação dos lotes e das quadras, deverão ser informados os usos pretendidos e as respectivas edificações.

Art. 296. A diretriz urbanística será consolidada em documento oficial emitido por servidor técnico municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis a contar da data de protocolo, ou do atendimento de eventual "comunique-se" para complementação de documentos ou informações.

§ 1º. A diretriz urbanística terá validade de 12 (doze) meses, contados da data da sua expedição, sem direito a revalidação caso tenha havido mudança na legislação e não tenham sido tomadas providências para a realização do empreendimento inicialmente descrito.

§ 2º. O não atendimento ao "comunique-se" no prazo de 90 (noventa) dias ensejará o indeferimento do pedido e o arquivamento do processo.

Seção III

Da Aprovação do Projeto

Art. 297. Para os parcelamentos nas modalidades de loteamento e desmembramento, o projeto deverá ser apresentado ao Município instruído com:

I – requerimento com assinatura do proprietário ou representante legal;

II – cópia da diretriz urbanística expedida pela UGPUMA;

III – memorial descritivo e justificativo do projeto;

IV – cópia do espelho de identificação do IPTU ou do ITR;

V – projeto geométrico urbanístico, sobre o levantamento planialtimétrico e cadastral, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

b) a localização e configuração das áreas permeáveis, ALUP e AEUC;

c) delimitação das vias em caso de loteamento;

d) as dimensões lineares e angulares do projeto, com identificação de raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

e) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, ALUP e AEUC;

f) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

g) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e as edificações;

h) quadro de áreas;

i) delimitação dos recursos hídricos existentes, das APPs, e os remanescentes de vegetação e árvores isoladas;

j) indicação de vias do entorno, áreas públicas e logradouros existentes;

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou outro documento de responsabilidade técnica similar do profissional responsável do respectivo Conselho de Classe Estadual.

~~**Parágrafo único.** A UGPUMA deverá se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, a contar da data de protocolo ou do atendimento de eventual "comunique-se" para complementação de documentos ou informações.~~

Parágrafo único. A UGPUMA ou a FUMAS deverão se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis, a contar da data de protocolo

ou do atendimento de eventual "comunique-se" para complementação de documentos ou informações. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Art. 298. No caso de loteamento, o interessado providenciará o encaminhamento dos projetos de infraestrutura para aprovação, em processos apartados e perante os órgãos públicos e concessionárias competentes.

Art. 299. Nos casos de parcelamentos enquadrados nas regras de aprovação pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo – GRAPROHAB, o Município dará a pré-aprovação urbanística por meio de certidão oficial vinculada ao projeto analisado, a qual deverá ser apresentada para análise do referido órgão estadual.

§ 1º. O projeto analisado pelo GRAPROHAB deverá ser apresentado para apreciação final do Município.

§ 2º. No caso de empreendimento de interesse social, a pré-aprovação de que trata este artigo será precedida de Termo de Compromisso firmado com a FUMAS, de acordo com a legislação pertinente.

Seção III[2]
Do Alvará de Execução do Loteamento

Art. 300. Para obter o alvará de execução do loteamento, o interessado deverá firmar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I – transferir ao domínio público no momento do registro do loteamento, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as vias de circulação, as ALUPs e as AEUCs;

II – executar às próprias expensas as obras e serviços seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas:

a) locação topográfica completa;

b) implantação de vias e passeios;

c) iluminação das vias de veículos, vias de pedestres e vielas;

d) sinalização vertical e horizontal dos sistemas viário e cicloviário;

e) movimento de terra projetado;

f) pavimentação das vias públicas;

[2] Houve um erro de redação, com repetição dessa numeração.

g) implantação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;

h) arborização das vias e das ALUPs;

i) rede de distribuição de energia.

III – não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II deste artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei ou assumidos em termos de compromisso;

IV – facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverão ser vistoriadas pelo Município e pelas concessionárias pertinentes antes do seu aterramento, mediante prévia comunicação do interessado.

Parágrafo único. Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas ao Município ou concessionárias, não envolvem direito à indenização.

Art. 301. O alvará de execução das obras do loteamento será expedido no prazo de 15 (quinze) dias úteis, após formalização do termo de compromisso de que trata o artigo anterior, desde que o pedido contenha os documentos relacionados a seguir:

I – projeto aprovado da pavimentação do leito carroçável das vias e calçadas;

II – projeto aprovado de acessibilidade das calçadas;

III – projeto aprovado da infraestrutura cicloviária;

IV – projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais;

V – projeto aprovado de terraplanagem e movimento de solo licenciados, se for o caso;

VI – aprovações e licenciamentos, incluindo autorização de concessionárias de rodovias, concessionárias de linhas de transmissão de energia elétrica, transposição de mata, reabilitação de imóvel contaminado e outras conforme características da área;

VII – projeto aprovado de sistema de esgoto sanitário;

VIII – projeto aprovado de distribuição de água potável;

IX – projeto de localização dos postes para iluminação das vias e distribuição de energia de acordo com as exigências e padrões técnicos da concessionária;

X – projeto aprovado de arborização das vias e paisagismo da ALUP;

XI – projeto aprovado de sinalização viária e cicloviária;

XII – cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;

XIII – licenciamento ambiental da supressão de vegetação ou recuperação;

XIV – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou outro documento de responsabilidade técnica similar do profissional responsável do respectivo Conselho de Classe Estadual.

Art. 302. A aprovação para implantação do loteamento prescreverá em 2 (dois) anos, contado da data da respectiva certidão, desde que não requerido o correspondente Alvará de Execução, podendo ser revalidada, desde que devidamente justificada, se o projeto atender a legislação vigente na data do pedido de revalidação.

Art. 303. O Alvará de Execução de loteamento prescreverá em 2 (dois) anos, a contar da data do deferimento do pedido, podendo ser revalidado sempre que o atraso na execução das obras for justificado pelo interessado, aprovado e aceito pelo Município.

Seção IV
Da Aprovação Final do Loteamento

Art. 304. Após as vistorias dos órgãos competentes e o recebimento das obras de infraestrutura, a aprovação final do loteamento será feita por certidão, da qual constarão:

I – zoneamento e classificação do sistema viário;

II – descrição perimétrica dos lotes e das áreas que passarão a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município.

§ 1º. O responsável pelo loteamento deverá providenciar o envio das certidões e plantas para registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação.

§ 2º. As certidões e plantas referidas no § 1º deste artigo poderão ser revalidadas, justificadamente, por iguais períodos.

§ 3º. Após o registro do loteamento em cartório, o Município dará publicidade à classificação das novas vias públicas por ato do Poder Executivo.

Art. 305. Os loteamentos serão entregues com infraestrutura urbana implantada, constituída pelos equipamentos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, e sistema viário, incluindo a pavimentação do leito carroçável, ciclovias, vias de pedestres e calçadas, com os requisitos de acessibilidade e devidamente sinalizados.

Seção V

Da Garantia Substitutiva

Art. 306. A garantia substitutiva tem por finalidade permitir a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão das obras e serviços discriminados nesta Lei, desde que cumpridas as seguintes exigências, cumulativa ou isoladamente, conforme o caso:

I – a título de garantia real de execução das obras e serviços previstos no *caput* deste artigo poderá ser concedida uma parte do loteamento, de valor superior ao dobro do custo previsto de todas as obras de infraestrutura, e contendo no mínimo 50% (cinquenta por cento) da soma das áreas dos lotes gerados, desde que seja objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor do Município;

II – a área a ser hipotecada ao Município deverá estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

III – atendidas as demais condições estabelecidas nesta Lei e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado e o Município expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, com a averbação da hipoteca das áreas por ela atingidas;

IV – certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pelo Município o documento hábil para liberação da hipoteca;

V – a critério do Município, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas, desde que proporcionalmente ao valor das obras executadas;

VI – competirá ao Município promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a incorporação no todo ou em parte das áreas hipotecadas, mediante a execução sumária do contrato de hipoteca para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo loteamento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1º. A critério do Município poderão ser aceitas hipotecas de imóveis no Município não incluídos no loteamento ou depósito de caução.

§ 2º. No caso de garantia sob forma de hipoteca de imóveis, estes deverão ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 3º. Constará da escritura da hipoteca que o proprietário deverá comunicar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias de seu registro, qualquer ônus real posterior que venha a recair sobre o bem, podendo o Município:

I – requerer reforço ou substituição da garantia;

II – determinar o vencimento antecipado da dívida com a consequente execução da garantia;

III – adotar medidas administrativas e/ou judiciais para assegurar o cumprimento das obrigações constantes no termo de compromisso definido nesta Lei.

§ 4º. Poderá ser aceita como garantia a fiança bancária desde que o proprietário se comprometa, em termo próprio, a providenciar a sua renovação sempre que for necessário.

§ 5º. As alternativas de que trata o presente artigo poderão ser aplicadas ao empreendimento já iniciado, desde que o valor da garantia sempre seja igual ou superior ao dobro do custo das obras a serem concluídas.

§ 6º. Todas as despesas decorrentes de aplicação deste artigo serão de responsabilidade do proprietário do loteamento.

§ 7º. A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

§ 8º. Nos loteamentos em execução com garantia substitutiva será admitida a aprovação dos projetos de edificações nos lotes, ficando o habite-se condicionado ao recebimento total ou parcial das obras de infraestrutura.

CAPÍTULO III
DOS PROJETOS DE DIVISÃO E ANEXAÇÃO

Seção I
Das Definições Gerais

Art. 307. A divisão de glebas não caracteriza o parcelamento do solo para fins urbanos, não exige a destinação de áreas públicas e deve observar as seguintes condições:

I – as partes resultantes da divisão sejam consideradas glebas para os efeitos desta lei e possuam área mínima de 20.000 m^2, exceto quando situadas no Território de Gestão da Serra do Japi, que deverão seguir critérios da Lei Complementar n.º 417, de 29 de dezembro de 2004;

II – as glebas resultantes da divisão, quando situadas na Macrozona Urbana, possuam frente mínima de 40,00 (quarenta) metros para via oficial;

III – as glebas resultantes da divisão, quando situadas na Macrozona Rural, poderão ter acesso por meio de servidão de passagem registrada.

Parágrafo único. Para glebas seccionadas por vias oficiais e integrantes do patrimônio público, é permitida que as áreas geradas por esses seccionamentos sejam menores que 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 308. A utilização de glebas na Macrozona Urbana dependerá da solicitação de diretrizes com o propósito de assegurar a continuidade da infraestrutura de mobilidade e evitar a inviabilização do parcelamento que atenda à condição de quadra e lotes máximos prevista para cada zona de uso do solo.

Seção II
Da Divisão e Anexação de Áreas Rurais

Art. 309. Para a Divisão e Anexação de Áreas Rurais o interessado deverá requerer diretrizes, apresentando no ato os seguintes documentos:

I – requerimento com identificação do interessado, especificando a divisão ou anexação de áreas pretendida ou o motivo da solicitação e assinatura do proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração válida ou documento equivalente;

II – cópia atualizada da matrícula do imóvel não superior a 180 (cento e oitenta) dias;

III – cópia do último exercício do ITR e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR;

IV – croqui da localização do imóvel com indicação dos contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta aerofotogramétrica da cidade;

V – levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, contendo os limites do imóvel e as indicações dos cursos d'água existentes com as respectivas Áreas de Proteção Ambiental e a locação das edificações existentes;

VI – indicação das APPs e Reserva Legal, vegetação e recursos hídricos existentes;

VII – indicação de vias do entorno;

VIII – cópia do Cadastro Ambiental Rural – CAR;

IX – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou outro documento de responsabilidade técnica similar do profissional responsável do respectivo Conselho de Classe Estadual.

Art. 310. As diretrizes deverão ser expedidas pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente em processo devidamente instruído, no prazo de 90 (noventa) dias úteis.

§ 1º. A diretriz terá validade de 12 (doze) meses, contados da data da sua expedição, sem direito a revalidação caso tenha havido mudança na legislação.

§ 2º. O não atendimento ao "comunique-se" no prazo de 90 dias ensejará o indeferimento do pedido e o arquivamento do processo.

Art. 311. A aprovação da Divisão e Anexação de Áreas deverá ser solicitada instruída com os seguintes documentos:

I – requerimento com identificação do interessado, especificando a divisão ou anexação de áreas rurais pretendida ou do motivo da solicitação e assinatura do proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração válida ou documento equivalente;

II – cópia atualizada da matricula do imóvel não superior a 180 (cento e oitenta) dias;

III – cópia do último exercício do ITR e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR;

IV – croqui da localização do imóvel com indicação dos contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta aerofotogramétrica da cidade;

V – projeto, em 5 (cinco) vias impresso em papel sulfite e 1 (uma) cópia em arquivo digital, contendo:

a) localização do terreno, indicando suas dimensões, seus confrontantes, vias do entorno e a distância da esquina mais próxima;

b) áreas resultantes, com as respectivas dimensões e numerações;

c) delimitação de faixas não edificáveis, diretrizes viárias e servidões, se houverem;

d) delimitação dos recursos hídricos existentes, das APPs, das Áreas de Reserva Legal e dos remanescentes de vegetação e árvores isoladas;

e) locação das edificações existentes;

f) descrição perimétrica das áreas resultantes e intermediárias;

g) divisas amarradas nas coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal;

VI – cópia do Cadastro Ambiental Rural – CAR;

VII – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou outro documento de responsabilidade técnica similar do profissional responsável do respectivo Conselho de Classe Estadual.

§ 1º. A UGPUMA deverá se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data do protocolo ou atendimento de eventual "comunique-se" para complementação de documentos ou informações.

§ 2º. A aprovação irá ocorrer por certidão oficial vinculada ao projeto, que terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de expedição, passível de revalidação por igual prazo.

Art. 312. Nos casos de edificações existentes nas áreas objeto de divisão, os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta Lei deverão ser respeitados para todas as áreas resultantes.

Seção III
Da Divisão, Desdobro e Anexação de Áreas Urbanas

Art. 313. Os projetos de desdobro ou anexação deverão ser apresentados ao Município instruídos com os seguintes documentos:

I – cópia da matricula do registro de imóveis atualizada, expedida com menos de 30 (trinta) dias;

II – cópia do espelho de identificação do IPTU;

III – projeto, em 5 (cinco) vias, impresso em papel sulfite e uma cópia em arquivo digital, contendo:

a) localização do terreno, indicando suas dimensões, seus confrontantes e a distância da esquina mais próxima;

b) áreas resultantes, com as respectivas dimensões e numerações;

c) delimitação de faixas não edificáveis, diretrizes viárias e servidões, se houverem;

d) delimitação dos recursos hídricos existentes, das APPs e observando o Decreto Estadual n.º 43.284, de 3 de julho de 1998, e os remanescentes de vegetação e árvores isoladas;

e) locação das edificações existentes;

f) descrição perimétrica das áreas resultantes e intermediárias;

g) divisas amarradas nas coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal;

h) Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou outro documento de responsabilidade técnica similar do profissional responsável do respectivo Conselho de Classe Estadual.

§ 1º. A UGPUMA deverá se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data do protocolo ou atendimento de eventual "comunique-se" para complementação de documentos ou informações.

§ 2º. A aprovação dar-se-á por certidão oficial vinculada ao projeto, que terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de expedição, passível de revalidação por igual prazo.

TÍTULO VII
DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 314. São objetivos da regularização fundiária prevista no art. 157 desta Lei:

I – ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico, de mobilidade urbana e de desenvolvimento econômico, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

V – concessão do título, preferencialmente em nome da mulher.

CAPÍTULO IV
DAS CONDIÇÕES E PARÂMETROS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 315. As áreas sujeitas à regularização terão parâmetros especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo em razão das suas características e tipicidades, com o objetivo de viabilizar a conclusão dos processos do ponto de vista social, urbanístico, ambiental e jurídico, e compreendem:

I – a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), que abrange as áreas das Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1 e as áreas das Zonas Especiais de Regularização Fundiária – ZERF ocupadas predominantemente pela população de baixa renda, conforme disposto no artigo 158 desta Lei;

II – a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E), que abrange as áreas das Zonas Especiais de Regularização Fundiária – ZERF nas quais não predominam famílias de baixa renda.

CAPÍTULO V
DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: REURB-S

Seção I
Dos Requisitos

Art. **316.** O Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social deverá considerar a abordagem da irregularidade fundiária sob os aspectos físicos, urbanísticos, ambientais, jurídicos e sociais, de forma simultânea e integrada.

Art. 317. O Projeto de REURB-S exige o cumprimento das seguintes etapas:

I – Diagnóstico, que contemple no mínimo:

a) delimitação da área ou dos lotes abrangidos, considerando-se a base jurídico-fundiária do núcleo urbano informal;

b) situação físico-ambiental: levantamento planialtimétrico cadastral, com curvas de nível de metro em metro; localização de cursos d'água, vegetação existente e outros elementos naturais e identificação de possíveis áreas de risco;

c) situação socioeconômica: atualização do banco de dados mantido pela FUMAS, com informes sobre a caracterização socioeconômica da população;

d) situação urbanística: indicação das vias de acesso; do sistema de circulação de veículos e pedestres; da infraestrutura de drenagem, abastecimento de água, esgotos e iluminação; da caracterização do uso do solo e dos equipamentos públicos sociais existentes no entorno;

II – Estudo Técnico e Justificativo, que contemple no mínimo:

a) projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização de interesse social, abrangendo:

1. traçado do sistema geométrico de vias, compreendendo as vias existentes e projetadas com larguras e declividades definidas a partir da consideração das características da ocupação e da área ocupada;

2. identificação de lotes e das áreas públicas ou privadas a serem transferidas ou doadas, se for o caso, na aprovação do parcelamento;

b) certidões quanto à adequação das redes públicas de água, energia elétrica, esgoto e da prestação de serviços públicos de infraestrutura urbana, tais como coleta de lixo;

c) identificação das áreas urbanizadas a serem regularizadas, quando for o caso, que compreenderão as destinadas à recuperação ambiental; as de melhoria da edificação; as de correção dos riscos existentes; e as de remoção das construções, considerando-se o grau de risco;

d) identificação das áreas destinadas à implantação de novas habitações de interesse social, para a população que será removida;

e) definição das etapas de execução referentes às intervenções previstas, inclusive no que se refere às medidas de compensação urbanísticas e ambientais, com os respectivos orçamentos e fontes de recursos;

f) projetos executivos de infraestrutura;

g) dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução das intervenções;

h) plano de ação social e pós ocupação;

i) soluções para regularização fundiária, de modo a garantir segurança da posse para os moradores dos imóveis.

~~**Art. 318.** O projeto de parcelamento do solo e demais documentos necessários, integrantes do Projeto de Regularização Fundiária Urbana, serão encaminhados para os respectivos órgãos municipais e/ou, se for o caso, aos estaduais de aprovação.~~

Art. 318. A FUMAS é o órgão responsável pela análise, aprovação e emissão das respectivas certidões e/ou alvarás para aprovações de projetos de REURB, adotando-se os dispositivos contidos nesta Lei e na legislação específica. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

§ 1º. Os índices e parâmetros urbanísticos para a aprovação do projeto de parcelamento do solo e das edificações existentes nas ZEIS 1 deverão ser definidos em cada projeto de

Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), a partir das características da ocupação e da área ocupada.

§ 2º. Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar as áreas públicas no interior do perímetro demarcado, na forma prevista nesta Lei, desde que tal área seja destinada a projetos de urbanização ou de regularização da respectiva REURB-S, observados os requisitos previstos pelo art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo.

~~**Art. 319.** O Município poderá, por decisão motivada, admitir a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S) em APP, ocupadas até 25 de maio de 2012, e inseridas em área urbana consolidada, desde que análise técnica elaborada por profissional legalmente habilitado comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.~~

Art. 319. Constatada a existência de núcleo urbano informal situado, total ou parcialmente, em área de preservação permanente ou em área de unidade de conservação de uso sustentável ou de proteção de mananciais definidas pela União, Estados ou Municípios, a REURB observará, também, o disposto nos artigos 64 e 65 da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, ou a que vier a substituí-la, hipótese na qual se torna obrigatória a elaboração de estudos técnicos, no âmbito da REURB, que justifiquem as melhorias ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior, inclusive por meio de compensações ambientais, quando for o caso. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**Parágrafo único.** A análise técnica deverá ser aprovada pelo órgão técnico de meio ambiente competente, municipal ou estadual.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

§ 1º. Na hipótese prevista no caput deste artigo, a elaboração de estudo técnico ambiental e a implantação das medidas indicadas no estudo técnico realizado será condição indispensável à aprovação da REURB. *(Acrescido pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

§ 2º. No caso de a REURB abranger área de unidade de conservação de uso sustentável que, nos termos da Lei Federal n.º 9.985, de 18 de julho de 2000, ou a que vier a substituí-la, admita regularização, será exigido estudo técnico que comprove que essas intervenções de regularização fundiária implicam a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior. *(Acrescido pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

§ 3º. Na REURB, cuja ocupação tenha ocorrido às margens de reservatórios artificiais de água destinados à geração de energia ou ao abastecimento público, a faixa da área de preservação

permanente consistirá na distância entre o nível máximo operativo normal e a cota máxima "maximorum". *(Acrescido pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

§ 4º. Os estudos técnicos ambientais previstos no caput deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, compatibilizar-se com o projeto de regularização fundiária e conter, conforme o caso, os elementos dos artigos 64 ou 65 da Lei Federal n.º 12.651, de 2012. *(Acrescido pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Art. 320. Na Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), a implantação de sistema viário e da infraestrutura básica será realizada pelo Município ou pela FUMAS, diretamente ou por meio de seus contratados, ou ainda através de concessionários ou permissionários de serviços públicos.

Parágrafo único. A regularização fundiária poderá ser executada por etapas e a realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários, bem como sua manutenção, poderão ser realizadas mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Seção II
Dos Procedimentos para Regularização

Art. 321. São procedimentos para a REURB-S:

I – selagem de domicílios e estabelecimentos não residenciais, durante a realização do diagnóstico previsto nesta Lei;

II – execução das ações propostas no Projeto de Regularização Fundiária, respeitando-se a hierarquização das intervenções e considerando-se as alterações aprovadas;

III – atendimento dos parâmetros urbanísticos definidos a partir das características da ocupação e da área ocupada, mediante aprovação de projeto de parcelamento do solo;

IV – licenciamento ambiental mediante aprovação pelo órgão licenciador municipal ou pelo órgão estadual, devendo ser expedida a certidão ambiental e o Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TCAA, se necessário;

V – registro do parcelamento e individualização dos lotes resultantes.

~~**Parágrafo único.** A aprovação do Projeto de Regularização Fundiária por parte dos órgãos responsáveis terá efeito de licenciamento ambiental, desde que analisado por órgão municipal~~

~~ambiental capacitado, devendo ser expedidos certidão ambiental e Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TCAA pela UGPUMA, quando necessário.~~

Parágrafo único. A aprovação do Projeto de Regularização Fundiária por parte dos órgãos responsáveis terá efeito de licenciamento ambiental, desde que analisado por órgão municipal ambiental capacitado, devendo ser expedidos certidão ambiental e Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TCAA, quando necessário. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Seção III
Das Responsabilidades e do Registro de Imóveis

Art. 322. A regularização fundiária será promovida pelo poder público e também por:

I – beneficiários, individual ou coletivamente;

II – cooperativas habitacionais;

III – associações de moradores;

IV – fundações;

V – organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária.

§ 1º. O poder público poderá promover todos os atos necessários à REURB-S, inclusive os atos destinados aos registros imobiliários e notariais, sempre que julgar necessário.

§ 2º. A REURB-S em área pública será veiculada, preferencialmente, por meio da concessão de direito real de uso à alienação, conforme art. 110 da Lei Orgânica, além da concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 3º. Na hipótese a que se refere o § 2º deste artigo serão encaminhados para registro perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, o instrumento indicativo do direito real constituído, a listagem dos ocupantes que serão beneficiados pela REURB e respectivas qualificações e unidades, ficando dispensadas a apresentação de título cartorial individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação de cada beneficiário.

CAPÍTULO VI

DOS PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO DE INTERESSE ESPECÍFICO: REURB-E

Art. 323. A Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) tem por objeto os núcleos urbanos informais não ocupados predominantemente por população de baixa renda.

§ 1º. Os parcelamentos de solo indicados no Mapa 3 do Anexo I e os consolidados como núcleo urbano informal que constam nas Ortofotos oriundas do levantamento aerofotogramétrico realizado em 2012 são considerados de interesse específico para fins de regularização fundiária e integram a Zona de Regularização Fundiária – ZERF.

~~**§ 2º.** Serão considerados núcleos urbanos informais passíveis de regularização aqueles nos quais a cota de terreno por unidade habitacional seja inferior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).~~

§ 2º. Os parcelamentos do solo consolidados, cuja comercialização e ocupação ocorreu comprovadamente pelo registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma até a data da promulgação desta Lei. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Art. 324. A Regularização Fundiária de Interesse Específico limitar-se-á:

I – à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações inseridas em núcleos urbanos informais; ou

II – à parte do parcelamento do solo consolidado e não edificado, cuja comercialização de frações efetivamente ocorreu anteriormente à data das ortofotos oriundas do levantamento aerofotogramétrico realizado em 2012, comprovada pelo registro imobiliário, por escrituras públicas ou contratos de compra e venda com reconhecimento de firma, excluído o remanescente de área não ocupada.[3]

Parágrafo único. Entende-se por remanescente as áreas que não se enquadram no disposto nos incisos I e II deste artigo, que permanecerá na condição de gleba.

Seção I
Dos Requisitos

[3] Art. 2º da Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022: *"O marco temporal fixado no inciso II do art. 324 da Lei nº 9.321, de 2019, passa a ser a data da promulgação desta Lei."*

~~**Art. 325.** As dimensões mínimas das áreas destinadas à implantação de AEUC e ALUP serão, respectivamente, de 5% (cinco por cento) e 10% (dez por cento) da área total loteada ou desmembrada, neste caso, em mais de 5 (cinco) lotes.~~

Art. 325. A aprovação da REURB-E obedecerá aos critérios urbanísticos e ambientais definidos na Lei Municipal. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 1º.** Quando necessário para permitir a regularização do parcelamento e a critério do Município, as áreas destinadas à implantação de AEUC e ALUP poderão possuir apenas uma frente para logradouro público oficial.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 2º.** Caso a área disponível para a implantação de AEUC e ALUP no imóvel objeto da regularização seja inferior a 15% (quinze por cento), os interessados poderão ressarcir o Município em pecúnia ou em áreas equivalentes ao dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas no local do parcelamento, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, a critério deste.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 3º.** Na hipótese do ressarcimento em pecúnia, os recursos auferidos serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 4º.** As áreas destinadas à implantação de AEUC e ALUP, referidas no *caput* deste artigo, não incidirão sobre a parte das glebas parceladas, cuja área dos lotes resultantes seja superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**Art. 326.** O sistema de circulação dos loteamentos deverá atender aos seguintes requisitos:~~

Art. 326. Na REURB-E o sistema de circulação dos parcelamentos do solo a serem regularizados deverão atender aos requisitos da Lei Municipal. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**I –** articular-se com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com diretrizes específicas definidas pelo Município;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**II –** as larguras mínimas das vias principais que, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Município, deverão se articular com o sistema viário do Município;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**III –** as larguras das demais ruas internas serão definidas a partir das condições de ocupação do loteamento, observadas as seguintes dimensões mínimas:~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**a)** largura do leito carroçável: 6,00 metros;~~

~~**b)** largura dos passeios: 1,50 metros;~~

~~**IV –** as vias sem continuidade, que não contornam as quadras, deverão possuir, em suas extremidades, balão de retorno com dimensões que permitam a inscrição de um círculo de raio igual a 9,00 metros no seu interior.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 1º.** Quando necessário, para permitir a regularização do parcelamento, serão admitidos lotes voltados para vias de pedestres, com comprimento máximo de 150 metros e perfil longitudinal com rampas, ou com trechos em escadas.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 2º.** Quando não for possível a implantação da via com as dimensões mínimas previstas, será gravado o alinhamento projetado das vias nos lotes.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 3º.** O Município poderá oficializar trechos de estradas de servidão, quando necessário para garantir acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, desde que:~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**I –** a estrada seja implantada de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, inclusive quanto à infraestrutura, sem ônus para os cofres públicos;~~

~~**II –** as áreas ocupadas pela estrada sejam transferidas, antes da oficialização, para o patrimônio público também sem ônus para os cofres públicos.~~

~~**§ 4º.** Nos casos em que as estradas de servidão estiverem em uso público de forma consolidada e sem oposição há mais de 10 (dez) anos, ficam dispensadas as exigências previstas no § 3º deste artigo para fins de processamento da regularização fundiária, independentemente da oficialização da via.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 5º.** O número de lotes voltados para as vias de pedestres definidas no § 3º não poderá exceder a 15% (quinze por cento) do total de unidades do loteamento.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Art. 327. As edificações existentes e identificadas no projeto de regularização dos parcelamentos poderão ser regularizadas observando, naquilo que for possível, os índices de utilização do terreno.

§ 1º. Nas REURB-E situadas na Macrozona Urbana, os usos e parâmetros urbanísticos para aprovação e utilização das novas edificações, e das edificações existentes não inseridas no

projeto de parcelamento, serão os previstos para a zona de uso do solo na qual o imóvel esteja inserido, definidos de acordo com as dimensões dos lotes nesta Lei.

§ 2º. Quando o parcelamento a ser regularizado estiver situado fora da Macrozona Urbana, deverão ser adotados os usos e parâmetros previstos para a Zona de Conservação Ambiental.

~~**Art. 328**. Os lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos objeto de regularização terão as dimensões determinadas pela situação fática constatada no local e pela documentação de comprovação da posse apresentada.~~

~~**§ 1º.** Nas áreas das bacias dos cursos d´água considerados mananciais de abastecimento do Município, atuais ou projetados, e nas REURB-E delimitadas por áreas rurais em todo o seu perímetro, deverá ser assegurada a permeabilidade de 50% (cinquenta por cento) da área objeto da regularização.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 2º.** Para atender ao disposto no § 1º deste artigo, os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma bacia hidrográfica do manancial considerado, ou em locais de interesse do Município.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Art. 328. Os lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos em REURB, terão as dimensões determinadas pela situação fática constatada no local e pela documentação de comprovação da posse apresentada. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Parágrafo único. Os índices de permeabilidade deverão atender aos requisitos da Lei Municipal. *(Acrescido pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Art. 329. Os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados e delimitados por áreas rurais em todo o seu perímetro, quaisquer que sejam as suas dimensões, não poderão ser desdobrados no futuro, nem sofrer qualquer outro tipo de fracionamento que implique no aumento do número de unidades do parcelamento.

Parágrafo único. Nos casos previstos no *caput* deste artigo, deverão ser adotados os usos e parâmetros definidos para a Zona de Conservação Ambiental.

~~**Art. 330**. A infraestrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados consistirá, no mínimo, de:~~

Art. 330. A infraestrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados deverão atender aos requisitos da Lei Municipal. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**I –** vias de circulação, com guias e sarjetas;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**II –** sistema de escoamento de águas pluviais;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**III –** sistema de abastecimento de água potável;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**IV –** coleta e destinação adequada dos esgotos sanitários;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**V –** energia elétrica domiciliar.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Seção II
Dos Projetos para Regularização

~~**Art. 331**. Os projetos de Regularização Fundiária de Interesse Específico – REURB-E, na forma de desmembramento ou loteamento, deverão ser precedidos da solicitação de diretrizes instruída com o levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:~~

Art. 331. Os projetos de REURB-E, na forma de desmembramento ou loteamento, deverão atender aos requisitos da Lei Municipal. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**I –** as divisas da gleba objeto do parcelamento, com as respectivas medidas, de acordo com o título de propriedade;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**II –** curvas de nível de metro em metro;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**III –** indicação das vias existentes próximas;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**IV –** indicação dos cursos d´água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de APP;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**V –** indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**VI –** indicação da situação atual do imóvel, quanto ao parcelamento, ocupação, edificações existentes, ruas abertas, infraestrutura eventualmente implantada e áreas possíveis para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso público.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**Parágrafo único.** A critério do interessado, poderá ser apresentado o traçado do projeto pretendido, com o grau de detalhamento possível, como forma de facilitar a análise e as~~

~~providências relativas à aprovação final da regularização.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Art. 332. O Município emitirá as diretrizes com base na legislação vigente e no planejamento municipal, de forma a orientar e facilitar a elaboração correta dos projetos necessários à aprovação da regularização.

§ 1º. A diretriz será consolidada em documento oficial emitido por servidor técnico municipal, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis a contar da data de protocolo, ou do atendimento de eventual "comunique-se" para complementação de documentos ou informações.

§ 2º. O não atendimento ao "comunique-se" no prazo de 90 (noventa) dias ensejará o indeferimento do pedido e o arquivamento do processo.

§ 3º. As diretrizes emitidas pelo Município indicarão, claramente, qual a parte do imóvel cujo parcelamento pode ser regularizado, nos termos previstos nesta Lei.

§ 4º. No caso de apresentação do traçado do projeto pretendido, juntamente com o pedido de diretrizes urbanísticas, o Município limitar-se-á à análise e à indicação exclusiva daquelas não atendidas pela proposta, além de fornecer informações para a elaboração dos projetos complementares.

§ 5º. No caso de parcelamentos situados na Zona de Conservação da Vida Silvestre, as diretrizes indicarão as áreas que não poderão ser objeto de regularização, em virtude do disposto no inciso V do art. 19 do Decreto Estadual n.º 43.284, de 3 de julho de 1998.

Art. 333. Com base nas diretrizes emitidas, o interessado apresentará o projeto de parcelamento para ser analisado pelo Município.

§ 1º. Para evitar a necessidade de reapresentação de toda a documentação, o projeto de parcelamento poderá ser anexado no mesmo processo que tratou das diretrizes urbanísticas.

§ 2º. Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender as exigências feitas, o Município indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

Art. 334. A aprovação do projeto de desmembramento far-se-á por certidão, acompanhada das plantas aprovadas e dos demais documentos necessários ao registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

~~**Art. 335.** Tratando-se de loteamento e concluindo-se pela possibilidade de aprovação do projeto, o Município expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados da planta de implantação considerada correta e de todas as certidões e demais documentos necessários à obtenção dos licenciamentos junto aos órgãos estaduais.~~

Art. 335. Tratando-se de loteamento e concluindo-se pela possibilidade de aprovação do projeto, o Município expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares necessários à aprovação, conforme define a Lei Municipal. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 1º.** O licenciamento ambiental poderá ser deferido, após ouvido o COMDEMA, por meio de certidão ambiental expedida pela UGPUMA e acompanhada, quando necessário, do Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TCAA.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 2º.** Após a apresentação de todos os projetos complementares e dos licenciamentos dos órgãos competentes, inclusive o licenciamento ambiental com a respectiva certidão, o Município realizará a análise final e, havendo compatibilidade entre todos os documentos, tomará uma das seguintes providências:~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**I –** aprovará a regularização, caso as obras de infraestrutura estejam concluídas ou;~~

~~**II –** expedirá o alvará para a execução das obras, no prazo definido no cronograma aprovado, que integra o projeto.~~

~~**§ 3º.** São documentos necessários à aprovação do projeto de regularização:~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**I –** 05 (cinco) vias do projeto de implantação do loteamento, elaborado sobre levantamento planialtimétrico e cadastral, com curvas de nível de metro em metro, com as seguintes indicações:~~

~~**a)** das vias existentes próximas;~~

~~**b)** dos cursos d´água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de APP;~~

~~**c)** da vegetação existente, de interesse de preservação;~~

~~**d)** das medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;~~

~~**e)** do quadro de áreas;~~

~~**f)** da planta de situação;~~

~~**g)** do cronograma de execução das obras;~~

~~**II –** 05 (cinco) vias dos perfis longitudinais das vias e áreas públicas;~~

~~**III –** descrições perimétricas dos lotes, e das áreas públicas, inclusive sistema viário;~~

~~**IV –** certidão expedida pela DAE S/A – Água e Esgoto, assegurando a existência de projetos aprovados dos sistemas de abastecimento de água e de coleta e destinação final dos esgotos ou, a existência dos referidos sistemas devidamente implantados, com a relação dos lotes eventualmente gravados com faixas de servidão;~~

~~**V –** projeto do sistema de galerias para águas pluviais devidamente aprovado, ou certidão do setor competente da Unidade de Gestão de Infraestrutura e Serviços Públicos – UGISP, assegurando que existe solução implantada para o escoamento das águas;~~

~~**VI –** quando for o caso, projeto de pavimentação aprovado ou certidão expedida pelo setor competente da UGISP, atestando que as obras foram executadas;~~

~~**VII –** licenciamento por parte dos órgãos competentes do Estado.~~

~~**§ 4º.** Poderão ser aprovados projetos sem a execução de pavimentação das vias públicas, desde que o proprietário e os adquirentes de lotes firmem Termo de Compromisso a fim de se obrigarem a realizar as obras não terminadas conforme cronograma de execução, e a suportar as despesas com as referidas obras.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 5º.** Nas áreas de ZERF constituídas por parcelamentos com até 20 (vinte) unidades habitacionais, adjacentes às áreas rurais ou Zonas de Conservação Ambiental servidas pelos sistemas públicos de abastecimento de água e de coleta de esgotos, poderão ser regularizados loteamentos sem a necessidade da elaboração de projetos complementares e de execução de obras de infraestrutura, desde que:~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**I –** as unidades tenham acesso à via aberta, em uso público, oficial, com condições satisfatórias de escoamento de águas pluviais;~~

~~**II –** a extensão das vias do loteamento seja inferior a 300m (trezentos metros);~~

~~**III –** os interessados declarem não ter interesse na pavimentação da via.~~

~~**Art. 336.** Poderá ser adotado o procedimento previsto no art. 335 desta Lei para a aprovação de loteamentos irregulares antes da conclusão das obras de infraestrutura desde que os interessados firmem o Termo de Compromisso que contenha:~~

~~**Art. 336.** Poderá ser adotado o procedimento para a aprovação de loteamentos irregulares, antes da conclusão das obras de infraestrutura, desde que atendam as condições definidas na Lei Municipal.~~ *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**I –** as obras e os serviços relativos ao sistema viário e infraestrutura básica necessários à regularização, a cargo do interessado;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**II –** o orçamento e o cronograma físico-financeiro para implantação das respectivas obras;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**III –** as medidas de mitigação e de compensação urbanística exigidas;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**IV –** indicação e comprovação da garantia real, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, no valor correspondente ao custo das obras, assim como as condições para a sua reserva prévia ao início do processo de regularização fundiária de interesse específico;~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**V –** os responsáveis pelas obrigações definidas, na proporção da responsabilidade compartilhada, quando o caso, entre o loteador, proprietário da gleba e beneficiários da regularização.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 1º.** A definição do custo das obras e serviços e o valor da garantia previstos, respectivamente, nos incisos I e IV deste artigo observarão os parâmetros de procedimento licitatório municipal.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 2º.** Caso o interessado não comprove o atendimento da exigência de apresentação da garantia real, o Município indeferirá a solicitação de regularização.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 3º.** Se as obras e serviços de infraestrutura e outras previstas no Termo de Compromisso não forem concluídas no prazo determinado e nem realizadas de forma adequada no que se refere à qualidade, o Município poderá implementá-las e executar a garantia real de que trata o inciso IV deste artigo.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Seção III

Das Responsabilidades e do Registro de Imóveis

~~**Art. 337.** A responsabilidade relativa à implantação da infraestrutura básica, das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambientais, do sistema viário e dos equipamentos comunitários previstos no Projeto de Regularização Fundiária poderá ser compartilhada entre~~

~~loteador, proprietário da gleba e beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, mediante o Termo de Compromisso previsto o art. 336 desta Lei, com força de título executivo extrajudicial.~~

Art. 337. A responsabilidade relativa à implantação da infraestrutura básica, das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambientais, do sistema viário e dos equipamentos comunitários previstos no Projeto de Regularização Fundiária poderá ser compartilhada entre loteador, proprietário da gleba e beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, mediante o Termo de Compromisso condições definidas na Lei Municipal. *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 1º.** A implantação adequada do parcelamento do solo e a adoção de medidas voltadas à sua regularização são de responsabilidade solidária entre o agente loteador e o proprietário do imóvel, os quais serão notificados pelo Município para que cumpram com as suas obrigações.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

~~**§ 2º.** A obrigação de implantar as obras de infraestrutura básica, de elaborar e executar o projeto de regularização fundiária de interesse específico poderá ser exigida pelo Município, ou pelos demais legitimados, a qualquer tempo, em face do agente loteador ou o proprietário da área.~~ *(Revogado pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

Art. 338. A notificação de que trata o § 1º do art. 337 ocorrerá por meio de:

I – funcionário de órgão competente do Município;

II – carta registrada com aviso de recebimento quando o loteador ou o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do Município;

III – edital publicado na imprensa oficial e no sítio do Município, quando as tentativas de notificação nas formas previstas nos incisos I e II deste artigo forem frustradas, por 2 (duas) vezes cada.

Art. 339. Não sendo possível a localização dos loteadores ou dos proprietários responsáveis, ou ainda, havendo concordância dos beneficiários da Regularização Fundiária de Interesse Específico, em compartilhar a responsabilidade na forma indicada nesta Lei, poderá ser firmado o Termo de Compromisso previsto nesta Lei, considerando:

I – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e

II – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.

Art. 340. Na hipótese de indeferimento do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel, no prazo determinado, o Município comunicará o Ministério Público Estadual da Comarca de Jundiaí, sem prejuízo das providências que se fizerem necessárias, inclusive judiciais, para a demolição de edificações e benfeitorias existentes.

Art. 341. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, nos termos da legislação em vigor.

§ 1º. O registro do parcelamento deverá buscar:

I – a abertura de matrícula para toda a área objeto de regularização, se não houver e;

II – a abertura de matrícula para cada uma das parcelas resultantes do projeto de regularização fundiária, inclusive das áreas públicas transferidas ao Município.

§ 2º. As matrículas das áreas particulares e das destinadas a uso público deverão ser encaminhadas ao Município, para atualização do seu Cadastro Imobiliário.

TÍTULO VII
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 342. Os agentes que derem causa à infração das disposições previstas nesta Lei, independentemente da aplicação de penalidades fundadas em normas especiais ou correlatas sujeitar-se-ão à imputação das seguintes penalidades:

I – Multa de 50 (cinquenta) a 200 (duzentas) Unidades Fiscais do Município;

II – interdição da atividade;

III – cassação e/ou cancelamento das licenças concedidas ou dos projetos aprovados;

IV – embargo de canteiro de obras ou de imóvel;

V – demolição da parte executada em desacordo com o projeto aprovado;

~~**VI –** apreensão de máquinas e equipamentos utilizados para obras sem o respectivo projeto aprovado;~~

VI – apreensão de máquinas, equipamentos e materiais de construção utilizados para obras sem o respectivo projeto aprovado; *(Redação dada pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022)*

VII – demolição das edificações e restauração do terreno ao "status quo" no caso de parcelamento do solo irregular.

§ 1º. Será expedida, previamente à aplicação de penalidade, notificação com a finalidade de permitir ao infrator prestar esclarecimentos e/ou regularizar a situação.

§ 2º. As penalidades serão aplicáveis de acordo com a natureza e o grau da infração, sem prejuízo da aplicação do art. 50 da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 343. Os procedimentos de fiscalização e de aplicação das penalidades previstas nesta Lei serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

§ 1º. A demolição total ou parcial da obra é imposta ao infrator quando se trate de construção que não seja passível de alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente, assegurado o contraditório em procedimento administrativo prévio.

§ 2º. O infrator será comunicado a efetuar a demolição no prazo de até trinta dias, exceto quando a construção ocorrer em área pública, na qual a ação poderá ser imediata, ressalvado o disposto no § 6º deste artigo.

§ 3º. Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado e concluído o contraditório, quando eventual impugnação for julgada infundada, esta será executada pelo Município.

§ 4º. O valor dos serviços de demolição será cobrado do infrator e, na hipótese de não pagamento, será inscrito na dívida ativa.

§ 5º. O valor do serviço de demolição previsto no § 4º deste artigo será cobrado por intermédio de preço público, na forma prevista em Decreto do Chefe do Poder Executivo.

§ 6º. Será necessária a instauração de processo administrativo para demolições em área pública, se for observado o seguinte:

I – característica de edificação unifamiliar habitada;

II – edificação construída em área com processo de regularização iniciado ou inserida na Lei Complementar n.º 358, de 26 de dezembro de 2002, e na Lei n.º 8.683, de 07 de julho de 2016 e;

III – edificação em área consolidada nos termos das disposições contidas nesta Lei.

TÍTULO VIII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Seção I
Dos Prazos de Validade dos Documentos Oficiais

Art. 344. Os documentos oficiais emitidos pela UGPMA terão os seguintes prazos de validade a partir da data de emissão:

Documento	Validade
Certidão de uso do solo	mudança da Lei
Diretriz Urbanística e Diretriz Viária	1 ano
Estudo de Impacto de Vizinhança, Relatório de Impacto de Trânsito	2 anos
Projeto de parcelamento aprovado, sem início da execução	2 anos
Alvará de execução, sem início de obra	2 anos
Projeto de construção ou reforma aprovado, sem início da execução	2 anos
Projeto de construção ou reforma aprovado, com execução não concluída	10 anos
Projeto de parcelamento aprovado, com execução não concluída	10 anos

§ 1º. Os prazos indicados no quadro acima poderão ser renovados desde que não tenha havido mudança na legislação pertinente.

§ 2º. A Certidão de Uso do Solo terá validade até a mudança da legislação que define o zoneamento e uso do solo do Município.

§ 3º. A emissão do alvará de execução é indispensável para execução de terraplenagem, muro de arrimo, edificação nova, demolição, reforma, ampliação e transformação de uso, devendo se restringir à licença concedida.

§ 4º. Cessa a prescrição do alvará de execução a conclusão das fundações, profundas ou rasas, e da infraestrutura da edificação, comprovada por vistoria da UGPUMA.

Seção II

Dos Prazos de Validade dos Processos na Mudança na Lei

Art. 345. Será assegurado para todos os processos em trâmite o direito à aplicação da legislação vigente à época do protocolo, desde que respeitadas as respectivas regras de transição.

Parágrafo único. Nos processos em trâmite na data de publicação desta Lei, o interessado poderá optar pela análise integral nos termos da legislação vigente.

Art. 346. Os projetos de parcelamento do solo, regularização, construção e reforma em trâmite na data de publicação desta Lei poderão ser alterados, desde que as novas condições sejam caracterizadas pela inexistência de modificações desfavoráveis dos parâmetros de utilização do terreno superiores a 10% dos valores do projeto em trâmite com base na

legislação anterior e; uso de igual ou menor grau de incomodidade, segundo o Quadro I do Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. Quando as modificações de projeto forem decorrentes de resoluções dos conselhos de proteção ao patrimônio histórico, artístico, cultural e arquitetônico, nos níveis municipal, estadual ou federal, ou de adequações exigidas pelo órgão licenciador no processo de licenciamento, o projeto modificativo será analisado com base na legislação que serviu de base para a expedição do alvará original, caso o proprietário não opte expressamente pela análise integral nos termos desta Lei.

Art. 347. Integram esta Lei:

ANEXO I – MAPAS

Mapa 01: Macrozoneamento e Sistema Hídrico

Mapa 02: Zoneamento e Sistema viário

Mapa 03: Cadastro Histórico e Cultural

Mapa 04: Remanescentes de Vegetação Nativa

Mapa 05: Cadastro Fundiário

Mapa 06: Cadastro de Interesse Social

Mapa 07: Direito de Preempção

Mapa 08: Rede Cicloviária

Mapa 09: Divisão Regional para Representação do CMPT

Mapa 10: Cadastro do Espaço Aéreo

ANEXO II – QUADROS

Quadro I: Categorias de Uso e permissibilidade por zona e via

Quadro II: Atividades de Economia Criativa

Quadro III: Vagas de Estacionamento

ANEXO III – GLOSSÁRIO

Art. 348. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as seguintes normas:

I – Lei n.º 5.563, de 29 de novembro de 2000;

II – Lei n.º 9.038, de 24 de setembro de 2018;

III – Lei n.º 6.574, de 25 de agosto de 2005;

IV – Lei n.º 8.683, de 07 de julho de 2016;

V – Lei Complementar n.º 346, de 26 de agosto de 2002;

VI – Lei Complementar n.º 437, de 27 de setembro de 2006.

LUIZ FERNANDO MACHADO
Prefeito Municipal

Registrada na Unidade de Gestão da Casa Civil do Município de Jundiaí, aos onze dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezenove, e publicada na Imprensa Oficial do Município.

GUSTAVO L. C. MARYSSAEL DE CAMPOS
Gestor da Unidade da Casa Civil

\scpo

ANEXO I – MAPAS

(links)

Mapa 01: Macrozoneamento e Sistema Hídrico

Mapa 02: Zoneamento e Sistema viário[4]

Mapa 03: Cadastro Histórico e Cultural

Mapa 04: Remanescentes de Vegetação Nativa

Mapa 05: Cadastro Fundiário

Mapa 06: Cadastro de Interesse Social[4]

Mapa 07: Direito de Preempção[4]

Mapa 08: Rede Cicloviária

Mapa 09: Divisão Regional para Representação do CMPT

Mapa 10: Cadastro do Espaço Aéreo

[4] Mapas alterados pela Lei n.º 9.806, de 18 de agosto de 2022.

ANEXO II – QUADROS

(links)

Quadro 1 – Permissibilidade de Usos

Quadro 2 – Economia Criativa

Quadro 3 – Vagas de Estacionamento

ANEXO III – GLOSSÁRIO

Lista de Abreviaturas e Siglas:

A ced	Área de potencial construtivo do imóvel cedente
A rec	Área de potencial construtivo recebida pelo imóvel receptor
Ac	Área construída ou passível de ocupação
AEUC	Área de Equipamento Urbano Comunitário
ALUP	Área Livre de Uso Público
APP	Área de Preservação Permanente
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
At	Área de terreno em metros quadrados
Atc	Área do terreno cedente passível de transferência
BPP	Baixo Potencial Poluidor
C	Contrapartida financeira referente ao potencial construtivo adicional
CA	Coeficiente de Aproveitamento
CA max	Coeficiente de Aproveitamento máximo
CA min	Coeficiente de Aproveitamento mínimo
CAb	Coeficiente de Aproveitamento básico
CAR	Cadastro Ambiental Rural
CAu	Coeficiente de Aproveitamento utilizado
CCIR	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural
CETESB	Companhia Ambiental do Estado de São Paulo
CGSIM	Comitê para Gestão da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios
CMDCA	Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente
CMPT	Conselho Municipal de Política Territorial
CNAE	Código Nacional de Atividades Econômicas
Com	Comércio e Serviços
COMDEMA	Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente
COMPAC	Conselho Municipal de Patrimônio Cultural
COMTUR	Conselho Municipal de Turismo
CRP	Conselho Regional de Participação
CTB	Código de Trânsito Brasileiro

DAE S/A	Concessionária dos Serviços Municipais de Água e Esgoto
DOTS	Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
Ext	Extração Mineral
FAPESP	Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo
Fe	Fator de estímulo
FMDT	Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial
Fr	Fator remanescente
Fs	Fator social
FUMAS	Fundação Municipal de Ação Social
FUMTUR	Fundo Municipal de Turismo
GLP	Gás Liquefeito de Petróleo
GRAPROHAB	Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo
GTUOS	Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo
H	Altura máxima da edificação, medida a partir do nível da rua no ponto médio da testada até o ponto de apoio da laje de cobertura do pavimento mais alto
Hab	Habitacional
HIS	Habitação de Interesse Social
Ind	Industrial
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPPAC	Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITR	Imposto Territorial Rural
LDO	Lei de Diretrizes Orçamentárias
LOA	Lei de Orçamentos Anuais
NBR	Norma Brasileira
PAA	Programa de Aquisição de Alimentos
PCpt	Potencial Construtivo passível de transferência
PGT	Polo Gerador de Tráfego
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMAE	Programa Municipal de Alimentação Escolar
PMDR	Plano Municipal de Desenvolvimento Rural
PPA	Plano Plurianual
PSA	Pagamento por Serviços Ambientais
Qtmin/UH	Quota mínima de terreno por unidade habitacional
REURB	Regularização Fundiária Urbana
REURB-E	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico
REURB-S	Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social
RIT	Relatório de Impacto de Trânsito
RIV	Relatório de Impacto de Vizinhança
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica
Rur	Rural
SICAR-SP	Sistema de Cadastro Ambiental Rural do Estado de São Paulo
SIIM	Sistema Integrado de Informações Municipais
SILIS	Sistema de Licenciamento Simplificado
SIM	Serviço de Inspeção Municipal
SISBI-POA	Sistema Brasileiro de Inspeção de Produtos de Origem Animal
SMPGT	Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial
TAC	Termo de Ajuste de Conduta
TCAA	Termo de Compromisso e de Adequação Ambiental
TCRA	Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental
TO	Taxa de Ocupação máxima
TP	Taxa mínima de permeabilidade do solo
UGAAT	Unidade de Gestão de Agronegócio, Abastecimento e Turismo
UGC	Unidade de Gestão de Cultura
UGDECT	Unidade de Gestão de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia
UGGF	Unidade de Gestão de Governo e Finanças
UGISP	Unidade de Gestão de Infraestrutura e Serviços Públicos
UGMT	Unidade de Gestão de Mobilidade e Transporte
UGNJC	Unidade de Gestão dos Negócios Jurídicos e Cidadania
UGPUMA	Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

V	Valor venal do metro quadrado do terreno
V ced	Valor unitário do terreno do imóvel cedente, de acordo com a planta de valores do Município
V rec	Valor unitário do terreno do imóvel receptor, de acordo com a planta de valores do Município
W	Grau de complexidade adotado pela CETESB
ZCA	Zona de Conservação Ambiental
ZDU	Zona de Desenvolvimento Urbano
ZEIC	Zona Especial de Interesse Histórico Cultural
ZEIS	Zona de Interesse Social
ZEPAM	Zona Especial de Proteção Ambiental
ZERF	Zona Especial de Regularização Fundiária
ZPB	Zona de Preservação de Bairros
ZQB	Zona de Qualificação de Bairros
ZRC	Zona de Reabilitação Central
ZUI	Zona de Uso Industrial

Lista de Conceitos e Definições

Alinhamento: é a linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Anexação: é o reagrupamento de glebas ou lotes até o limite das dimensões máximas estabelecidas para as quadras, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

Área construída: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos e sua projeção, quando em balanço, de todos os pavimentos das edificações.

Área de aproveitamento: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos e sua projeção, quando em balanço, de todos os pavimentos das edificações computáveis no índice de aproveitamento.

Área de Equipamento Urbano e Comunitário (AEUC): é a área pública reservada para fins específicos de utilidade pública e implantação de equipamentos públicos.

Área Livre de Uso Público (ALUP): é a área pública composta pela Área Verde e pelo Sistema de Lazer.

Área permeável: é a área destinada à infiltração de água no solo.

Área Verde: é a área pública destinada à preservação e recomposição da vegetação existente e que faz parte integrante da Área Livre de Uso Público.

Beiral: é a parte do telhado ou cobertura que avança em balanço sobre o corpo do edifício.

Bolsão de estacionamento: é a parcela do terreno destinada exclusivamente para o parqueamento de veículos, delimitada por guias e sarjetas e que não serve obrigatoriamente de passagem de veículos ou pedestres.

Coeficiente de aproveitamento: é a relação entre a área total da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada.

Desdobro: é a subdivisão de lote sem abertura de via.

Desmembramento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário público existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, exceto as doações de área para alargamentos definidos em diretrizes viárias.

Divisão de área: compreende o parcelamento de glebas em áreas iguais ou superiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) sem a necessidade de doação de áreas públicas.

Edificação horizontal: é a edificação com no máximo 3 (três) pavimentos na qual é implantada uma única categoria de uso.

Edificação vertical: é a edificação com mais de um pavimento, sendo que em cada pavimento é implantado uma ou mais categorias de uso.

Fachada Ativa: Corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada lindeira ao alinhamento frontal do lote por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos.

Faixa de rolamento: é cada uma das faixas que compõe a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.

Faixa de tráfego ou leito carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos, composta pelo conjunto de faixas de rolamento.

Frente ou testada: é a divisa lindeira à via pública que dá acesso ao terreno.

Fruição Pública: Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nivel ao logradouro e demais espaços públicos, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores da edificação.

Gabarito de altura: é a altura máxima da edificação, medida a partir do nível da rua no ponto médio da testada até o ponto de apoio da laje de cobertura do pavimento mais alto.

Galeria: Passagem coberta interna ao imóvel dando acesso a via pública ou logradouro, destinada à circulação de pedestres, com livre acesso do público.

Gleba: é o terreno com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e que não resultou de parcelamento do solo regular que tenha destinado áreas públicas de sistema de lazer e equipamentos urbanos comunitários.

Habitação de Interesse Social (HIS): são as unidades construídas ou os lotes destinados à população com renda familiar mensal de até 6 (seis) salários mínimos.

Infraestrutura da edificação: É o conjunto de elementos estruturais que compreende a fundação profunda ou rasa, vigas baldrames e blocos de fundação.

Largura de via: é a distância entre os alinhamentos dos lotes, englobando leito carroçável e o passeio público.

Leito carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos, composta pelo conjunto de faixas de rolamento.

Logradouro Público: é o espaço público destinado pelo Município à circulação de pedestres, tais como calçadas, parques, áreas de lazer e calçadões.

Lote: é o terreno com área de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e aqueles que, possuindo área maior, foi objeto de parcelamento regular do solo com a destinação de áreas públicas de sistema de lazer e equipamentos urbanos comunitários.

Loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, exceto a doação de área para alargamentos de vias oficiais definidos em diretrizes viárias.

Marquise: é a cobertura em balanço destinada à proteção, sombreamento e circulação de pedestres.

Passeio ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres, adequadas às normas de acessibilidade.

Permeabilidade visual do alinhamento do lote: é o percentual mínimo do fechamento na divisa frontal do lote a ser feito com elementos transparentes e/ou vazados, com a finalidade de melhorar a interação dos pedestres com as edificações.

Polo Gerador de Tráfego: são construções urbanas ou atividades que atraem grande quantidade de deslocamentos de pessoas ou cargas (escolas, conjuntos de escritórios, shopping centers) e que necessitam ser controlados por instrumentos legais e técnicos, como forma de minimizar ou eliminar os impactos indesejáveis que possam ter sobre o transporte e o trânsito da sua área de influência.

Quadra: é a área resultante de loteamento, delimitada por vias oficiais de circulação ou demais logradouros públicos.

Recuo: é a distância horizontal, perpendicular à divisa do terreno, entre o limite externo da edificação e a divisa do terreno.

Sacada: é o piso saliente do corpo da edificação sem apoio com a função de terraço aberto, circundado por peitoril ou grade.

Sistema de Lazer: é a área livre, de uso coletivo, destinada ao lazer, e que faz parte da Área Livre de Uso Público.

Subsolo: é a garagem destinada ao parqueamento de veículos nas edificações que não aflora acima do nível da calçada em todo o perímetro confrontante com vias públicas, respeitados os alinhamentos projetados e a taxa de permeabilidade mínima.

Taxa de ocupação: é a relação entre a área ocupada ou projetada horizontalmente da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada.

Taxa de permeabilidade do solo: é a relação entre a área total destinada a permeabilidade de águas pluviais (águas da chuva) e a área do terreno a ela vinculada.

Terreno: é a porção de terra definida como lote ou gleba.

Unidade autônoma: é a fração privativa de lote e/ou edificação inserida dentro dos limites da parte privativa do empreendimento.

Urbanização: é o processo de passagem do rural para o urbano, dotando ou não uma área com infraestrutura e equipamentos urbanos (redes de água e esgoto, abertura e pavimentação de via, parques, jardins etc).

Via pública oficial: é a via existente e em uso público por mais de dez anos, sem oposição.