



*[Texto compilado – atualizado até a Lei nº 8.952, de 02 de maio de 2018]**

LEI N.º 8.683, DE 07 DE JULHO DE 2016

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

ÍNDICE**

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS	7
TÍTULO II – PRINCÍPIOS E OBJETIVOS	8
TÍTULO III – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	11
CAPÍTULO I – DO MACROZONEAMENTO	12
CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO	15
Seção I – Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	16
Subseção I – Zona de Reabilitação Central.....	16
Subseção II – Zona de Qualificação dos Bairros.....	17
Subseção III – Zona de Desenvolvimento Periurbano 1.....	18
Subseção IV – Zona de Desenvolvimento Periurbano 2.....	19
Subseção V – Zona de Expansão e Estruturação Urbana.....	20
Subseção VI – Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos.....	21
Subseção VII – Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano.....	22
Seção II – Da Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais	23
Subseção I – Zona de Proteção da Serra dos Cristais.....	23
Subseção II – Território de Gestão da Serra do Japi.....	24
Seção III – Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e Desenvolvimento Rural	25
Subseção I – Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias dos Rios Jundiaí-Mirim e Capivari e Ribeirão Cachoeira/Caxambu.....	25
Subseção II – Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural.....	26
CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO ESPECIAL	26
Seção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social	27
Subseção I – Das Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1).....	29
Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2).....	30
Subseção III – Disposições Gerais.....	33
Seção II – Das Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse	

* 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. Inserido nesta compilação para facilitar as consultas.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 2)

Específico	34
Seção III – Das Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural – ZEIHC	35
Subseção I – Das Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural 1 – ZEIHC 1.....	37
Subseção II – Das Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural 2 – ZEIHC 2.....	38
Seção IV – Da Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM	40
<u>CAPÍTULO IV – INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL E DESENVOLVIMENTO RURAL</u>	42
Seção I – Dos instrumentos da política urbana	42
Subseção I – Dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados.....	43
Subseção II – Do parcelamento, edificação e utilização compulsória.....	44
Subseção III – Do IPTU progressivo no tempo.....	46
Subseção IV – Da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.....	47
Subseção V – Da divulgação de dados relativos aos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados.....	47
Subseção VI – Do consórcio imobiliário.....	48
Subseção VII – Do direito de preempção.....	50
Subseção VIII – Da outorga onerosa do direito de construir.....	53
Subseção IX – Da transferência do direito de construir.....	54
Subseção X – Da operação urbana consorciada.....	58
Subseção XI – Do direito de superfície.....	62
Subseção XII – Da arrecadação de imóveis abandonados.....	63
Subseção XIII – Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança.....	64
Subseção XIV – Do Relatório de Impacto de Trânsito.....	70
Seção II – Dos Planos, Programas e Instrumentos de Gestão Ambiental e de Desenvolvimento Rural	75
Subseção I – Plano Municipal Ambiental.....	76
Subseção II – Plano Municipal de Desenvolvimento Rural.....	76
Subseção III – Plano Municipal de Turismo.....	77
Subseção IV – Programa de Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais.....	77
Subseção V – Programa de Apoio ao Agronegócio de Jundiaí.....	78
Subseção VI – Programa de Saneamento Rural.....	79
Subseção VII – Programa Campo Limpo.....	79
Subseção VIII – Programa de Monitoramento da Fertilidade do Solo.....	79
Subseção IX – Programa de Promoção da Agricultura Urbana e Periurbana.....	79
Subseção X – Programa Municipal de Alimentação Escolar.....	80
Subseção XI – IPTU verde.....	81



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 3)

<u>Subseção XII – Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)</u>	81
<u>Subseção XIII – Termo de Compromisso e de Adequação Ambiental (TCAA)</u>	82
<u>Subseção XIV – Subsídios</u>	82
<u>Subseção XV – Infraestrutura</u>	83
<u>Subseção XVI – Celebração de convênios</u>	83
<u>Subseção XVII – Criação de Unidades de Abastecimento</u>	83
<u>Subseção XVIII – Cadastros</u>	84
<u>Subseção XIX – Certificação</u>	84
<u>Subseção XX – Apoio e Assistência Técnica</u>	84
<u>Subseção XXI – Serviço de Inspeção Municipal</u>	85
<u>Subseção XXII – Capacitação</u>	85
<u>TÍTULO IV – DO PARCELAMENTO PARA FINS URBANOS, DIVISÃO E ANEXAÇÃO DE ÁREAS RURAIS, SISTEMA VIÁRIO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO</u>	86
<u>CAPÍTULO I – DO PARCELAMENTO DO SOLO</u>	88
<u>Seção I – Das modalidades de parcelamento do solo</u>	89
<u>Seção II – Das condições e parâmetros de parcelamento do solo</u>	91
<u>Seção III – Dos procedimentos</u>	98
<u>Subseção I – Das diretrizes de parcelamento</u>	98
<u>Subseção II – Da pré-análise de parcelamento</u>	100
<u>Subseção III – Da aprovação para implantação do parcelamento</u>	101
<u>Subseção IV – Da Expedição do Alvará do Loteamento</u>	102
<u>Subseção V – Da Aprovação Final do Loteamento</u>	104
<u>Subseção VI – Da validade da aprovação dos projetos de loteamentos, início de obra de implantação e revalidação de Alvará de Execução</u>	104
<u>Subseção VII – Da Garantia Substitutiva</u>	105
<u>Subseção VIII – Da Aprovação de Desdobro e Anexação</u>	107
<u>CAPÍTULO II – DA DIVISÃO E ANEXAÇÃO DE ÁREAS RURAIS</u>	108
<u>Seção I – Definições Gerais</u>	108
<u>Seção II – Das diretrizes de Divisão e Anexação de Áreas Rurais</u>	108
<u>Seção III – Da aprovação de Divisão e Anexação de Áreas Rurais</u>	109
<u>CAPÍTULO III – DO SISTEMA VIÁRIO</u>	110
<u>Seção I – Das Vias Existentes</u>	110
<u>Subseção I – Da Classificação das Vias Existentes</u>	111
<u>Seção II – Da Abertura de Novas Vias</u>	113
<u>Subseção I – Da Classificação das Novas Vias</u>	114
<u>Seção III – Do Grupo Técnico de Mobilidade</u>	115



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 4)

<u>CAPÍTULO IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO</u>	116
<u>Seção I – Do Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo</u>	116
<u>Seção II – Dos parâmetros de ocupação do solo</u>	116
<u>Seção III – Da Ocupação Incentivada ou Condicionada</u>	135
<u>Seção IV – Da validade da aprovação dos projetos de edificações e revalidação de alvarás de execução</u>	138
<u>CAPÍTULO V – DO USO DO SOLO</u>	138
<u>Seção I – Das categorias de uso</u>	138
<u>Subseção I – Dos usos residenciais (R)</u>	142
<u>Subseção II – Dos usos não residenciais (NR)</u>	143
<u>Subseção III – Dos usos industriais (IND)</u>	146
<u>Subseção IV – Dos usos rurais (Ru)</u>	147
<u>Seção II – Da Habitação Multifamiliar Horizontal</u>	148
<u>Seção III – Da Habitação Multifamiliar Vertical</u>	150
<u>Seção IV – Da Habitação Conjunta</u>	151
<u>Seção V – Do Conjunto Não Residencial Horizontal e do Conjunto Industrial Horizontal</u>	152
<u>Seção VI – Do Conjunto Não Residencial Vertical e do Conjunto Industrial Vertical</u>	153
<u>Seção VII – Das Vagas para Veículos</u>	155
<u>Seção VIII – Da Certidão de Perímetro</u>	157
<u>Seção IX – Certidão de uso do solo</u>	158
<u>CAPÍTULO VI – DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS</u>	159
<u>Seção I – Da Regularização Fundiária de Interesse Social</u>	161
<u>Subseção I – Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social</u>	162
<u>Subseção II – Dos procedimentos na regularização fundiária de interesse social</u>	165
<u>Subseção III – Da Demarcação Urbanística e da Legitimação de Posse</u>	167
<u>Subseção IV – Da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia</u>	168
<u>Subseção V – Da Concessão de Direito Real de Uso</u>	169
<u>Subseção VI – Do Usucapião</u>	170
<u>Seção II – Da Regularização Fundiária de Interesse Específico</u>	170
<u>Subseção I – Dos Procedimentos de Regularização Fundiária de Interesse Específico</u>	172
<u>Subseção II – Do Requerimento de Regularização Fundiária de Interesse Específico</u>	173
<u>Subseção III – Das Diretrizes de Regularização Fundiária de Interesse Específico</u>	174



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 5)

<u>Subseção IV – Do Projeto e Condições para Regularização Fundiária de Interesse Específico</u>	175
<u>Subseção V – Da Apresentação do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico</u>	180
<u>Subseção VI – Da Aprovação Urbanística</u>	180
<u>Subseção VII – Das Responsabilidades na Regularização Fundiária de Interesse Específico</u>	182
<u>Subseção VIII – Do Licenciamento Ambiental</u>	183
<u>Subseção IX – Aprovação Final</u>	183
<u>Subseção X – Do registro do parcelamento e individualização dos lotes resultantes</u>	184
<u>TÍTULO V – POLÍTICAS E INVESTIMENTOS ESTRATÉGICOS NOS SISTEMAS ESTRUTURAIS</u>	184
<u>CAPÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E ECONÔMICO SUSTENTÁVEL</u>	185
<u>CAPÍTULO II – DA POLÍTICA AMBIENTAL E DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS VERDES</u>	188
<u>Seção I – Do Sistema de Áreas Protegidas e Espaços Livres e Áreas Verdes</u>	190
<u>CAPÍTULO III – DA POLÍTICA E DO SISTEMA DE SANEAMENTO BÁSICO</u>	192
<u>CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA E DOS SISTEMAS DE MOBILIDADE</u>	196
<u>CAPÍTULO V – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL</u>	202
<u>CAPÍTULO VI – DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL</u>	203
<u>CAPÍTULO VII – DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS BÁSICOS</u>	206
<u>Seção I – Da Segurança Alimentar e Nutricional</u>	207
<u>Seção II – Dos Imóveis Públicos</u>	208
<u>CAPÍTULO VIII – DO SISTEMA DE INFRAESTRUTURA</u>	210
<u>TÍTULO VI – DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – SMPGDT</u>	212
<u>CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS DO SISTEMA</u>	212
<u>CAPÍTULO II – DOS COMPONENTES DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL</u>	214
<u>Seção I – Do Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT</u>	216
<u>Subseção I – Da Composição do Conselho Municipal de Política Territorial - CMPT</u>	216
<u>Subseção II – Das Atribuições do Conselho Municipal de Política Territorial - CMPT</u>	218
<u>CAPÍTULO III – DAS INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR NA GESTÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL</u>	220



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 6)

Seção I – Das disposições gerais	220
Seção I¹ – Da Conferência Municipal da Cidade	220
Seção II – Dos Instrumentos de Democratização da Gestão	221
<u>Subseção I – Das Audiências Públicas</u>	221
<u>Subseção II – Da Iniciativa Popular de Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano e Rural</u>	222
<u>Subseção III – Da Iniciativa Popular de Projetos de Lei, do Plebiscito e Referendo</u>	222
<u>Subseção IV – Das Assembleias Territoriais de Política Territorial</u>	223
<u>Subseção V – Dos Instrumentos de Promoção da Cidadania</u>	223
<u>Subseção VI – Do Fórum anual de avaliação do Plano Diretor</u>	224
CAPÍTULO IV – DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – FMDT	224
<u>Seção I – Da Destinação dos Recursos do FMDT</u>	225
<u>Seção II – Da Administração do FMDT</u>	227
CAPÍTULO V – DO SISTEMA INTEGRADO DE INFORMAÇÕES, MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR	228
TÍTULO VII – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES	230
TÍTULO VIII – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	231
ANEXO I – MAPAS	235
ANEXO II – QUADROS	236

¹ Por erro de redação, há duas Seções I para o Capítulo III do Título VI.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 7)

LEI N.º 8.683, DE 07 DE JULHO DE 2016

Institui 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 28 de junho de 2016, **PROMULGA** a seguinte Lei:

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º. Esta Lei institui o Plano Diretor do Município de Jundiaí, definindo a Política de Desenvolvimento Territorial, as normas para a regulação do parcelamento, o uso e ocupação do solo e o Sistema de Planejamento e Gestão Territorial.

Art. 2º. Nos termos do art. 182 da Constituição Federal, a política de desenvolvimento urbano e rural, executada pelo Município conforme as diretrizes gerais estabelecidas pelo art. 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Parágrafo único. O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, conforme estabelecido no § 1º do art. 182 da Constituição Federal e do art. 40 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 3º. Este Plano Diretor deverá referenciar, durante a sua vigência, a elaboração:

- I** – dos Planos Plurianuais;
- II** – das Leis de Diretrizes Orçamentárias;
- III** – das Leis Orçamentárias Anuais;
- IV** – do Plano de Metas;
- 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.

Art. 4º. O Plano Diretor do Município de Jundiaí deverá ser revisto em até 10 (dez) anos, a partir da data da publicação desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 8)

§ 1º. Precedendo à revisão prevista no “caput”, 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 nº 10.257, de 2001.

§ 2º. O Município deverá compatibilizar este Plano Diretor com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Aglomeração Urbana de Jundiaí, nos termos do § 3º do 10 e do inciso II do art. 21 da Lei Federal nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 – Estatuto da Metrôpole.

Art. 5º. Este Plano Diretor abrange a totalidade do território do Município, definindo:

- I** – os Perímetros Urbano e Rural, na forma do **Mapa 4** do Anexo I desta Lei;
- II** – o Ordenamento Territorial nas Macrozonas;
- III** – o Ordenamento Territorial nas Zonas Especiais;
- IV** – os Instrumentos de Política Urbana, de Gestão Ambiental e de Desenvolvimento Rural;
- V** – Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos;
- VI** – as Normas para a Regulação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e sistema viário;
- VII** – as Políticas e Investimentos Estratégicos nos Sistemas Estruturais;
- VIII** – o Sistema de Planejamento, Gestão e Controle do Desenvolvimento Territorial.

TÍTULO II ***PRINCÍPIOS E OBJETIVOS***

Art. 6º. 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 propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, conforme estabelece o § 2º do art. 182 da Constituição Federal e o art. 39 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 2º. O cumprimento da função social e ambiental da cidade se dá por meio:

- I** – da implementação deste Plano Diretor;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 9)

II – do atendimento às necessidades sociais através da formulação e implementação de políticas públicas participativas, com efetivação dos direitos sociais para a população do Município, incluindo o direito à cidade sustentável, assim entendido como o direito à terra urbana e rural adequadas, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

III – da promoção de condições de vida que garantam o bem-estar social para toda a população do Município;

IV – da proteção e recuperação do patrimônio ambiental de modo a promover um meio ambiente equilibrado e saudável para toda a população do Município.

§ 3º. A função social e ambiental da propriedade urbana, pública e privada, é elemento constitutivo do direito de propriedade e seu cumprimento se dá, simultaneamente, por meio da obediência às determinações estabelecidas por este Plano Diretor e pela legislação complementar.

§ 4º. A função social e ambiental da propriedade rural, pública e privada, é elemento constitutivo do direito de propriedade e seu cumprimento se dá, simultaneamente, pela utilização adequada e produtiva e pela conservação, recuperação e preservação da biodiversidade, dos recursos e ecossistemas naturais em favor do bem-estar de proprietários, arrendatários, parceiros agrícolas e respectivos trabalhadores, segundo as disposições que regulam as relações de trabalho.

§ 5º. 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.

§ 6º. 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 10)

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:

- a) melhorar a qualidade de vida coletiva;
- b) promover o bem-estar social;
- c) propiciar o desenvolvimento humano.

§ 7º. 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 organizações e associações 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 e coletivo relativos ao desenvolvimento urbano e rural.

Art. 7º. Os objetivos que norteiam este Plano Diretor são:

I – preservação, conservação e recuperação 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 nas condições de mobilidade e acessibilidade urbana e rural por meio da ampliação e melhoria na oferta de transportes coletivos, integração entre diferentes modos de transporte motorizados e não motorizados e de melhorias viárias;

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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 11)

- 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 e cultura;
- X** – provisão habitacional de interesse social em localizações urbanas adequadas articuladas com oferta de áreas verdes, transporte coletivo, serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas básicas de assistência social, abastecimento, segurança alimentar, saúde, educação, lazer e cultura;
- XI** – urbanização e regularização fundiária de assentamentos urbanos precários e irregulares;
- XII** – gestão urbana e territorial democrática com promoção da intersectorialidade 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 ORDENAMENTO TERRITORIAL***

Art. 8º. 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



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 12)

recursos naturais, observando as características dos sistemas ambientais locais, em especial aquelas presentes:

I – nas Redes Hidrográficas conforme **Mapa 1** do Anexo I que constitui parte integrante desta Lei;

II – nas nascentes, conforme **Mapa 2**, do Anexo I desta Lei;

III – nos Remanescentes de Vegetação identificados no **Mapa 3**, do Anexo I desta Lei.

Art. 9º. Para concretizar os objetivos estabelecidos com base nos princípios que regem este Plano Diretor, a estratégia de ordenamento territorial do Município observará o disposto no art. 5º desta Lei.

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

Art. 10. O território do Município de Jundiaí fica dividido em três Macrozonas complementares, conforme o **Mapa 5** do Anexo I, que faz parte integrante desta Lei:

I – Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, que corresponde à porção urbanizada do território e mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanos, apresenta grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo e padrões diferenciados de urbanização;

II – Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais, compreende as áreas do Território de Gestão da Serra do Japi e da Serra dos Cristais, que possuem grande importância ambiental para o Município, 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;

III – Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e de Desenvolvimento Rural, constituída por bacias hidrográficas de abastecimento do Município e outros municípios da região, e por áreas de produção agrícola que contribuem para manutenção da biodiversidade, conservação do solo e manutenção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos.

Parágrafo único. As Macrozonas de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais e de Proteção Ambiental, Hídrica e de Desenvolvimento Rural compõem o Perímetro Rural, sendo vedado o parcelamento do solo para fins urbanos, respeitadas, no que tange ao Território de Gestão da Serra do Japi, as disposições da Lei Complementar Municipal nº 417, de 29 de dezembro de 2004.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 13)

Art. 11. Os objetivos da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana são:

I – ocupação do território de maneira equilibrada entre urbanização e conservação ambiental, entre mudanças estruturais provenientes de obras públicas e privadas e o bem-estar dos moradores;

II – compatibilização do uso e ocupação do solo com a oferta de sistemas de transporte coletivo, de infraestrutura e serviços públicos;

III – melhoria do sistema de mobilidade urbana integrando os sistemas de transporte coletivo, cicloviário, de circulação de pedestres e viário;

IV – orientação dos processos de expansão urbana de maneira a aproveitar os investimentos públicos e privados em equipamentos e infraestruturas para garantir qualidade dos espaços urbanos e atender às necessidades sociais, respeitando as condicionantes do meio físico e biótico, conforme **Mapas 1 a 3** do Anexo I desta Lei;

V – diminuição das desigualdades na oferta e distribuição dos serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

VI – controle dos processos de adensamento construtivo, de modo a evitar sobrecarga no sistema viário local;

VII – consolidação e promoção das centralidades de bairro existentes, incentivando a oferta de comércio e serviços, tratando de forma adequada os miolos de bairro, de modo a garantir o controle da incomodidade entre o uso residencial e não residencial;

VIII – utilização de equipamentos sociais básicos para atividades de apoio, comercialização, produção, festivais e feiras culturais de economia popular, solidária e criativa;

IX – adequação da ocupação às disposições contidas no Decreto Estadual nº 43.284, de 3 de julho de 1998, que regulamenta a Área de Proteção Ambiental – APA de Jundiaí;

X – promoção da recuperação e conservação da permeabilidade do solo.

Art. 12. Os objetivos da Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais são:

I – preservação dos ecossistemas representativos de fauna e flora e dos recursos naturais, proteção do solo e dos recursos hídricos e regulação climática;

II – compatibilização das diretrizes socioambientais com a Lei Municipal nº 3.672, de 10 de janeiro de 1991, que institui a Reserva Biológica da Serra do Japi, a Resolução nº 11, de 8 de março de 1983, do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – CONDEPHAAT, que dispõe sobre o Tombamento da Serra do Japi, e o Decreto Estadual nº 43.284, de 1998;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 14)

III – promoção de atividades econômicas compatíveis com o desenvolvimento sustentável e atividades ligadas à pesquisa e à educação ambiental;

IV – proibição do avanço da expansão urbana sobre as áreas de interesse ambiental e de proteção dos recursos hídricos;

V – articulação da ação dos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais para garantir a conservação, preservação e recuperação ambiental, inclusive a fiscalização integrada do território;

VI – conservação e recuperação dos serviços prestados pelos sistemas ambientais existentes, em especial aqueles relacionados com a produção da água, preservação da biodiversidade, proteção do solo, regulação climática e herança cultural;

VII – promoção da recuperação e conservação da permeabilidade do solo.

Art. 13. Os objetivos da Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e de Desenvolvimento Rural são:

I – promoção do desenvolvimento rural e da produção agrícola;

II – valorização das áreas de produção agrícola que contribuem para a manutenção da biodiversidade, conservação do solo e manutenção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, bem como para a produção de alimentos, garantia dos serviços essenciais à segurança alimentar e conservação dos serviços ambientais;

III – preservação dos recursos naturais, em especial aqueles relacionados à proteção do solo e de mananciais de abastecimento;

IV – proibição do avanço da urbanização sobre as áreas de interesse ambiental e de proteção dos recursos hídricos;

V – promoção de atividades agrícolas, agroindústria e atividades primárias compatíveis com a produção do território, com sustentabilidade ambiental, econômica e social;

VI – conservação e recuperação dos remanescentes de vegetação natural e das áreas de preservação permanente, viabilizando a formação de corredores ecológicos;

VII – manutenção da permeabilidade do solo;

VIII – promoção de fiscalização intensiva com a finalidade de evitar usos incompatíveis, desmatamento, assoreamento de cursos d'água, deposição de resíduos sólidos e efluentes líquidos, despejo de agrotóxicos e demais atividades causadoras de degradação ambiental;

IX – fortalecimento e incentivo à agricultura familiar-agroecológica;

X – incentivo às atividades de ecoturismo e turismo rural nas propriedades rurais;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 15)

XI – adequação da ocupação às disposições contidas no Decreto Estadual nº 43.284, de 1998;

XII – promoção da recuperação e conservação da permeabilidade do solo.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 14. O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para cada uma das Zonas em que se subdividem as Macrozonas.

Art. 15. Para orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos para atingir seus objetivos, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana subdivide-se em 7 (sete) Zonas, delimitadas no **Mapa 6**, do Anexo I desta Lei:

I – Zona de Reabilitação Central;

II – Zona de Qualificação dos Bairros;

III – Zona de Desenvolvimento Periurbano 1;

IV – Zona de Desenvolvimento Periurbano 2;

V – Zona de Expansão e Estruturação Urbana;

VI – Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos;

VII – Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano.

Art. 16. A Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais, composta predominantemente por áreas com restrição de ocupação, destinando-se à preservação e recuperação ambiental, bem como ao desenvolvimento econômico sustentável e compatível, divide-se em 2 (duas) Zonas delimitadas no **Mapa 6**, do Anexo I desta Lei:

I – Zona de Proteção da Serra dos Cristais;

II – Território de Gestão da Serra do Japi estabelecido pela Lei Complementar Municipal nº 417, de 2004, formado por:

a) Reserva Biológica da Serra do Japi;

b) Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental;

c) Zona de Conservação Ambiental da Ermida;

d) Zona de Conservação Ambiental da Malota;

e) Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova.

Art. 17. A Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e de Desenvolvimento Rural divide-se em 2 (duas) Zonas delimitadas no **Mapa 6**, que faz parte integrante desta Lei:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 16)

- I** – Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias dos Rios Jundiaí-Mirim e Capivari e Ribeirão Cachoeira/Caxambu;
- II** – Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural.

Seção I **Da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana**

Subseção I *Zona de Reabilitação Central*

Art. 18. 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 e elevada concentração de empregos, serviços e equipamentos.

Art. 19. Os objetivos específicos da Zona de Reabilitação Central são:

- 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 17)

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.

Subseção II

Zona de Qualificação dos Bairros

Art. 20. A Zona de Qualificação dos Bairros, situada no entorno da Zona de Reabilitação Central do Município, se caracteriza pela alta taxa de urbanização, predominantemente residencial na maioria dos bairros, mas apresentando forte concentração de atividades de comércio e serviços e processo de verticalização descontrolado.

Art. 21. Os objetivos específicos da Zona de Qualificação dos Bairros são:

I – controle dos processos de adensamento construtivo e da saturação viária;

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 – melhoria das condições urbanísticas dos bairros existentes com oferta de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas que atendam à demanda;

VI – regulação da produção imobiliária para captura, pelo Município, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

VII – 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 18)

- VIII** – 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;
- IX** – estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda, de forma a contribuir para a redução do déficit habitacional existente;
- X** – garantia da proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica como os já demarcados no **Mapa 3** do Anexo I desta Lei, sendo que a preservação dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do art. 209 desta Lei e serão definidos pelo órgão licenciador competente;
- XI** – estímulo ao desenvolvimento de polos de economia criativa;
- XII** – estímulo à arborização urbana e à agricultura urbana.

Subseção III

Zona de Desenvolvimento Periurbano 1

Art. 22. A Zona de Desenvolvimento Periurbano 1, localizada em áreas de bacias hidrográficas nas franjas urbanizadas do território, caracteriza-se pela ocupação predominantemente horizontal dispersa no território, configurando grandes vazios intraurbanos, com áreas de remanescentes de vegetação natural.

Art. 23. Os objetivos específicos da Zona de Desenvolvimento Periurbano 1 são:

- I** – proteção e conservação dos mananciais;
- II** – contenção da expansão urbana e 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** – melhoria das condições urbanísticas e ambientais dos bairros existentes com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas;
- IV** – compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo;
- V** – proteção e apoio à manutenção e expansão das atividades rurais existentes;
- VI** – garantia da proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica como os já demarcados no **Mapa 3**, sendo que a preservação dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do art. 209 desta Lei e serão definidos pelo órgão licenciador competente;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 19)

- VII – garantia de recuperação e conservação da permeabilidade do solo;
- VIII – adequação da ocupação às disposições contidas no Decreto Estadual nº 43.284, de 1998;
- IX – estímulo à arborização urbana;
- X – melhoria das condições de circulação de pedestres nas áreas com urbanização consolidada, garantindo acessibilidade universal e segurança nas travessias viárias, especialmente no entorno das paradas de transporte coletivo.

Subseção IV
Zona de Desenvolvimento Periurbano 2

Art. 24. A Zona de Desenvolvimento Periurbano 2, localizada nas franjas urbanizadas do Município, caracteriza-se pela ocupação dispersa no território de bairros consolidados contíguos a vazios intraurbanos, com presença de remanescentes de vegetação natural, constituindo área de transição da urbanização para as áreas de proteção ambiental e desenvolvimento rural.

Art. 25. Os objetivos específicos da Zona de Desenvolvimento Periurbano 2 são:

- I – contenção da expansão urbana e do adensamento construtivo e demográfico próximo às áreas de proteção ambiental e desenvolvimento rural, gerando uma região de amortecimento para áreas de proteção;
- II – melhoria das condições urbanísticas e ambientais dos bairros existentes com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas;
- III – compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo;
- IV – garantia da proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica como os já demarcados no **Mapa 3** do Anexo I desta Lei, sendo que a preservação dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do art. 209 desta Lei e serão definidos pelo órgão licenciador competente;
- V – melhoria das condições de circulação de pedestres nas áreas com urbanização consolidada, garantindo acessibilidade universal e segurança nas travessias viárias, especialmente no entorno das paradas de transporte coletivo.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 20)

Subseção V
Zona de Expansão e Estruturação Urbana

Art. 26. A Zona de Expansão e Estruturação Urbana está situada na porção Oeste do Município e caracteriza-se por ser uma área de ocupação predominantemente horizontal e bastante fragmentada, ocupada por assentamentos precários e irregulares ou conjuntos habitacionais com predomínio de população de baixa renda, ocorrendo, ainda, concentração de atividades industriais.

Art. 27. Os objetivos específicos da Zona de Expansão e Estruturação Urbana são:

I – estímulo à urbanização e ao adensamento populacional nas áreas vazias, com diversidade social, ampliando a infraestrutura instalada, implantando novos equipamentos sociais e respeitando as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo;

II – incentivo à consolidação das centralidades de bairro existentes, melhorando a oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

III – incentivo aos usos não residenciais nas centralidades de bairro, para gerar empregos e reduzir a distância entre moradia e trabalho;

IV – promoção da urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários e irregulares, dotando-os de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana completa e garantindo a segurança na posse e a recuperação da qualidade urbana e ambiental;

V – minimização de problemas existentes nas áreas com risco geológico-geotécnicos e de inundação ao longo da várzea do Rio Jundiaí e prevenção do surgimento de novas ocupações e de situações de vulnerabilidade;

VI – efetivação da implantação do Parque Linear do Rio Jundiaí, a fim de garantir a recuperação e preservação ambiental da calha do Rio e revegetação da Área de Preservação Permanente (APP);

VII – promoção de Habitação de Interesse Social;

VIII – 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 adequadas de acessibilidade universal e sinalizações adequadas;

IX – estímulo ao desenvolvimento de polos de economia criativa;

X – fortalecimento e incentivo à agricultura familiar, agricultura orgânica e agroecológica;

XI – compatibilização de usos e tipologias de parcelamento do solo urbano com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo e com a preservação dos fragmentos



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 21)

florestais de Cerrado e da Mata Atlântica como os já demarcados no **Mapa 3** do Anexo I desta Lei, sendo que a preservação dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do art. 209 desta Lei e serão definidos pelo órgão licenciador competente;

XII – melhoria das condições de circulação de pedestres nas áreas com urbanização consolidada, garantindo acessibilidade universal e segurança nas travessias viárias, especialmente no entorno das paradas de transporte coletivo.

Subseção VI
Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos

Art. 28. A Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos corresponde às áreas ao longo dos principais eixos viários da cidade, da Cidade Administrativa e do seu entorno 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 e de consolidação da Cidade Administrativa.

§ 1º. A Zona de que trata o “caput” abrange os imóveis inseridos na delimitação da Cidade Administrativa e os seguintes corredores: Córrego da Colônia, Córrego das Walkírias, Rua Pitangueiras, Av. Dr. Odil Campos Saes, Rua Cica, Av. Dr. Olavo Guimarães, Rua Messina, Av. Pref. Luís Latorre, Av. Samuel Martins, Av. dos Imigrantes Italianos, Av. 14 de Dezembro, Av. Jundiaí, Av. 9 de Julho, Av. José do Patrocínio, Av. Antonio Frederico Ozanan, Av. União dos Ferroviários, Av. Reinaldo Porcari e Rodovia Vereador Geraldo Dias (trecho compreendido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana), constantes no **Mapa 6** Anexo I desta Lei.

§ 2º. Os imóveis destacados no **Mapa 6** do Anexo I desta Lei, que integram a Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos (Vias Projetadas), seguirão os parâmetros da Zona de Qualificação de Bairros até que a via que define o corredor esteja devidamente implantada.

Art. 29. Os objetivos específicos da Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos são:

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

II – regulação da produção imobiliária para captura da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 22)

- III – incremento e qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os com o sistema cicloviário e de circulação de pedestres;
- IV – implantação de ciclovias e áreas específicas para uso de transportes alternativos não motorizados;
- V – dimensionamento adequado de calçadas e áreas de circulação de pedestres, sinalização específica e garantia de acessibilidade universal;
- VI – redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para promover a proximidade de diferentes tipologias residenciais;
- VII – 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;
- VIII – garantia de espaço para a ampliação da oferta de serviços e equipamentos públicos;
- IX – estímulo ao desenvolvimento de polos de economia criativa;
- X – orientação para a produção imobiliária de forma a estimular a convivência entre espaços públicos e privados e entre usos residenciais e não residenciais;
- XI – garantia da proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica como os já demarcados no **Mapa 3** do Anexo I desta Lei, sendo que a preservação dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do art. 209 desta Lei e serão definidos pelo órgão licenciador competente.

Subseção VII
Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano

Art. 30. A Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano 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 6** do Anexo I, integrante desta Lei, que articulam diferentes municípios e polos de emprego regional, onde se verificam processos de transformação econômica e de padrões de uso e ocupação do solo.

Art. 31. Os objetivos específicos da Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano são:

- I – promoção de transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o objetivo de ampliar a geração de empregos e renda e intensificar as atividades econômicas;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 23)

- II – implantação de atividades não residenciais capazes de gerar emprego e renda;
- III – redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana;
- IV – incremento e qualificação da oferta de diferentes sistemas de transporte coletivo, articulando-os com o sistema cicloviário e de circulação de pedestres;
- V – potencialização da atividade industrial com incentivo à atividade econômico-industrial de escala regional;
- VI – potencialização da atividade de geração de energias alternativas de forma coletiva e incentivos à geração coletiva de energia elétrica;
- VII – incentivo à reciclagem industrial;
- VIII – garantia da proteção e preservação dos fragmentos florestais de Cerrado e da Mata Atlântica como os já demarcados no **Mapa 3** do Anexo I desta Lei, sendo que a preservação dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do art. 209 desta Lei e serão definidos pelo órgão licenciador competente.

Seção II

Da Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais

Subseção I

Zona de Proteção da Serra dos Cristais

Art. 32. 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.

Art. 33. Os objetivos específicos da Zona de Proteção da Serra dos Cristais são:

- 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 Jundiáí;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 24)

- 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. 209 desta Lei e serão definidos pelo órgão licenciador competente.

Subseção II
Território de Gestão da Serra do Japi

Art. 34. O Território de Gestão da Serra do Japi compreende as áreas da Serra do Japi e seu entorno imediato com seus limites estabelecidos pela Lei Complementar Municipal nº 417, de 2004.

Art. 35. Os objetivos específicos do Território de Gestão da Serra do Japi, são:

- I** – manutenção do zoneamento estabelecido pela Lei Complementar Municipal nº 417, 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 nº 9.985, de 18 de julho de 2000;
- XII** – conservação e recuperação dos fragmentos florestais, corredores ecológicos e das áreas de preservação permanente;
- XIII** – preservação da Mata Atlântica e proteção de nascentes e corpos hídricos;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 25)

XIV – compatibilização dos usos com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo dos terrenos.

Seção III

Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e de Desenvolvimento Rural

Subseção I

Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias dos Rios Jundiaí-Mirim e Capivari e Ribeirão Cachoeira/Caxambu

Art. 36. A Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias dos Rios Jundiaí-Mirim e Capivari e do Ribeirão Cachoeira/Caxambu, se caracteriza pela relevância dos seus recursos hídricos, pela existência de fragmentos significativos de vegetação nativa, entremeados por grande número de ocupações urbanas irregular e se áreas de produção agrícola, bem como áreas de mineração em atividade e abandonadas que impactam a qualidade e quantidade dos recursos hídricos para abastecimento do Município de Jundiaí e municípios vizinhos.

Art. 37. Os objetivos específicos da Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias dos Rios Jundiaí-Mirim e Capivari e Ribeirão Cachoeira/Caxambu são:

- I** – fiscalização e controle para contenção da ocupação urbana irregular;
- II** – proteção dos recursos naturais e recursos hídricos superficiais e subterrâneos;
- III** – contenção da expansão urbana sobre áreas de interesse ambiental e de proteção e recuperação dos recursos hídricos e áreas de produção agrícola sustentável;
- IV** – proteção da paisagem rural considerando seu valor ambiental, histórico e cultural;
- V** – promoção do desenvolvimento rural com sustentabilidade ambiental, econômica e social, e estímulo à agroecologia e à agricultura familiar;
- VI** – conservação, preservação e recuperação dos fragmentos de vegetação nativa e das áreas de preservação permanente, viabilizando a configuração de corredores ecológicos;
- VII** – manutenção e incentivo à ampliação de áreas permeáveis e com cobertura vegetal;
- VIII** – compatibilização dos usos com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo dos terrenos e com o Decreto Estadual nº 43.284, de 1998;
- IX** – garantia da ocupação de baixa densidade, com atividades econômicas compatíveis com a produção de água;
- X** – controle ambiental sobre as áreas de mineração ativa e recuperação ambiental das áreas de mineração desativadas;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 26)

- XI** – estímulo ao desenvolvimento de atividades agrossilvopastoris, de lazer e turísticas;
- XII** – recuperação e manutenção da permeabilidade do solo;
- XIII** – criação do Conselho Municipal de Recursos Hídricos para que se garanta os demais objetivos propostos.

Subseção II

Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural

Art. 38. A Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural, situada ao Norte do Município, na porção noroeste da margem direita do Rio Jundiaí, é caracterizada pela presença de áreas de produção agrícola do Município que apresentam maior grau de tecnificação.

Art. 39. Os objetivos específicos da Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural são:

- I** – promoção do desenvolvimento rural com sustentabilidade ambiental, econômica, cultural e social, e estímulo à agricultura tecnificada;
- II** – incentivo à organização dos produtores agrícolas e valorização de suas entidades;
- III** – promoção do desenvolvimento do turismo rural;
- IV** – contenção da ocupação urbana;
- V** – conservação, preservação e recuperação dos fragmentos de vegetação nativa e das áreas de preservação permanente, viabilizando a configuração de corredores ecológicos;
- VI** – compatibilização dos usos com as condicionantes geológico-geotécnicas e de relevo dos terrenos e com o Decreto Estadual nº 43.284, de 1998;
- VII** – manutenção das áreas de produção agrícola que contribuem para a conservação do solo e manutenção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos, bem como para a produção de alimentos e garantia dos serviços essenciais à segurança alimentar e conservação dos serviços ambientais;
- VIII** – estímulo à formação de polos de economia solidária e criativa;
- IX** – recuperação e manutenção da permeabilidade do solo.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 27)

Art. 40. As Zonas Especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica que requerem normas próprias de uso e ocupação do solo e que estas prevaleçam sobre o zoneamento do **Mapa 6**.

Parágrafo único. São criadas as seguintes Zonas Especiais no Município:

I – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, conforme **Mapa 7**, que faz parte integrante desta Lei;

II – Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico – ZERFIE, conforme **Mapa 8 e Quadro 9**, que fazem parte integrante desta Lei;

III – Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural – ZEIHC, conforme **Mapa 9**, que faz parte integrante desta Lei;

IV – Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAM, conforme **Mapa 10**, que faz parte integrante desta Lei.

Seção I **Das Zonas Especiais de Interesse Social**

Art. 41. As Zonas Especiais de Interesse Social –ZEIS são áreas localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda, compreendendo duas categorias:

I – ZEIS I: são áreas urbanas, ainda que localizadas em áreas rurais, de ocupação consolidada, caracterizadas pela presença de assentamentos precários e irregulares, onde mora, predominantemente, população de baixa renda, em áreas públicas ou particulares, surgidos espontaneamente ou não, passíveis ou não de regularização fundiária;

II – ZEIS II: são compostas por áreas vazias localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, não utilizadas ou subutilizadas, adequadas à implantação de empreendimentos de Habitação de Interesse Social, em quaisquer das suas modalidades ou linhas de financiamento.

Art. 42. São objetivos das ZEIS:

I – proporcionar aos seus moradores a melhoria das condições urbanísticas, ambientais e de regularização jurídica dos assentamentos habitacionais;

II – inibir a especulação imobiliária e comercial sobre os imóveis situados nessas áreas;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 28)

III – implantar projetos de urbanização voltados à promoção do desenvolvimento econômico e social dos assentamentos;

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

V – estimular formas consorciadas de produção de moradias populares, inclusive verticais, com a participação do Poder Público e de associações, cooperativas habitacionais e da iniciativa privada;

VI – promover o reassentamento de famílias removidas em razão de risco ou de implantação de infraestrutura urbana bem como qualquer outro fator que o justifique;

VII – possibilitar a maior oferta de área para Habitação de Interesse Social em locais dotados de infraestrutura e inseridos na malha urbana;

VIII – garantir a permanência das famílias moradoras de assentamentos precários consolidados em suas áreas de origem, evitando transferência de famílias para áreas distantes e sem infraestrutura urbana;

IX – promover o abastecimento local comunitário;

X – promover a economia solidária.

Art. 43. São diretrizes para intervenção nas ZEIS:

I – integração dos programas voltados à Habitação de Interesse Social com as demais políticas públicas;

II – garantir programas de urbanização e de construção de moradias com características de adaptabilidade às condições de acessibilidade universal;

III – inibição das 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. 44. Para efeito desta Lei, considera-se Habitação de Interesse Social HIS as unidades construídas ou lotes destinados à população com renda familiar mensal:

I – até 3 (três) salários mínimos, denominadas Habitação de Interesse Social 1 – HIS1;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 29)

II – maior que 3 (três) até 6 (seis) salários mínimos, denominadas Habitação de Interesse Social 2 – HIS2.

Parágrafo único. Nas ZEIS, além dos instrumentos previstos neste Plano Diretor, são aplicáveis aqueles previstos na Lei Federal nº 10.257, de 2001 e na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, observadas as restrições previstas na legislação ambiental.

Subseção I

Das Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1)

Art. 45. São objetivos das ZEIS 1:

- I** – promover a regularização urbanística e fundiária dos assentamentos, inclusive de conjuntos habitacionais implantados;
- II** – proporcionar aos moradores a melhoria das suas condições de habitabilidade e a integração dos assentamentos com a estrutura da cidade;
- III** – inibir a especulação imobiliária e comercial sobre os imóveis situados nessas áreas;
- IV** – implantar projetos de urbanização voltados à promoção do desenvolvimento econômico e social dos assentamentos.

Art. 46. Nas áreas vazias já demarcadas como ZEIS 2 no **Mapa 7** do Anexo I desta Lei no entorno de assentamentos precários, a destinação das unidades necessárias ao número de reassentamentos definidos no Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, deve visar:

- 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 ZEIS 1.

Art. 47. A população que habita áreas onde a regularização fundiária for inviável terá o seu direito à moradia assegurado, conforme Plano de Reassentamento, ouvido o Conselho Municipal de Habitação.

Parágrafo único. O Plano de Reassentamento é instrumento elaborado pelo Município com base no 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 30)

- 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.

Subseção II
Das Zonas Especiais de Interesse Social 2 – ZEIS 2

Art. 48. As ZEIS 2 se destinam a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social, mediante novos parcelamentos do solo ou conjuntos habitacionais, verticais ou horizontais.

Art. 49. As ZEIS 2 têm como objetivos:

- I – possibilitar a melhoria do padrão das edificações nos programas habitacionais de interesse social destinados à população de baixa renda cadastrada no Sistema Municipal de Informações Habitacionais – SIMIH;
- II – incentivar a inclusão de novas áreas para programas habitacionais de interesse social;
- III – incentivar, por normas diferenciadas de uso, ocupação e parcelamento do solo, a implantação consorciada de programas habitacionais por associações, cooperativas habitacionais e pela iniciativa privada;
- IV – garantir áreas para que o reassentamento, quando necessário, se dê preferencialmente em área próxima ao local de origem, dos moradores das áreas de risco e das destinadas a projetos de interesse público;
- V – possibilitar oferta de área para Habitação de Interesse Social em locais dotados de infraestrutura e inseridos na malha urbana;
- VI – garantir espaços específicos para atividades culturais, lazer e geração de trabalho e renda nos projetos e implantação;
- VII – garantir requisitos de acessibilidade nos projetos e implantação;
- VIII – permitir a reserva de pequenos espaços para construção de moradias coletivas destinadas a idosos com autonomia e perfil de renda de interesse social.

Art. 50. A indicação da 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 e aos reassentamentos necessários.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 31)

Parágrafo único. A indicação de 100% (cem por cento) da demanda para a comercialização das unidades habitacionais fica sob a responsabilidade do Município, por meio da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, que promoverá a seleção das famílias cadastradas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais – SIMIH.

Art. 51. Do total das unidades habitacionais, 10% (dez por cento) serão reservadas para os cadastrados idosos e 5% (cinco por cento) para os cadastrados que possuam na composição familiar pessoas com deficiências que irão residir na unidade residencial pretendida.

Parágrafo único. Na ausência de cadastrados aptos à contratação das unidades disponíveis que preencham os requisitos do “caput”, as unidades habitacionais reservadas serão comercializadas atendendo ao critério geral de destinação.

Art. 52. 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 limdeira 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.

Parágrafo único. A emissão de diretrizes para o empreendimento deverá ser precedida de análise pela FUMAS e pela SMPMA.

Art. 53. Para a destinação das unidades habitacionais, serão observados e comprovados os valores máximos de renda familiar previstos nesta Seção para HIS 1 e HIS 2, na solicitação do Habite-se.

Art. 54. O valor de comercialização, inclusive o valor de entrada, das unidades implantadas nas ZEIS 2 deverá ser compatível com a renda familiar e com a capacidade de pagamento das famílias cadastradas no SIMIH, mediante aprovação da FUMAS, após a simulação da capacidade de pagamento.

Art. 55. Cada ZEIS 2 terá seu Plano Urbanístico submetido a parâmetros especiais definidos para o parcelamento do solo e novas edificações previstos nos **Quadros 2A e 2B** do Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. 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.

Art. 56. O Plano Urbanístico das ZEIS 2 deverá conter:

I – memorial descritivo da área;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 32)

- II** – caracterização socioeconômica da futura população residente;
- III** – instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional, de acordo com as características locais e com as normas vigentes de acessibilidade universal;
- IV** – estabilidade dos lotes, das vias de circulação, das áreas dos sistemas de lazer e verdes, áreas institucionais e dos terrenos limítrofes;
- V** – drenagem das águas pluviais;
- VI** – trafegabilidade das vias, com definição da pavimentação adequada e garantia de acesso dos prestadores de serviços públicos de infraestrutura urbana básica e emergencial;
- VII** – integração do sistema viário com a malha local existente ou projetada, harmonização com a topografia local e garantia de acesso público aos corpos d'água e demais áreas de uso comum do povo;
- VIII** – implantação de sistema de abastecimento de água potável em conformidade com as diretrizes vigentes;
- IX** – implantação de sistema de esgotamento sanitário, disposição e tratamento dos resíduos em conformidade com as diretrizes vigentes;
- X** – recuperação geotécnico-ambiental das áreas degradadas;
- XI** – implantação de rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;
- XII** – recuo mínimo dos cursos d'água canalizados ou não, de modo a garantir acesso para manutenção e limpeza, em obediência à legislação ambiental;
- XIII** – largura mínima das vias sanitárias para drenagem e proteção das tubulações no subsolo, para instalação de rede de água e esgoto e sua manutenção;
- XIV** – utilização preferencial de recursos urbanísticos que garantam a maior permeabilidade do solo urbano e permitam o plantio de árvores;
- XV** – definição de rotas acessíveis, de acordo com as normas vigentes, garantindo o pleno acesso aos equipamentos urbanos e sociais e às paradas de transporte coletivo.

Art. 57. 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. 56.

Art. 58. As áreas demarcadas como ZEIS 2 no Bairro do Poste somente serão utilizadas após o desenvolvimento do Plano de Requalificação de Bairro que englobe também o Bairro Água Doce e entorno a ser coordenado pela SMPMA.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 33)

Art. 59. A aprovação dos projetos para a implantação dos empreendimentos de interesse social em ZEIS 2 será realizada pelos órgãos licenciadores após tramitação por meio da “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. Adequação do solo e a implantação da infraestrutura é condição prévia à implantação de parcelamento do solo e construção de novas unidades habitacionais.

Art. 60. Fica dispensada a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança para a construção de empreendimentos de Habitação de Interesse Social, com menos de 200 (duzentas) unidades, ainda que de uso misto, na proporção permitida por esta Lei.

Art. 61. Nos loteamentos de interesse social implantados nas ZEIS 2, 10% (dez por cento) dos lotes gerados serão doados para a FUMAS, para fins de reserva fundiária visando atender preferencialmente a demanda emergencial de famílias de áreas de risco, de alta vulnerabilidade social, beneficiárias do auxílio aluguel e implantação de unidades habitacionais destinadas à locação social.

Art. 62. Nos empreendimentos de HIS será permitida a destinação de até 5% (cinco por cento) para usos não residenciais e de 20% (vinte por cento) da área destinada a uso misto.

Subseção III Disposições Gerais

Art. 63. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS limítrofes às áreas objeto de operação urbana serão incluídas em seu perímetro, sendo vedadas quaisquer alterações nas restrições de uso e ocupação do solo.

Art. 64. Um percentual dos 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, será empregado 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 §§ 2º e 3º do art. 1º da Lei Municipal nº 8.122, de 19 de dezembro de 2013;
- III** – às famílias beneficiárias do auxílio aluguel.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 34)

Art. 65. Os projetos de saneamento ambiental relacionados com as ZEIS serão discutidos no mesmo foro das políticas públicas a serem formuladas e implementadas nessas Zonas.

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 II

Das Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 66. As Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico – ZERFIE são áreas urbanas consolidadas, ainda que localizadas em áreas rurais, onde se localizam parcelamentos irregulares do solo de uso residencial consolidado, ocupado por população que não se enquadra no conceito de baixa renda, na forma do § 1º do art. 374 desta Lei.

Parágrafo único. As ZERFIEs abrangem os parcelamentos do solo irregulares, implantados ou constituídos em data anterior a 7 de julho de 2009, conforme **Mapa 8** e **Quadro 9** do Anexo I desta Lei.

Art. 67. As ZERFIEs se dividem nas seguintes categorias, na forma do **Mapa 8** do Anexo I desta Lei, em razão do nível de restrição ao parcelamento, uso e ocupação do solo:

I – ZERFIE 1: com parâmetros mais flexíveis por localizar-se em áreas urbanas limdeiras a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II – ZERFIE 2: caracterizadas por parâmetros mais restritivos em razão da sua localização limdeira a áreas rurais e de mananciais, na Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e Desenvolvimento Rural;

III – ZERFIE 3: localizadas em áreas ambientalmente mais frágeis, limdeiras à Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais, possuindo parâmetros mais restritivos que as demais.

Art. 68. Os objetivos específicos das ZERFIEs são:

I – promoção da regularização fundiária dos núcleos urbanos ocupados e consolidados como medida voltada à melhoria das condições ambientais do Município;

II – inibição da especulação imobiliária e comercial sobre os imóveis situados nessas áreas;

III – mitigação dos impactos decorrentes da ocupação irregular do solo, especialmente daquelas ambientalmente frágeis;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 35)

IV – contenção da urbanização no perímetro rural, em áreas de mananciais e no Território de Gestão da Serra do Japi, em razão das suas características de produção agrícola, produção e proteção hídrica ou de fragilidade ambiental;

V – eliminação dos problemas existentes nas áreas com risco geológico-geotécnico, de inundações e prevenção de novas situações de vulnerabilidade;

VI – manutenção da permeabilidade do solo e controle dos processos erosivos.

Seção III **Das Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural– ZEIHC**

Art. 69. As Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural – ZEIHC distribuem-se em todo o território do Município e têm por finalidade a preservação e valorização do seu patrimônio histórico e cultural, subdivididas em duas categorias:

I – ZEIHC 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 – ZEIHC 2: composta por conjunto de imóveis, de domínio público ou privado, cuja proteção ou preservação seja de interesse comum, quer por sua vinculação histórica, quer por seu valor cultural, arquitetônico, arqueológico, artístico, paisagístico ou urbano.

Art. 70. Os objetivos específicos das ZEIHC são:

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 nº 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.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 36)

Art. 71. Na realização de intervenções urbanísticas ou arquitetônicas, públicas ou privadas, deverão ser observadas as seguintes diretrizes para a manutenção das características das ZEIHIC:

- 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 ZEIHIC;
- 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 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. A instalação de equipamentos e mobiliários urbanos (postes, bancas, cabinas, caixas de inspeção, entre outros) deve ser feita respeitando-se a visibilidade dos bens patrimoniais, conforme diretrizes estabelecidas pela Secretaria Municipal de Cultura.

§ 3º. A criação e a instalação de monumentos artísticos e marcos, quando demandados, deverão ocorrer de forma harmoniosa com o ambiente e com as pré-existências, atendendo às diretrizes fixadas pela Secretaria Municipal de Cultura, ouvido o Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC.

Art. 72. Poderão ser aplicados às ZEIHIC especialmente os seguintes instrumentos de política urbana e demais benefícios:

- I** – transferência de potencial construtivo;
- II** – direito de preempção;
- III** – benefícios 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 37)

V – incentivos fiscais de IPTU e ISS regulamentados por lei específica.

Subseção I

Das Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural 1 – ZEIHC 1

Art. 73. Os instrumentos de identificação e instituição das ZEIHC 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.

Art. 74. São excluídos do enquadramento de ZEIHC os imóveis que tenham perdido a condição de tombados ou protegidos.

§ 1º. Os imóveis mencionados no “caput” passam a integrar as zonas nas quais estão inseridos.

§ 2º. 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.

§ 3º. Constará no cadastro imobiliário do imóvel a ocorrência da perda do direito de transferência do potencial construtivo.

Art. 75. O pedido de aprovação de reforma, ampliação ou demolição de qualquer imóvel pertencente à ZEIHC 1 deverá ser precedido da aprovação do órgão ou entidade competente, e de parecer favorável do COMPAC.

Parágrafo único. Os projetos de reformas, ampliações, demolições e construções de imóveis que fazem divisas com os bens tombados serão submetidos à análise da Secretaria Municipal de Cultura, devendo o requerente apresentar laudo e comprovação por meio de ART/RRT de que o bem preservado estará assegurado, em caso de interferência no bem tombado.

Art. 76. A publicidade dos imóveis inseridos na ZEIHC 1 será feita por meio do sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Jundiaí.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 38)

Subseção II
Das Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural 2 – ZEIHC 2

Art. 77. As áreas demarcadas como ZEIHC 2 estão identificadas no **Mapa 09** do Anexo I desta Lei, sendo:

I – Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico, compreendendo traçados urbanísticos e imóveis de elevada importância histórica, cultural e arquitetônica no centro da cidade, delimitado no **Mapa 09**, conforme limites abaixo:

Inicia no encontro das Ruas J. J. Rodrigues e José do Patrocínio. Segue pelo alinhamento direito da Rua José do Patrocínio até se encontrar com o limite de 30 metros contados a partir do eixo da Avenida Paula Penteadado. Deflete à direita e segue pela linha imaginária paralela de 30 metros à Av. Paula Penteadado até a Rua Conde de Monsanto. Deflete à direita e segue pelo alinhamento dos lotes à direita da Rua Conde de Monsanto até se encontrar com o limite de 30 metros contados a partir do eixo da Rua Major Sucupira. Deflete à esquerda e segue pela linha imaginária paralela de 30 metros às Ruas Major Sucupira e do Rosário até se encontrar com a Rua 11 de Junho. Deflete à direita e segue pelo alinhamento dos lotes à direita da Rua 11 de Junho até se encontrar com o limite de 30 metros contados a partir do eixo da Rua São Vicente de Paulo. Deflete à direita e segue pela linha imaginária paralela de 30 metros às Ruas São Vicente de Paulo e Prof. Luiz Rosa até se encontrar com a Avenida Henrique Andrés. Deflete à direita e segue pelo alinhamento dos lotes à direita da Rua Henrique Andrés até se encontrar com o limite de 30 metros contados a partir do eixo da Rua Campos Salles. Deflete à direita e segue pela linha imaginária paralelas de 30 metros às Ruas Campos Salles, Leonardo Cavalcanti e Barão de Jundiaí até o alinhamento do lote do Cineteatro Polytheama. Deflete à esquerda e segue por este até a Rua J. J. Rodrigues. Deflete à direita e segue pelo alinhamento dos lotes à direita da Rua J.J. Rodrigues até o ponto de início desta descrição.

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:

a) Vila Torres Neves (também denominada Vila FEPASA): quadra compreendida pelas vias Henrique Andrés, França, Visconde de Mauá e Benjamin Constant, incluindo as ruas França e Visconde de Mauá;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 39)

- b)** Vila São Jorge: formada pelos lotes voltados para a Rua Palmira Amadi Malvezzi e por aqueles existentes entre as Ruas Bonifácio José da Rocha, Joll Fuller e São Jorge, incluindo as ruas mencionadas;
- c)** Vila Argos Velha: formada pelos lotes voltados para as Ruas Alberto Moraes Pereira, Adolfo Humel Guimarães, Pompeu Tomassini e Cândido José de Oliveira, incluindo a Creche da Argos, além das ruas mencionadas;
- d)** Vila Argos Nova: circunscrita pelo perímetro iniciado no encontro da Avenida Dr. Cavalcanti com o alinhamento posterior dos lotes do lado ímpar da Rua Monteiro Lobato, segue por este até encontrar o limite do lote do Complexo Argos. Deflete à esquerda e segue pelo limite do lote até o alinhamento da Rua Monteiro Lobato. Deflete à direita e segue até a Avenida XV de Novembro. Deflete à esquerda e segue pelo alinhamento dos lotes à direita desta Avenida até encontrar a Rua Agenor Carlos da Silveira. Deflete à direita e segue pelo alinhamento dos lotes à direita desta rua até a Rua Luiza Bloch da Silva Rocha. Deflete à esquerda e segue pelo canteiro até encontrar a Rua Ernesto Diederichsen. Deflete à esquerda e segue pelo eixo do canal do Córrego Guapeva até encontrar a Avenida Dr. Cavalcanti. Deflete à esquerda e segue pelo alinhamento dos lotes à direita desta avenida até o encontro da Rua Monteiro Lobato, ponto inicial desta descrição;
- e)** Vila Santa Rosa: formada pelos lotes voltados para as Ruas Esperanto, São Leopoldo, Salvador Laureano e São Silvestre, incluindo as ruas mencionadas;
- f)** Vila da Mecânica e Importadora São Paulo (atual Sifco): circunscrita perímetro iniciado no encontro das Ruas Primavera e Augusto Zambom, segue pelo alinhamento dos lotes à direita da Rua Augusto Zambom até encontrar a Rua Deolinda Ricciardi Perbolini. Deflete à esquerda e segue pelo alinhamento dos lotes à esquerda desta rua até encontrar a Rua Ignês Ligieri de Paula. Deflete à esquerda e segue pelo alinhamento dos lotes à direita desta rua até encontrar a Rua Primavera, ponto inicial desta descrição;
- g)** Vila Ferroviária 01: formada pelos lotes voltados para as Ruas Antonio Furegatti Guim e Eng. Eduardo Antônio C. Fidélis e parte da Rua Leonardo Scarpim, incluindo as ruas Antonio Furegatti Guim e Eng. Eduardo Antônio C. Fidélis;
- h)** Vila Ferroviária 02: formada pelas casas de madeira entre a Avenida União dos Ferroviários, a Rua dos Ferroviários e o prolongamento da Rua Riachuelo.

Art. 78. Cada ZEIH 2 deverá ser regulamentada em 2 anos, após a publicação deste Plano Diretor, mediante lei específica, devendo conter, no mínimo:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 40)

- I – restrições para reformas, demolições e construções novas para os imóveis;
- 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 – programa de incentivo, conscientização e valorização do ambiente urbano de forma participativa.

Parágrafo único. Os projetos de reformas, ampliações, demolições e construções dos imóveis inseridos na ZEIHC 2 deverão ser precedidos de aprovação da Secretaria Municipal de Cultura, após manifestação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural – COMPAC, na forma da legislação pertinente.

Seção IV **Da Zona Especial de Proteção Ambiental – ZEPAM**

Art. 79. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental – ZEPAMs, identificadas no **Mapa 10**, são porções do território do Município destinadas à preservação e proteção do patrimônio ambiental, que tem como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações vegetais, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, entre outros 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.

§ 1º. As ZEPAMs também poderão ser demarcadas em razão do interesse do Município na criação de áreas verdes públicas.

§ 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 e de práticas de sociabilidade.

Art. 80. Integram a ZEPAM:

- I – parques urbanos implantados e áreas passíveis da implantação de novos parques;
- II – parques lineares da rede hídrica;
- III – outras categorias de parques a serem definidas pelo Município;
- IV – lagos e represas;
- V – jardim botânico;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 41)

- VI – áreas de significativo interesse ambiental;
- VII – reservatórios para controle de cheias;
- VIII – clubes de campo;
- IX – clubes esportivos e sociais;
- X – as áreas atuais utilizadas para pesquisa agrícola, difusão tecnológica e ensino agrícola.

Art. 81. São objetivos da ZEPAM:

- I – conservação da biodiversidade;
- II – conservação de áreas prestadoras de serviços ambientais;
- III – proteção e recuperação dos remanescentes florestais;
- IV – qualificação das áreas verdes públicas;
- V – incentivo à conservação das áreas verdes;
- VI – conservação e recuperação dos 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 3** do Anexo I desta Lei, sendo que a preservação dos estágios médio e avançado de regeneração se dará na forma do art. 209 desta Lei e serão definidos pelo órgão licenciador competente.

Art. 82. 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 os espaços livres e as 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. 83. Com o objetivo de promover e incentivar a preservação das áreas definidas como de Proteção Ambiental poderá ser aplicado nas ZEPAMs, especialmente, o instrumento de Pagamento por Serviços Ambientais – PSA.

Art. 84. São permitidos nas ZEPAMs, os seguintes usos, sem prejuízo de restrições previstas em legislação federal e estadual específicas:

- I – pesquisa e desenvolvimento tecnológico;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 42)

II – educação ambiental;

III – lazer e ecoturismo;

IV – comércio e serviços de pequeno porte relacionados aos usos mencionados nos incisos anteriores.

Art. 85. A inclusão ou exclusão de áreas na categoria ZEPAM deverá ser acompanhada de pareceres emitidos pela Companhia de Tecnologia de Saneamento Ambiental-CETESB e pelo órgão ambiental municipal competente, apresentadas em Audiência Pública, ouvidos o Conselho Municipal de Política Territorial-CMPT e o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente-COMDEMA.

CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL E DESENVOLVIMENTO RURAL

Seção I Dos instrumentos da política urbana

Art. 86. 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. 87. São instrumentos de Política Urbana previstos nesta Lei:

I – parcelamento, edificação e utilização compulsória;

II – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 43)

XII – relatório de impacto de trânsito.

Subseção I

Dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados

Art. 88. São considerados imóveis não edificados:

I – os lotes e glebas com área igual ou superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) localizados na Zona de Reabilitação Central, Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos e na Zona Especial de Interesse Social 2, com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero);

II – os lotes e glebas com área igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados) localizados na Zona de Qualificação dos Bairros com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero);

III – os lotes com áreas menores do que 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) localizados na Zona de Reabilitação Central, na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos e na ZEIS 2 originários de parcelamentos realizados após a data de publicação desta Lei, com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero);

IV – os lotes com área igual ou inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados) localizados na Zona de Qualificação dos Bairros, originários de desmembramentos realizados após a data de publicação desta Lei, com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero);

V – os lotes contíguos de um mesmo proprietário cujas áreas somadas perfaçam área igual ou superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), localizados na Zona de Reabilitação Central, Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos e na Zona Especial de Interesse Social 2, com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero);

VI – os lotes contíguos de um mesmo proprietário cujas áreas somadas perfaçam área igual ou superior a 1.000m² (mil metros quadrados) localizados na Zona de Qualificação dos Bairros, com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero).

Art. 89. São considerados imóveis subutilizados:

I – os lotes e glebas com área igual ou superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) localizados na Zona de Reabilitação Central, Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos e na ZEIS 2 com coeficiente de aproveitamento utilizado menor do que o mínimo estabelecido no **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 44)

II – os lotes e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados) localizados na Zona de Qualificação dos Bairros, com coeficiente de aproveitamento utilizado menor do que o mínimo estabelecido no **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei.

Art. 90. Considera-se imóvel urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de 2 (dois) anos, ressalvados os casos dos imóveis integrantes de massa falida.

Art. 91. 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, com exceção dos lotes localizados na Zona de Reabilitação Central e na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos utilizados somente como estacionamentos;

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

III – estão no IPPAC;

IV – têm seu uso comprometido por ser coberto por remanescente florestal nativo, como os demarcados no **Mapa 3** 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 – imóveis que desenvolvem atividades agrícolas dentro do Perímetro Urbano em pequenas propriedades, desde que considerados produtivos de acordo com os critérios estabelecidos pela SMAAT.

Art. 92. 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.

Subseção II

Do parcelamento, edificação e utilização compulsória

Art. 93. 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 prazo de no máximo 1 (um) ano, a contar do recebimento da notificação, para protocolar, junto ao(s) órgão(s) competente(s), pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação daqueles imóveis.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 45)

§ 2º. Os proprietários de imóveis não edificados e 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 e subutilizados ou não utilizado terão prazo de até 5 (cinco) anos, contado a partir da expedição do alvará de execução do projeto mencionado no § 2º, para concluir as obras relativas a edificação nova ou relativas à primeira fase de empreendimento de grande porte.

§ 4º. A transmissão do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado por ato “inter vivos” ou “causa mortis” posterior à data da notificação prevista no § 1º 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 nos **Quadro 2A** e **2B** do Anexo II desta Lei.

Art. 94. A notificação prevista no § 1º do art. 93 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 por 3 (três) vezes.

§ 1º. A notificação prevista § 1º do art. 93 desta Lei poderá ser averbada pelo Município, na matrícula do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. Uma vez promovido o adequado aproveitamento, com a finalização das obras de parcelamento ou edificação do imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, caberá ao Município cancelar a averbação mencionada no parágrafo anterior.

§ 3º. Constará expressamente no cadastro imobiliário e no carnê do IPTU dos imóveis considerados não edificados, subutilizados ou não utilizados a informação referente à aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsória.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 46)

Subseção III
Do IPTU progressivo no tempo

Art. 95. 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 da 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. 96. É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou outros benefícios fiscais relativos ao IPTU progressivo no tempo.

Parágrafo único. Quando os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados receberem a notificação prevista no § 1º do art. 93 desta Lei relativa ao parcelamento, edificação e utilização compulsória, conforme o caso, serão suspensas quaisquer isenções prévias relativas à cobrança de IPTU incidentes nesses imóveis.

Art. 97. Uma vez comprovado o cumprimento das obrigações mencionadas no § 2º do art. 94, 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 no § 1º do art. 95.

Parágrafo único. 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. 98. Lei específica regulamentará os procedimentos para a aplicação do IPTU progressivo no tempo no prazo de até 1 (um) ano após a entrada de vigor desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 47)

Subseção IV

Da desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública

Art. 99. 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” poderão 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. 100. 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.

§ 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.

§ 3º. Caso ocorra a alienação dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados desapropriados pelo Município com pagamentos em títulos da dívida pública, os recursos auferidos pelo Município deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial – FMDT.

Subseção V

Da divulgação de dados relativos aos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados

Art. 101. O Município deverá notificar os proprietários de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados sujeitos ao parcelamento ou edificação compulsória, conforme o caso.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 48)

§ 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, lote do imóvel;

II – endereço completo do imóvel;

III – data da notificação prevista no § 1º do art. 93 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 deverá ter seus dados e informações permanentemente atualizados.

Subseção VI
Do consórcio imobiliário

Art. 102. O Município poderá facultar ao proprietário do imóvel sujeito ao parcelamento, edificação e utilização compulsória e a requerimento deste o estabelecimento de consórcio



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 49)

imobiliário para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento do imóvel, independentemente da notificação mencionada no § 1º do art. 93.

Art. 103. Para a realização do consórcio imobiliário, o imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado deverá ser transferido ao Município.

§ 1º. O Município estabelecerá o valor de referência com base na média de 03 (três) avaliações imobiliárias, observados os requisitos estabelecidos no art. 104 desta Lei.

§ 2º. 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.

§ 3º. 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 § 1º deste artigo.

Art. 104. 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.

Art. 105. 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.

Art. 106. A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos relativos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória de imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados estipulados nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 93.

Art. 107. 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 estipulados nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 93.

Art. 108. 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 § 1º do art. 95 desta Lei.

Art. 109. O Município deverá regulamentar, por meio de decreto a ser editado em até 6 (seis) meses da entrada em vigor desta Lei, os procedimentos acerca dos consórcios imobiliários.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 50)

Subseção VII
Do direito de preempção

Art. 110. O Município poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóveis urbanos objeto de alienação onerosa localizados no Perímetro Urbano.

Parágrafo único. O Município poderá exercer o direito de preempção na faixa de 100 (cem) metros ao redor das represas de abastecimento público, a fim de assegurar a proteção de suas margens.

Art. 111. O direito de preempção será exercido 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, espaços livres, áreas verdes e espaços de cultura e de lazer;

VII – instituição de unidades de conservação;

VIII – preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental;

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

Art. 112. O direito de preempção será exercido em todos os imóveis classificados como ZEIS 2 a fim de viabilizar a produção de habitação de interesse social e demais áreas conforme **Mapa 11** do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Lei municipal poderá definir outros imóveis ou áreas que estarão sujeitas ao direito de preempção, observando o presente Plano Diretor.

Art. 113. O Município terá preferência na aquisição de imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de 5 (cinco) anos contado a partir da publicação da lei municipal mencionada no art. 112 desta Lei e renovável, 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, indicados na lei municipal mencionada no art. 112 desta Lei, o proprietário desse



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 51)

imóvel deverá encaminhar comunicado para o órgão competente do Município informando a intenção de aliená-lo onerosamente.

§ 2º. O comunicado mencionado no § 1º deste artigo deverá ser feito pelo proprietário do imóvel sujeito ao direito de preempção em até 30 (trinta) dias contados a partir da celebração de contrato preliminar ou proposta de compra entre esse proprietário e o terceiro interessado na compra do imóvel.

Art. 114. 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 e de outras comunicações;

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. 115. Recebidos os documentos mencionados no art. 114, 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 de acordo com o disposto no parágrafo único do art. 111 desta Lei.

§ 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, mencionado no inciso I do art. 114, 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



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 52)

mencionados no inciso I do art. 114, 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 mencionados no inciso I do art. 114;

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. 116. O Município deverá divulgar, na Imprensa Oficial ou jornal local ou regional de grande circulação, a lista de todos os imóveis adquiridos por meio do direito de preempção com, 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 mencionada no inciso I do art. 114, caso o proprietário desse imóvel tenha encaminhado declaração de intenção de venda ao órgão competente do Município, conforme art. 115;

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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 53)

VI – preço de venda do imóvel sujeito ao direito de preempção, caso o Município não tenha manifestado interesse na aquisição desse imóvel e ele tenha sido vendido a terceiros;

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

Art. 117. O Município poderá averbar a incidência do direito de preempção nas matrículas dos imóveis sujeitos a essa incidência.

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

Subseção VIII

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 118. 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, conforme **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei.

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

§ 2º. O potencial construtivo adicional corresponde à diferença entre o potencial construtivo básico, limitado ao potencial construtivo máximo, definido a partir do coeficiente de aproveitamento básico conforme **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei, e o potencial construtivo utilizado no empreendimento imobiliário.

§ 3º. O potencial construtivo adicional é bem público dominical de titularidade do Município com funções urbanísticas e socioambientais.

Art. 119. Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras correspondentes à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional serão destinados ao FMDT.

Art. 120. Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

I – os coeficientes de aproveitamento básico estabelecidos no **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei;

II – os coeficientes de aproveitamento máximo estabelecidos no **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 54)

III – os coeficientes de aproveitamento máximo estabelecidos pelas leis de operações urbanas consorciadas com base nos projetos de intervenção urbana.

Art. 121. Os impactos da utilização do potencial construtivo adicional nos sistemas de mobilidade urbana, de transporte coletivo, de saneamento básico, de equipamentos comunitários e de sistemas de espaços livres e áreas verdes deverão ser monitorados permanentemente pelo Município que deverá publicar relatórios anuais.

Art. 122. 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, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme **Quadro 3** do Anexo II desta Lei.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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.

§ 3º. Para a utilização do fator social (Fs) para fins de Habitação de Interesse Social, a indicação da demanda para as unidades habitacionais obedecerá aos critérios definidos nos arts. 50, 51 e 53.

§ 4º. O pagamento da outorga onerosa deverá ocorrer em até 1 (um) ano da emissão do alvará de execução e com antecedência mínima de 6 (seis) meses da emissão do “habite-se”.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 55)

Art. 123. O Município poderá autorizar a transferência de potenciais construtivos, definidos a partir dos parâmetros previstos nesta Lei e em suas legislações 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. 124. 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 Zonas Especiais de Interesse Social 1;

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

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

VIII – a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a VIII do “caput” deste artigo.

Art. 125. 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, devem:

I – estar inseridos em Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II – possuir remanescentes de vegetação de Cerrado ou de Mata Atlântica, tendo como referência o **Mapa 3** do Anexo I desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 56)

§ 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. 126. 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 Secretaria Municipal de Cultura.

§ 1º. Quando os imóveis cedentes mencionados no “caput” apresentarem estado de conservação inadequado ou insatisfatório, segundo avaliação da Secretaria Municipal de Cultura, medidas de restauro deverão ser exigidas do respectivo proprietário desses imóveis.

§ 2º. Nos casos em que os imóveis cedentes mencionados no “caput” tenham sido restaurados, a expedição da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo fica condicionada à verificação das condições de preservação e conservação desses imóveis pelo órgão técnico competente.

Art. 127. 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 de Estruturação e Qualificação Urbana ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso Ambiental, o qual deverá ser averbado na matrícula desses imóveis.

Parágrafo único. No Termo de Compromisso Ambiental mencionado no “caput”, os proprietários de imóveis possuidores de remanescentes de vegetação de Cerrado e/ou Mata Atlântica localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, cuja transferência de potencial construtivo tenha sido autorizada pelo Município, assumem as obrigações



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 57)

relativas à preservação das características ambientais desses imóveis sujeitos a sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental nos casos de descumprimento das obrigações assumidas.

Art. 128. 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** – informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado sem doação de terreno;
- IV** – exigências relativas ao imóvel cedente previstas nos arts. 124 a 127 desta Lei.

Parágrafo único. Atendido ao disposto nos arts. 126 e 127 desta Lei, a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência tem 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. 129. O potencial construtivo passível de transferência de imóveis cedentes não doados ou desapropriados amigavelmente, mencionados no art. 125 será calculado segundo a fórmula a seguir:

$PC_{pt} = (A_{tc} \times CA_{max}) - A_c$, sendo:

PC_{pt} = potencial construtivo passível de transferência;

A_{tc} = área do terreno cedente;

CA_{max} = coeficiente de aproveitamento máximo;

A_c = área construída ou passível de ocupação.

Art. 130. O Município poderá receber imóveis doados ou desapropriados amigavelmente oferecendo como contrapartida ao proprietário a autorização de transferência do potencial construtivo desses imóveis a ser emitida pelo Município.

Parágrafo único. O potencial construtivo passível de transferência de imóveis doados ou desapropriados amigavelmente mediante autorização de transferência de potencial construtivo, mencionados no “caput”, será calculado segundo a fórmula a seguir:

$PC_{pt} = A_{tc} \times CA_{max} \times Fe$, sendo:

PC_{pt} = potencial construtivo passível de transferência;

A_{tc} = área cedente do terreno do imóvel doado ou desapropriado amigavelmente;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 58)

CA_{max}= coeficiente de aproveitamento máximo;

Fe= fator de estímulo entre 1 (um) e 2 (dois), conforme **Quadro 4** do Anexo II desta Lei.

Art. 131. Os imóveis doados ou desapropriados amigavelmente mediante autorização de transferência do seu potencial construtivo deverão ser utilizados para atender as finalidades expostas no art. 124 desta Lei.

§ 1º. Os imóveis desapropriados amigavelmente mediante autorização de transferência do seu potencial construtivo deverão ser indenizados exclusivamente por meio desta, não sendo permitido nenhum tipo de complementação.

§ 2º. 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.

§ 3º. 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. 132. Os imóveis que podem receber potenciais construtivos transferidos devem estar localizados:

I – nas seguintes zonas:

- a) na Zona de Reabilitação Central;
- b) na Zona de Qualificação de Bairros;
- c) na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos;
- d) na Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano;

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

Subseção X

Da operação urbana consorciada

Art. 133. 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.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 59)

Parágrafo único. O projeto de intervenção urbana estrutural é parte constituinte da operação urbana consorciada e deve ser formulado e implementado sob a coordenação do Município, contendo no mínimo:

- I** – perímetro no qual será realizado o projeto de intervenção urbana estrutural;
- II** – mapas, desenhos e outras formas de representação visual que mostrem clara e detalhadamente todo o conjunto de intervenções propostas no espaço físico;
- III** – quadros, mapas, desenhos e outras formas de representação visual dos parâmetros de controle do parcelamento, uso e ocupação do solo, conforme o caso, que incidem no interior do perímetro do projeto de intervenção urbana estrutural;
- IV** – propostas de atendimento das necessidades habitacionais e sociais da população de baixa renda residente na área, afetada ou não, pela implementação do projeto de intervenção urbana estrutural, com prioridade para famílias de baixa renda que possam vir a ser realocadas;
- V** – propostas para instalação de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas que atendam, segundo ordem de prioridades, as necessidades e demandas sociais, urbanas, econômicas e ambientais, existentes e futuras, geradas pelos modos de aproveitamento do solo;
- VI** – propostas para soluções de áreas de risco e de solos contaminados existentes no interior do perímetro do projeto de intervenção urbana estrutural, conforme o caso;
- VII** – estudo de viabilidade econômica das intervenções propostas constituintes do projeto de intervenção urbana estrutural com estimativas de custos, previsões das dificuldades de execução e avaliações dos impactos positivos e negativos, sociais, urbanos, econômicos e ambientais, nas áreas de influência direta e indireta desse projeto;
- VIII** – estratégias de financiamento de todas as propostas constituintes do projeto de intervenção urbana estrutural com identificação de fontes de recursos, de parcerias com outras esferas do setor público e com o setor privado;
- IX** – etapas e fases de implementação do projeto de intervenção urbana estrutural;
- X** – estrutura institucional, procedimentos e instrumentos a serem utilizados nos processos de gestão da elaboração e implementação do projeto de intervenção urbana estrutural que deverão ser baseados obrigatoriamente em processos participativos;
- XI** – instrumentos e indicadores para monitoramento e avaliação dos impactos positivos e negativos relativos à implementação do projeto de intervenção urbana estrutural;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 60)

XII – propostas de melhoria na mobilidade, considerando os diversos modos de transporte, motorizados e não motorizados, com indicação das rotas com acessibilidade universal para pedestres.

Art. 134. 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. 135. 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. 134.

§ 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 – finalidades da operação urbana consorciada, alinhadas com os princípios e objetivos deste Plano Diretor;

III – plano urbanístico, com a inclusão do projeto de intervenção urbana estrutural, alinhado com as finalidades da operação urbana consorciada, mencionadas no art. 134;

IV – normas, parâmetros e critérios para a regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo, válidos no perímetro mencionado no inciso III do parágrafo único do art. 133;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 61)

- V** – estoques de potenciais construtivos adicionais, nos termos deste Plano Diretor, sujeitos à outorga onerosa do direito de construir;
- VI** – normas, parâmetros e critérios para cobrança de contrapartidas financeiras referentes à outorga onerosa do direito de construir utilizando os potenciais construtivos adicionais;
- VII** – 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;
- VIII** – procedimentos para regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação vigente mediante pagamento de contrapartidas por parte do beneficiário;
- IX** – quando o caso, 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;
- X** – 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;
- XI** – 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;
- XII** – definição de normas e critérios para identificação de imóveis não edificados, não utilizados e subutilizados, conforme o caso, sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória, IPTU progressivo no tempo e desapropriação mediante pagamentos em títulos da dívida pública, nos termos deste Plano Diretor;
- XIII** – propostas para preservação de imóveis e espaços urbanos de interesse histórico, cultural, paisagístico, arquitetônico e ambiental inseridos ou não em Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural e em áreas com relevância ambiental;
- XIV** – regulamentação de instrumentos de política urbana e de gestão ambiental que poderão ser aplicados na realização da operação urbana consorciada e na implantação do projeto de intervenção urbana estrutural;
- XV** – estrutura institucional e instrumentos de gestão dos processos de realização da operação urbana consorciada e de implantação do projeto de intervenção urbana estrutural;
- XVI** – instituição de fundo específico que deverá receber os recursos arrecadados mediante cobranças de contrapartidas decorrentes da realização da operação urbana consorciada;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 62)

XVII – normas para a transição, com a finalização da operação urbana consorciada e conclusão do projeto de intervenção urbana estrutural, dos mecanismos de regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo, instituídos pela operação urbana consorciada, para os mecanismos de regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo, previstos neste Plano Diretor e em legislações complementares.

§ 2º. A estrutura institucional e os instrumentos de gestão dos processos de realização da operação urbana consorciada e de implantação do projeto de intervenção urbana estrutural, mencionados no inciso XV do § 1º deste artigo, deverão incluir mecanismos de participação de representantes do Poder Público e dos segmentos da sociedade civil.

§ 3º. Os recursos da operação urbana consorciada, conforme o inciso XVI 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. 136. As operações urbanas consorciadas somente serão instituídas na Zona de Reabilitação Central, Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano e Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos.

*Subseção XI
Do direito de superfície*

Art. 137. 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. 138. 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. 139. O Município poderá utilizar este instrumento:

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



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 63)

II – para remoção temporária de moradores de assentamentos precários, 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. Este instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo Município também em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação das diretrizes desta Lei.

Art. 140. Lei específica disciplinará, no prazo de até 1 (um) ano da entrada em vigor desta Lei, a aplicação deste instrumento nos casos em que houver necessidade de licitação prévia para sua contratação ou da pactuação de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel após a extinção do respectivo contrato.

Subseção XII

Da arrecadação de imóveis abandonados

Art. 141. O Município poderá arrecadar, como bens vagos, imóveis abandonados pelos seus respectivos proprietários, independentemente de indenização, na forma dos arts. 1.275 e 1.276 da Lei Federal nº 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. 142. 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.

Parágrafo único. 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.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 64)

Art. 143. As normas para arrecadação de bens imóveis abandonados são aqueles previstos na Lei Complementar Municipal nº 482, de 18 de novembro de 2009.

Subseção XIII
Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança

Art. 144. O Município deverá exigir a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e de seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), antes de aprovar projeto de construção, ampliação e transformação de uso ou de emitir ou renovar o alvará de funcionamento de empreendimentos e atividades, públicos ou privados, localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e que possuem as características e usos previstos no **Quadro 5A** do Anexo II desta Lei.

§ 1º. O EIV/RIV será elaborado conforme as exigências contidas no Termo de Referência emitido pelo órgão responsável do Município por ocasião da análise e aprovação do mesmo, na forma do Regulamento.

§ 2º. Os procedimentos para a emissão do Termo de Referência mencionado no § 1º deste artigo deverão ser regulamentados por meio de Decreto no prazo de 60 (sessenta) dias contados da entrada em vigor desta Lei.

Art. 145. A elaboração do EIV/RIV tem como objetivos:

- I – permitir a avaliação da implantação do empreendimento e/ou atividade, adequando-o ao local, considerando os impactos positivos e negativos da sua instalação e/ou operação;
- 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.

§ 1º. Os resultados do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV serão apresentados por meio do seu Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV que deverá ter linguagem adequada e acessível à compreensão dos diversos segmentos sociais.

§ 2º. A elaboração do EIV/RIV deverá permitir a avaliação dos impactos positivos e negativos do empreendimento ou atividade na vizinhança e deverá incluir análises definidas no Termo de Referência mencionado no § 1º do art. 144.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 65)

§ 3º. Conforme as características do empreendimento ou atividade, o Termo de Referência poderá exigir análises sobre as seguintes questões:

- 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 – nível de ruídos;
- IX – qualidade do ar;
- X – vegetação e arborização urbana;
- XI – capacidade da infraestrutura urbana;
- XII – geração e destinação dos resíduos sólidos;
- XIII – geração de renda;
- XIV – geração de empregos;
- XV – outros estudos peculiares ao empreendimento e à atividade analisada, desde que tecnicamente motivado.

Art. 146. O proprietário e o responsável pelo empreendimento e/ou atividade arcará com todas as despesas relativas ao EIV/RIV, especialmente:

- I – elaboração do EIV/RIV, fornecimento do número de exemplares solicitados pelo Município e a versão digital dos documentos com vistas à sua disponibilização por meio do sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Jundiaí, bem como quaisquer documentos, cópias e materiais gráficos exigidos à elucidação do projeto;
- II – cumprimento das exigências, quando necessário, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do EIV/RIV;
- III – a publicidade nos termos do art. 151.

Art. 147. 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 no **Quadro 5A** do Anexo II desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 66)

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. 148. O EIV/RIV deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado ou equipe de profissionais, contratados às expensas e sob a responsabilidade do interessado, de acordo com as diretrizes contidas no Termo de Referência.

Parágrafo único. A elaboração do EIV/RIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 149. Fica criado o Corpo Técnico de Análise do EIV/RIV, formado por servidores da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, da Secretaria Municipal de Transportes e da Secretaria Municipal de Obras a ser regulamentado por meio de decreto no prazo de 60 (sessenta) dias contados após a publicação desta Lei.

§ 1º. Caso a análise técnica do EIV/RIV envolva assuntos específicos pertinentes a outras Secretarias ou a outros órgãos públicos, estes serão consultados.

§ 2º. O Corpo Técnico de Análise emitirá parecer conclusivo sobre os impactos da atividade e/ou do empreendimento, a ser encaminhado aos Secretários Municipais envolvidos, em 60 (sessenta) dias úteis, descontados os dias em que os processos permanecerem em “comunique-se”.

§ 3º. O processo que não tiver o “comunique-se” justificado ou atendido no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis será arquivado.

§ 4º. O parecer conclusivo do Corpo Técnico de Análise, validado pelos Secretários das Pastas 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.

§ 5º. As medidas solicitadas no § 4º deste artigo não poderão, somadas, gerar ao empreendedor gastos superiores a 5% (cinco por cento) do valor total da obra ou do investimento para o funcionamento da atividade.

§ 6º. O limite estabelecido no § 5º deste artigo não contempla as medidas relativas às condições de viabilidade para instalação do empreendimento e/ou atividade.

§ 7º. Enquanto não for apreciado o EIV/RIV pelo Corpo Técnico de Análise e devidamente aprovado pelo órgão competente, não será concedido o licenciamento da obra ou da atividade,



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 67)

e nenhuma providência de implementação ou execução do empreendimento, mesmo que preliminar, poderá ter início.

§ 8º. O Corpo Técnico de Análise poderá consultar, quando julgar necessário, o Conselho Municipal de Política Territorial.

Art. 150. A aprovação final do EIV/RIV caberá ao Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente – SMPMA baseado no parecer do Corpo Técnico de Análise do EIV/RIV, ouvidos os Secretários Municipais envolvidos nos estudos específicos.

§ 1º. A autorização da SMPMA para licenciamento de construção, ampliação, alvará de renovação ou funcionamento estará condicionada a adesão ao Termo de Compromisso firmado pelo proprietário e responsável pelo empreendimento, se houver, ou pelos seus representantes legais e pelo Município, com firma reconhecida e registro em Cartório de Títulos e Documentos, responsabilizando-se pela realização de todas as medidas previstas no parecer conclusivo mencionados nos §§ 2º e 4º do art. 149 desta 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 Município promova as medidas administrativas e judiciais cabíveis contra o proprietário ou seu representante legal.

§ 3º. Após a obtenção de autorização da SMPMA, o licenciamento de construção, ampliação, alvará de renovação ou funcionamento da atividade ou do empreendimento poderá ter prosseguimento nos órgãos municipais competentes.

§ 4º. No caso de empreendimento sem atividade definida, inclusive em imóveis para locação, a autorização da SMPMA 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 mais restritiva e terá caráter precário.

§ 5º. Definido ou alterado o uso do empreendimento e/ou da atividade, o interessado deverá providenciar a elaboração de novo EIV/RIV, aplicando-se o procedimento previsto neste Plano Diretor.

§ 6º. 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 Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 68)

§ 7º. Os templos religiosos estão isentos do enquadramento no EIV/RIV para licenciamento de construção, ampliação, alvará de renovação ou funcionamento, nos termos dos §§ 1º, 3º e 6º deste artigo.

Art. 151. Dar-se-á publicidade a todos os documentos integrantes do EIV/RIV, sendo de responsabilidade do proprietário do empreendimento e/ou atividade:

I – apresentação do EIV/RIV em formato digital e no respectivo processo junto ao órgão municipal para a publicação do referido estudo no site oficial do Município na página da SMPMA;

II – disponibilizar no local de implantação do empreendimento e/ou atividade placa informativa com as características do empreendimento e/ou atividade bem como dos números dos respectivos processos protocolados para as análises do EIV/RIV no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do protocolo.

Parágrafo único. Os documentos integrantes do EIV/RIV, o parecer conclusivo do Corpo Técnico de Análise e a autorização emitida pela SMPMA são considerados de interesse público e serão publicados por esse órgão no sítio eletrônico da Prefeitura de Jundiaí e os dois últimos ainda serão publicados por meio de edital na Imprensa Oficial do Município.

Art. 152. Após o cumprimento do parágrafo único do art. 151 com 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 SMPMA.

§ 1º. Os interessados poderão apresentar recurso dirigido ao Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente da decisão administrativa relativa à contestação de que trata o “caput” deste artigo, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da ciência ou da publicação da decisão recorrida na Imprensa Oficial do Município.

§ 2º. O recurso de que trata o § 1º deste artigo terá apenas efeito devolutivo, salvo se o Secretário de Planejamento 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 SMPMA, poderá ser convocada audiência pública para discussão da matéria.

§ 4º. A decisão do Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em grau de recurso, baseada na análise do Corpo Técnico de Análise do EIV/RIV, ouvido o Conselho



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 69)

Municipal de Política Territorial, e com parecer da Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos – SMNJ, quando necessário, encerra a via administrativa.

Art. 153. É de responsabilidade do interessado a implementação das medidas compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras conforme Termo de Compromisso mencionado no § 1º do art. 150 desta Lei.

§ 1º. Será aceito pagamento em pecúnia de valores referentes às medidas previstas no § 4º do art. 149 desta Lei, mediante análise da SMPMA e quando houver interesse público 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 deste artigo serão destinados, com dotação específica, ao FMDT, devendo ser revertido exclusivamente na execução das medidas indicadas no § 4º do art. 149 desta Lei pelo Município.

§ 4º. É de responsabilidade de cada órgão específico as fiscalizações referentes ao cumprimento das medidas previstas constantes do Termo de Compromisso mencionado no § 1º do art. 150 desta Lei.

Art. 154. Constatado o não cumprimento das medidas constantes do Termo de Compromisso mencionado no § 1º do art. 150 desta Lei, 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 previstas nos incisos I e II do art. 151, 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 no art. 151, multa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) atualizados anualmente com base no IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo);



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 70)

II – pelo não cumprimento das medidas previstas no parecer conclusivo do Corpo Técnico de Análise e no Termo de Compromisso mencionado no § 1º do art. 150, 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 FMDT.

Art. 155. Os emolumentos públicos referentes à análise de EIV/RIV, emissão de parecer e fiscalização das ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras constituirão preços públicos.

Subseção XIV
Do Relatório de Impacto de Trânsito

Art. 156. O Município deverá exigir a elaboração de Relatório de Impacto de Trânsito – RIT, antes de aprovar projeto de construção, ampliação e transformação de uso ou de emitir ou renovar o alvará de funcionamento de empreendimentos e atividades, públicos ou privados, localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana e que possuem as características e usos previstos no **Quadro 5A** do Anexo II desta Lei como também para todos os casos em que haja exigência no Termo de Referência do EIV/RIV.

§ 1º. O RIT será elaborado conforme as exigências contidas no Termo de Referência emitido pelo órgão responsável do Município por ocasião da análise e aprovação do mesmo.

§ 2º. Os procedimentos para a emissão do Termo de Referência mencionado no § 1º, bem como as responsabilidades pelas análises e aprovações dos relatórios apresentados, deverão ser regulamentados por meio de decreto no prazo de 60 (sessenta) dias contados da publicação desta Lei.

Art. 157. A elaboração do RIT do empreendimento e/ou atividade tem como objetivo:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 71)

- 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, estacionamento 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.

Parágrafo único. Conforme as características do empreendimento ou atividade, o Termo de Referência indicará as informações necessárias que deverão ser apresentadas a fim de alcançar os objetivos apontados neste artigo.

Art. 158. O proprietário e o responsável pelo empreendimento e/ou atividade arcará com todas as despesas relativas ao RIT, especialmente:

- I** – elaboração do RIT, fornecimento do número de exemplares solicitados pelo Município e 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;
- II** – cumprimento das exigências, quando necessário, de esclarecimentos e complementação de informações durante a análise técnica do RIT;
- III** – a publicidade nos termos do art. 163.

Art. 159. 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 no **Quadro 5A** do Anexo II desta 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. 160. O RIT deverá ser elaborado por profissional devidamente habilitado ou equipe de profissionais contratados às expensas e sob a responsabilidade do interessado, de acordo com as diretrizes contidas nos Termos de Referência.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 72)

Art. 161. O órgão responsável pela análise do RIT emitirá parecer conclusivo sobre a possibilidade de implantação da atividade e/ou do empreendimento, a ser encaminhado ao Secretário Municipal envolvido, em 60 (sessenta) dias úteis, descontados os dias em que os processos permanecerem em “comunique-se”.

§ 1º. Para os casos em que o RIT compuser o EIV/RIV, o parecer conclusivo deverá ser encaminhado à SMPMA, respeitados os mesmos prazos indicados neste artigo.

§ 2º. O processo que não tiver o “comunique-se” justificado ou atendido no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias úteis será arquivado.

§ 3º. O parecer conclusivo, validado pelo Secretário Municipal envolvido, 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 solicitadas no § 3º deste artigo não poderão, somadas no próprio RIT bem como às ações do EIV/RIV, quando existir, gerar ao empreendedor gastos superiores a 5% (cinco por cento) do valor total da obra ou do investimento para o funcionamento da atividade excetuadas as medidas relativas às condições de viabilidade para instalação do empreendimento e/ou atividade.

§ 5º. Enquanto não for apreciado e devidamente aprovado o RIT pelo órgão responsável, não será concedido o licenciamento da obra ou da atividade, e nenhuma providência de implementação ou execução do empreendimento, mesmo que preliminar, poderá ter início.

Art. 162. A autorização do órgão responsável pela aprovação do RIT para prosseguimento no licenciamento de construção, ampliação, alvará de renovação ou funcionamento estará condicionada à adesão ao Termo de Compromisso firmado pelo proprietário e responsável pelo empreendimento ou seus representantes legais, com firma reconhecida e registro em Cartório de Títulos e Documentos, responsabilizando-se pela realização de todas as medidas previstas no parecer conclusivo mencionado no art. 161 desta Lei.

§ 1º. 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 ou seu representante legal.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 73)

§ 2º. Após a obtenção de autorização do órgão responsável pela aprovação do RIT, o licenciamento de construção, ampliação, alvará de renovação ou funcionamento da atividade ou do empreendimento poderá ter prosseguimento nos órgãos municipais competentes.

§ 3º. No caso de empreendimento sem atividade definida, inclusive em imóveis para locação, a autorização órgão responsável pelo RIT 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 mais restritiva e terá caráter precário.

§ 4º. Definido ou alterado o uso do empreendimento e/ou da atividade, o interessado deverá providenciar a elaboração de novo RIT aplicando-se o procedimento previsto 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 firmado com o Município.

Art. 163. Dar-se-á publicidade a todos os documentos integrantes do RIT, sendo de responsabilidade do proprietário do empreendimento e/ou atividade:

I – apresentação do RIT em formato digital e no respectivo processo junto ao órgão municipal para a publicação do referido estudo no site oficial do Município, na página dos órgãos responsáveis pelas análises e aprovações do RIT e EIV/RIV;

II – disponibilizar no local de implantação do empreendimento e/ou atividade placa informativa com as características do empreendimento e/ou atividade bem como dos números dos respectivos processos protocolados para as análises do RIT no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do protocolo.

Parágrafo único. Os documentos integrantes do RIT, o parecer conclusivo e a autorização emitida pelo órgão responsável pela aprovação são considerados de interesse público e serão publicados por este órgão no sítio eletrônico da Prefeitura de Jundiaí e os dois últimos ainda serão publicados por meio de edital na Imprensa Oficial do Município.

Art. 164. Após o cumprimento do parágrafo único do art. 163 desta Lei com 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 corridos, contados da data da publicação, de forma justificada e identificada junto à Diretoria competente.

§ 1º. Os interessados poderão apresentar recurso dirigido ao órgão responsável pela aprovação do RIT da decisão administrativa relativa à contestação de que trata o “caput” deste artigo, no



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 74)

prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da ciência ou da publicação da decisão recorrida na Imprensa Oficial do Município.

§ 2º. O recurso de que trata o § 1º deste artigo terá apenas efeito devolutivo, salvo se o órgão responsável pela aprovação do RIT, em decisão fundamentada, conceder efeito suspensivo até o seu julgamento.

§ 3º. Para os casos de relevante interesse público e repercussão social, a critério do órgão responsável pela aprovação do RIT, poderá ser convocada audiência pública para discussão da matéria.

§ 4º. A decisão do titular do órgão responsável pela aprovação do RIT, em grau de recurso, baseada na análise técnica do órgão responsável pela avaliação do RIT e, ouvido o CMPT, com parecer da SMNJ, quando necessário, encerra a via administrativa.

Art. 165. É de responsabilidade do interessado a implementação das medidas compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras constantes do Termo de Compromisso mencionado no art. 162 desta Lei.

§ 1º. Será aceito pagamento em pecúnia de valores referentes às medidas previstas no § 3º do art. 161 desta Lei, mediante análise do órgão responsável pelo RIT e quando houver interesse público em assumir a execução.

§ 2º. O valor do pagamento em pecúnia referido no § 1º 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 deste Artigo, serão destinados, com dotação específica, ao FMDT, devendo ser revertido exclusivamente na execução das medidas indicadas no § 3º do art. 161 desta Lei pela municipalidade.

§ 4º. É de responsabilidade de cada órgão específico as fiscalizações referentes ao cumprimento das medidas previstas no parecer conclusivo da equipe técnica e no Termo de Compromisso mencionado no art. 162.

Art. 166. As disposições punitivas para o não cumprimento das medidas previstas no parecer conclusivo do órgão responsável pelo RIT, e no Termo de Compromisso mencionado no art. 162, bem como das medidas de publicização do RIT, previstas nos incisos I e II do art. 163, seguirão os mesmos termos e condições especificadas no art. 154 desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 75)

Art. 167. Os emolumentos públicos referentes à análise de RIT, emissão de parecer e fiscalização das ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias e/ou potencializadoras constituirão preços públicos.

Seção II

Dos Planos, Programas e Instrumentos de Gestão Ambiental e de Desenvolvimento Rural

Art. 168. Os planos que norteiam a gestão ambiental e o desenvolvimento rural, previstos nesta Lei, são:

- I – Plano Municipal Ambiental;
- II – Plano Municipal de Desenvolvimento Rural;
- III – Plano Municipal de Turismo.

Art. 169. Os programas que fazem parte da gestão ambiental e de desenvolvimento rural, previstos nesta Lei, são:

- I – Programa Municipal de Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais;
- II – Programa Municipal de Apoio à Agricultura de Jundiaí;
- III – Programa Municipal de Saneamento Rural;
- IV – Programa Municipal Campo Limpo;
- V – Programa Municipal de Monitoramento da Fertilidade do Solo;
- VI – Programa Municipal de Promoção da Agricultura e Periurbana;
- VII – Programa Municipal de Alimentação Escolar.

Art. 170. São Instrumentos de Gestão Ambiental e de Desenvolvimento Rural, previstos nesta Lei:

- I – IPTU verde;
- II – Avaliação Ambiental Estratégica – AAE;
- III – Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TCAA;
- IV – subsídios;
- V – infraestrutura;
- VI – celebração de convênios;
- VII – criação de entrepostos de comercialização da produção agrícola;
- VIII – cadastro dos imóveis rurais;
- IX – certificação;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 76)

- X – apoio e assistência técnica;
- XI – Serviço de Inspeção Municipal – SIM;
- XII – capacitação.

Subseção I
Plano Municipal Ambiental

Art. 171. O Plano Municipal Ambiental é um instrumento dinâmico de planejamento, gestão e fiscalização ambiental, que define ações do Município, a ser articulado com as diretrizes desta Lei.

§ 1º. O Plano Municipal Ambiental deve garantir a coordenação das ações e recursos necessários para a observação das prioridades e o alcance dos objetivos propostos pelos seguintes Planos:

- I – Planos de Arborização Urbana;
- II – Plano de Gestão de Mananciais e Bacias Hidrográficas;
- III – Plano de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica, Cerrado e vegetações associadas;
- IV – Plano de Prevenção e Combate a Incêndios Florestais;
- V – revisão do Plano de Manejo da Reserva Biológica da Serra do Japi, criada pela Lei Municipal nº 3.672, de 10 de janeiro de 1991;
- VI – Plano Regional de Criação de Corredores Ecológicos para interligar áreas de conservação e ilhas de habitat;
- VII – Plano Intermunicipal de Preservação da Serra do Japi para gerir ações e estratégias para prevenção e combate a incêndios.

§ 2º. O Plano mencionado no “caput” deste artigo será elaborado de forma participativa, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da publicação desta Lei.

Subseção II
Plano Municipal de Desenvolvimento Rural

Art. 172. O Plano Municipal de Desenvolvimento Rural deverá conter, no mínimo:

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



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 77)

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 as parcerias que deverão ser firmadas para garantir o desenvolvimento rural, observado o limite legal estabelecido no inciso III do art. 517 desta Lei.

§ 1º. O Plano mencionado neste artigo será elaborado de forma participativa e com o acompanhamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural – CMDR, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da publicação desta Lei.

§ 2º. O Plano Municipal de Abastecimento e o Plano Municipal de Soberania e Segurança Alimentar serão elaborados com base no Plano Municipal de Desenvolvimento Rural.

Subseção III
Plano Municipal de Turismo

Art. 173. O Plano Municipal de Turismo, elaborado com base na Política Municipal de Turismo de que trata a Lei Municipal nº 8.569, de 28 de dezembro de 2015, reúne diretrizes, metas e programas estabelecidos para o desenvolvimento integral do turismo municipal.

Subseção IV
Programa de Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais

Art. 174. O Município poderá implementar Programa de Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais, que visa à implantação de ações para a conservação e recuperação dos mananciais do Município e incremento dos serviços ambientais relacionados com a disponibilidade e qualidade da água, recuperação e conservação de paisagens naturais, proteção da biodiversidade e manutenção da qualidade ambiental do Município.

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

Art. 175. O pagamento por prestação de serviços ambientais será realizado mediante prévia valoração desses serviços baseado em critérios que deverão ser regulamentados mediante lei específica, no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da entrada em vigor desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 78)

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

§ 2º. A seleção dos beneficiários do programa de pagamento por prestação de serviços ambientais será realizada a partir de chamada pública.

§ 3º. A chamada pública mencionada no § 2º será realizada por meio de edital específico o qual deverá definir os objetivos, critérios de seleção, duração e demais detalhes relativos ao programa de pagamento por prestação de serviços ambientais.

§ 4º. Os critérios para a seleção de imóveis rurais e Zonas Especiais de Proteção Ambiental em áreas urbanas, sujeitos ao pagamento por prestação de serviços ambientais, serão definidos pelo órgão ambiental municipal, ouvidos o COMDEMA e o CMDR.

Art. 176. Os recursos destinados ao pagamento por prestação de serviços ambientais poderão ser oriundos das seguintes fontes, na forma de lei específica:

I – doações, empréstimos e transferências de instituições nacionais ou internacionais, públicas ou privadas;

II – dotação orçamentária do Município;

III – outros recursos destinados a este instrumento.

Parágrafo único. Poderá ser fixada prioridade nos programas de pagamento por prestação de serviços ambientais para proprietários de imóveis que promoverem a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN ou ampliarem área com caráter de preservação permanente em parte de suas propriedades.

Art. 177. O monitoramento e fiscalização da execução dos contratos de pagamentos por prestação de serviços ambientais serão exercidos pela SMPMA e pela SMAAT, e os resultados deverão ser apresentados anualmente ao COMDEMA e ao CMDR.

Subseção V

Programa de Apoio ao Agronegócio de Jundiaí

Art. 178. Será instituído, por meio de lei específica, o Programa de Apoio ao Agronegócio de Jundiaí – PROAJ, para incentivar os produtores a manterem e fortalecerem a produção agrícola como atividade econômica.

Parágrafo único. A lei específica mencionada neste artigo será elaborada, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da publicação desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 79)

Subseção VI
Programa de Saneamento Rural

Art. 179. Com o objetivo de proteger a qualidade do solo e das águas, será desenvolvido o Programa de Saneamento Rural para orientação dos agricultores na elaboração de projetos de saneamento das propriedades rurais e obtenção de financiamento para sua execução.

Parágrafo único. O Programa mencionado neste artigo será elaborado, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da publicação desta Lei.

Subseção VII
Programa Campo Limpo

Art. 180. O Programa “Campo Limpo” consiste 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 Lei Federal nº 7.802, de 11 de junho de 1989.

Subseção VIII
Programa de Monitoramento da Fertilidade do Solo

Art. 181. O Programa de Monitoramento da Fertilidade do Solo consiste na oferta de análises de solo e foliar acompanhada de recomendação agronômica gratuita para os agricultores do Município.

Parágrafo único. O objetivo do Programa é monitorar a fertilidade do solo, com a recomendação de corretivos e fertilizantes nas doses, épocas e formas adequadas, possibilitando ao agricultor melhorar a eficiência das adubações.

Subseção IX
Programa de Promoção da Agricultura Urbana e Periurbana

Art. 182. Será criado o Programa de Promoção da Agricultura Urbana e Periurbana visando estimular a manutenção do uso rural com apoio e concessão de incentivos.

§ 1º. O Programa mencionado neste artigo será elaborado, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da publicação desta lei.

§ 2º. Serão identificados os imóveis:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 80)

I – que mantêm uso rural dentro do Perímetro Urbano, especialmente na Zona de Desenvolvimento Periurbano;

II – que mantêm uso rural localizados na Zona de Desenvolvimento Periurbano nas bordas externas da Serra do Japi com vistas a estimular as culturas voltadas à produção de mudas, sementes e flores, bem como a apicultura e o desenvolvimento de atividades voltadas para a educação ambiental.

Art. 183. Nos imóveis públicos e privados não utilizados poderão ser desenvolvidas atividades agrícolas dentro do Perímetro Urbano com a implantação de projetos de produção de agricultura urbana e periurbana.

Parágrafo único. Nos imóveis mencionados no “caput” serão estimuladas parcerias para a implantação e manutenção de hortas comunitárias.

Subseção X

Programa Municipal de Alimentação Escolar

Art. 184. Será criado, por meio de lei, 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, observada a Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho 1993.

§ 1º. A lei mencionada no “caput” deverá prever a ampliação do percentual de 30% (trinta por cento) dos recursos repassados através do Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação – FNDE, definidos na Lei Federal nº 11.947, de 16 de junho de 2009, para compra de gêneros alimentícios provenientes da agricultura familiar local.

§ 2º. O Programa mencionado neste artigo será elaborado, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da publicação desta Lei.

Art. 185. O Município promoverá ampla divulgação do PMAE, de forma a incentivar os agricultores locais a participar das chamadas públicas para fornecimento de alimentos.

Art. 186. O PMAE deverá estar inserido em Plano Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional, que será elaborado, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contados da publicação desta Lei.

Parágrafo único. O Município deverá aderir ao Sistema Nacional de Segurança Alimentar e Nutricional, para participar de programas do Governo Federal e assegurar a captação de recursos.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 81)

Subseção XI
IPTU verde

Art. 187. O IPTU verde consiste em benefícios fiscais concedidos, na forma da legislação específica, em relação aos imóveis que adotem as seguintes práticas:

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

Art. 188. O IPTU verde será elaborado, no prazo de 18 (dezoito) meses, contados da publicação desta Lei.

Subseção XII
Avaliação Ambiental Estratégica (AAE)

Art. 189. O Município poderá realizar a Avaliação Ambiental Estratégica para auxiliar a tomada de decisão sobre a implementação de políticas, planos, programas e projetos municipais, identificando seus impactos e efeitos ambientais, sociais, econômicos e urbanos.

§ 1º. A realização prévia da Avaliação Ambiental Estratégica poderá ocorrer com base em processos participativos.

§ 2º. Este instrumento será regulamentado no prazo de até 18 (dezoito) meses a contar da data de entrada em vigor desta Lei, estipulando a sua abrangência de aplicação, conteúdos,



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 82)

parâmetros, procedimentos e formas de gestão democrática a serem observados na sua elaboração e análise.

Subseção XIII

Termo de Compromisso e de Adequação Ambiental (TCAA)

Art. 190. O Município poderá firmar Termo de Compromisso e de Adequação Ambiental com pessoas físicas e/ou jurídicas nos casos de adequação ambiental referentes à:

I – regularização fundiária para a recuperação de APP, com a retirada de entulhos, ações paliativas no direcionamento das águas pluviais e demais adequações que a equipe técnica, ao analisar o processo, julgar pertinente para o caso em análise;

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 de 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.

Subseção XIV

Subsídios

Art. 191. O Município poderá instituir, por meio de lei específica, subvenção de seguro agrícola para produtores rurais com a finalidade de fomentar a atividade agrícola e minimizar eventuais perdas do capital investido na produção de culturas protegidas.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 83)

*Subseção XV
Infraestrutura*

Art. 192. A SMAAT poderá disponibilizar máquinas e implementos agrícolas para atender às demandas dos agricultores, como limpeza de lagos, preparo de solo, aplicação de fertilizantes, plantio, tratos culturais e colheita.

Art. 193. Caberá à SMAAT, o acompanhamento, a manutenção e a conservação contínua das estradas rurais não pavimentadas.

Parágrafo único. A gestão de estradas rurais contará com sensibilização e participação da comunidade local e a manutenção daquelas existentes no Território da Serra do Japi deverá ser previamente autorizada pela SMPMA mediante planejamento da execução e estudo de impacto.

*Subseção XVI
Celebração de convênios*

Art. 194. O Município poderá firmar convênios com a União objetivando implantar políticas e programas federais voltados à agricultura familiar e à agroecologia, de acordo com a Política Nacional de Agricultura Familiar e o Plano Nacional de Agroecologia e Produção Orgânica.

Parágrafo único. Os convênios mencionados no “caput” deverão priorizar a implantação dos equipamentos que compõem o Projeto de Agricultura Urbana e Periurbana, vinculado ao Sistema Nacional de Segurança Alimentar e Nutricional, tais quais a Feira Popular, o Centro de Apoio à Agricultura Urbana e a capacitação aos gestores dos projetos.

Art. 195. O Município poderá integrar-se ao Programa de Aquisição de Alimentos – PAA para efetuar compras dos agricultores familiares locais destinadas às instituições ligadas ao Município.

*Subseção XVII
Criação de Unidades de Abastecimento*

Art. 196. Será criado o Centro de Apoio a Comercialização dos Produtos Agropecuários de Jundiaí – CEAGRO, central logística de abastecimento municipal, que contará com estrutura para cursos, laboratórios e para atividades de agregação de valor aos produtos da agricultura jundiaense.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 84)

Art. 197. Poderão ser criadas e instaladas Unidades de Abastecimento Descentralizadas de bairros para incentivo da economia solidária voltada ao abastecimento da população local e à promoção da segurança alimentar e nutricional.

*Subseção XVIII
Cadastros*

Art. 198. Serão mantidos cadastros na SMAAT com identificação do perfil socioeconômico dos produtores rurais e suas necessidades de apoio, bem como dos imóveis rurais que poderão integrar os programas municipais, inclusive de prestação de serviços ambientais.

*Subseção XIX
Certificação*

Art. 199. Por meio de investimentos e infraestrutura, de promoção e participação em eventos com foco na agricultura orgânica, capacitação e valorização dos agricultores que praticam ou têm interesse em praticar a agricultura orgânica, a SMAAT promoverá a estruturação do agronegócio agroecológico no Município, de forma que os agricultores possam buscar novas modalidades de certificação, expandindo seus mercados consumidores.

Art. 200. Poderá ser desenvolvida, em parceria com o Instituto de Economia Agrícola, certificação de garantia de origem e qualidade do produto, instituindo-se o Selo de Produto Agrícola de Jundiaí, para valorizar a produção e os produtos agrícolas locais, além da inclusão dos selos de certificação por indicação geográfica.

*Subseção XX
Apoio e Assistência Técnica*

Art. 201. A SMAAT promoverá a expansão das atividades de assistência técnica junto aos produtores rurais, compreendendo:

- I** – vistorias para fins de benefícios fiscais;
- II** – orientação para regularização de documentação;
- III** – certificação de produtos orgânicos e selo de garantia de origem e qualidade do produto;
- IV** – emissão de laudos;
- V** – análise de água;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 85)

VI – orientação referente a manejo e tratos culturais;

VII – estudo de novas opções de fomento para a agricultura do Município.

Art. 202. O Parque Tecnológico de Jundiaí deverá contar com equipe técnica e espaço físico necessários para trabalhar e desenvolver produtos direcionados para o agronegócio do Município.

*Subseção XXI
Serviço de Inspeção Municipal*

Art. 203. O Serviço de Inspeção Municipal (SIM) tem como objetivo a fiscalização prévia sob o ponto de vista industrial e sanitário dos produtos de origem animal e vegetal.

Art. 204. Será promovida a ativação do SIM, em conformidade com a Lei Federal nº 8.171, de 17 de janeiro de 1991, e Lei Estadual nº 10.507, de 1º de março de 2000 e Lei Municipal 5.506, de 28 de agosto de 2000.

Parágrafo único. Após a ativação do SIM, será firmado convênio com o Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento – MAPA, para implantação do Serviço de Inspeção Brasileiro Integrado – SISBI, a fim de permitir que os estabelecimentos fiscalizados pelo serviço municipal possam comercializar seus produtos em todo o território nacional.

*Subseção XXII
Capacitação*

Art. 205. Serão promovidos cursos e eventos técnicos e práticos para formação e capacitação dos agricultores.

§ 1º. A capacitação compreenderá atividades voltadas para processamento industrial e artesanal, como produção de sucos, pães, doces, geleias e outros produtos que agreguem valor aos produtos rurais.

§ 2º. A capacitação dos agricultores deverá contemplar a educação básica, com a criação do programa específico Educação para Jovens e Adultos – EJA para agricultores nas escolas rurais e a instituição do programa de sucessão na atividade agrícola.

§ 3º. A capacitação dos agricultores será voltada para novas tendências de mercado consumidor e atacadista.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 86)

TÍTULO IV
DO PARCELAMENTO PARA FINS URBANOS, DIVISÃO E ANEXAÇÃO DE ÁREAS RURAIS, SISTEMA VIÁRIO, OCUPAÇÃO E USO DO SOLO

Art. 206. São objetivos para o parcelamento, uso e ocupação 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 Áreas de Preservação Permanente, imóveis e territórios de interesse histórico e cultural e bairros consolidados;

IV – a mescla de usos e consequente aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

V – a promoção da habitação de interesse social em terrenos próximos ao centro, em regiões providas de infraestrutura, equipamentos públicos e sociais;

VI – a compatibilização com o zoneamento regulamentado pelo Decreto Estadual nº 43.284, de 1998 e pela Lei Complementar nº 417, de 2004;

VII – a simplificação das regras de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a facilitar a regularidade nos processos de produção e transformação do espaço urbano.

Art. 207. O conjunto de regras de parcelamento, ocupação e uso do solo será aplicável considerando-se a localização do imóvel no zoneamento estabelecido no Título III desta Lei.

§ 1º. As regras de uso do solo ficam também condicionadas à função urbanística das vias, definidas no âmbito desta Lei.

§ 2º. Serão aplicados os parâmetros de parcelamento definidos na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos da Cidade Administrativa em toda a área demarcada como tal conforme **Quadro 2A** do Anexo II desta Lei, sem a diferenciação de parâmetros por categorias de vias.

Art. 208. Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo serão definidos conforme as seguintes finalidades principais:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 87)

- I** – dimensões e áreas mínimas e máximas de lotes e quadras: adequar a inserção de empreendimentos de médio e grande porte em relação ao entorno, melhorar a oferta de áreas públicas e promover a continuidade do sistema viário existente e suas conexões;
- II** – classificação dos usos: definir categorias e subcategorias para estabelecer os usos e atividades permitidos em cada zona, bem como suas condições de instalação;
- III** – coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo e quota mínima de terreno por unidade habitacional: controlar as densidades construtivas e habitacionais em relação aos serviços públicos e à infraestrutura urbana existentes e planejados;
- IV** – gabarito de altura máxima, recuos mínimos e taxa de ocupação máxima: controlar a volumetria das edificações nos imóveis e evitar interferências negativas na paisagem urbana, promovendo a insolação, ventilação e aproveitamento do solo urbano;
- V** – taxa de permeabilidade mínima: melhoria da retenção e infiltração da água no solo, a melhoria do microclima e ampliação da cobertura vegetal;
- VI** – fruição pública, fachada ativa, permeabilidade visual do alinhamento do lote e destinação de área para alargamento do passeio público: ampliar as áreas de circulação de pedestres, proporcionar maior utilização do espaço público e melhorar a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações.

Art. 209. 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 nº 11.428, de 2006, mediante prévia análise do Município, ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMDEMA), e posterior licenciamento do órgão ambiental estadual competente.

§ 1º. As manchas de mata nativa de Cerrado e de Mata Atlântica, em estágio inicial de regeneração natural só poderão ser suprimidas com anuência prévia do órgão municipal competente, ouvido o COMDEMA, e posterior licenciamento pelo órgão ambiental estadual competente.

§ 2º. 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 hajam outras alternativas locacionais.

§ 3º. Para fins deste artigo, considera-se:

- I** – de utilidade pública:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 88)

- 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 – 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 DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 210. A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão ou unificação do solo urbano com o objetivo de promover o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e seu adequado aproveitamento urbanístico.

Art. 211. O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana na forma definida por este Plano Diretor.

Art. 212. 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;
- 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 nº 12.651, de 2012;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 89)

- 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 estágios médio e avançado de regeneração natural;
- IX – em áreas sem frente para via pública oficial;
- X – na Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais;
- XI – na Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e de Desenvolvimento Rural;
- XII – na Zona Especial de Proteção Ambiental;
- XIII – em chácaras ou sítios de recreio, consoante art. 214 desta Lei.

Art. 213. 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 as áreas resultantes.

Art. 214. Os terrenos oriundos de parcelamentos do Perímetro Rural ocorridos anteriormente a publicação desta Lei e que foram classificadas como Chácaras de Recreio são indivisíveis, para fins de parcelamento do solo e devem atender aos parâmetros de uso e ocupação do solo do Zoneamento Periurbano 1, 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).

Parágrafo único. Ficam excluídas do disposto no “caput” deste artigo as Chácaras de Recreio oriundas de parcelamento do solo aprovado com base na Lei Federal 6.766, de 1979, e as inseridas no Perímetro Urbano conforme **Mapa 4** Anexo I desta Lei.

Seção I **Das modalidades de parcelamento do solo**

Art. 215. São modalidades de parcelamento do solo:

- I – loteamento;
- II – desmembramento;
- III – anexação;
- IV – desdobro.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 90)

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, considera-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, inclusive as diretrizes de alargamento viário;

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;

III – anexação: o reagrupamento de glebas ou lotes até o limite das dimensões máximas estabelecidas no **Quadro 2A** do Anexo II desta Lei, 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.

Art. 216. O parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e desmembramento, será precedido de fixação de diretrizes emitidas pelo órgão municipal competente, a pedido do interessado, conforme documentação estabelecida no art. 233 desta Lei.

Art. 217. Na anexação de lotes na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos que resultar em áreas acima de 5.000m², será exigida doação de 10% (dez por cento) de área pública, sem quaisquer ônus para o Município, destinadas a área livre de uso público – ALUP ou área de equipamento urbano e comunitário – AEUC.

§ 1º. A anexação de lotes definida no “caput” deverá ser precedida de emissão de diretrizes urbanísticas nos moldes das diretrizes de parcelamento do solo, conforme arts. 233 e 234 desta Lei.

§ 2º. A definição sobre a destinação da área pública para ALUP ou AEUC deverá ser feita pelo órgão municipal responsável, conforme a necessidade do Município e a demanda do local.

§ 3º. Caso já tenha sido realizada a doação de parte do lote objeto da anexação no período de 5 (cinco) anos anteriores à anexação prevista no “caput” deste artigo, ficará dispensada nova doação na proporção da área já doada.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 91)

Seção II

Das condições e parâmetros de parcelamento do solo

Art. 218. O parcelamento do solo deverá ser precedido de aprovação do Município atendidas, pelo menos, as seguintes condições:

I – as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, integrando-se com o sistema viário da região, e harmonizar-se 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 nº 12.651, 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 3** do Anexo I desta Lei, nos estágios médio e avançado de regeneração, na forma definida pelo órgão licenciador competente e observado o art. 209 desta Lei;

IV – reserva das faixas referentes as áreas de preservação permanente 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 nº 12.651, de 2012;

V – os brejos, áreas sujeitas à inundação ou alagamento que margeiam o curso d'água serão considerados como Área de Preservação Permanente – APP;

VI – nas margens de lagos naturais ou artificiais maiores de 1.000 m² de espelho d'água, proveniente de barramento de curso d'água, dentro da Macrozona de Estruturação e Qualificação 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 SMPMA;

VII – ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, cuja encosta tenha declividade superior a 40% (quarenta por cento), será reservada faixa não edificável com largura mínima de 15,00m (quinze metros);

VIII – destinação de faixa não edificante para a implantação de avenida marginal com largura mínima de 15m (quinze metros), a partir do limite da faixa de transmissão e ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 92)

IX – não poderá ser alterado, retificado ou desviado nenhum corpo d'água (córregos, nascentes, lagos e brejos) sem anuência da SMPMA e autorização do órgão ambiental estadual competente.

Art. 219. A critério do Grupo Técnico de Mobilidade, definido no art. 262 desta Lei, as faixas não edificantes, bem como a implantação de avenidas marginais, exigidas no inciso VIII do art. 218, poderão ser justificadamente dispensadas, respeitado o disposto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para os imóveis localizados em regiões com ocupação consolidada ou quando não for possível a conexão da avenida marginal com o sistema viário Municipal.

Art. 220. As Áreas de Preservação Permanente – APP descritas na Lei Federal nº 12.651, de 2012 deverão ser mantidas e revegetadas na forma da lei, sendo o projeto específico analisado e aprovado pelo órgão competente.

Art. 221. São parâmetros de parcelamento do solo, dentre outros:

I – área e frente mínimas de lote;

II – área e frente máximas de lote;

III – comprimento máximo da face de quadra;

IV – percentual mínimo de área total da gleba a ser doada ao Município, tais como ALUP e AEUC;

V – permeabilidade mínima do solo;

VI – largura mínima de passeio público, ciclovia e leito carroçável;

VII – declividade máxima das vias.

§ 1º. Os parâmetros de parcelamento do solo são definidos por Zona e estão previstos no **Quadro 2A** do Anexo II desta Lei.

§ 2º. Os loteamentos, desmembramentos e desdobros somente poderão ser aprovados desde que exista infraestrutura de redes públicas de água e esgoto nas vias de acesso ou se atenda as exigências da DAE S/A – Água e Esgoto, com solução individual acompanhada de restrição de área mínima do lote a ser gerado, observados os parâmetros do **Quadro 2A** do Anexo II desta Lei e parecer técnico favorável da DAE S/A – Água e Esgoto.

§ 3º. Para todas as modalidades de parcelamento do solo as áreas resultantes deverão obedecer aos parâmetros de lote mínimo até o limite do máximo e dimensões máximas de quadra descritos a seguir:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 93)

Zona	Categorias de vias	Dimensões mínimas do lote		Dimensões máximas de lote		Dimensões de quadra
		Testada mín. (m)	Área mínima (m ²)	Testada máx. (m)	Área máxima (m ²)	Comprimento máximo (m)
Zona de Reabilitação Central	Todas as categorias	8	200	20	1500	100
Zona de Qualificação dos Bairros	todas as categorias	10	250	50	5000	100
Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos	Córrego da Colônia	20	500	100	10000	100
	Todas as vias do corredor Cidade Administrativa					
	Córrego das Walkírias					
	Rua Pitangueiras					
	Av. Dr. Odil Campos Saes					
	Rua Cica					
	Av. Dr. Olavo Guimarães					
	Rua Messina					
	Av. Pref. Luís Latorre					
	Av. Samuel Martins					
	Av. dos Imigrantes Italianos					
	Av. 14 de Dezembro					
	Av. Jundiaí					
	Av. 9 de Julho					
	Av. José do Patrocínio					
	Av. Antonio Fred. Ozanan					
Av. União dos Ferroviários						
Av. Reinaldo Porcari						
Rodovia Vereador Geraldo Dias (trecho compreendido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana)						
demais categorias	10	250	50	5000	100	
Zona de Desenvolvimento Periurbano 1	todas as categorias	20	1000	100	10000	100
Zona de Desenvolvimento Periurbano 2	todas as categorias	10	250	100	10000	100
Zona de Expansão e Estruturação Urbana	todas as categorias	8	200	20	1500	100
Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano	todas as categorias	20	500	-	250000	-



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 94)

Zona	Categorias de vias	Dimensões mínimas do lote		Dimensões máximas de lote		Dimensões de quadra
		Testada mín. (m)	Área mínima (m ²)	Testada máx. (m)	Área máxima (m ²)	Comprimento máximo (m)
Zona Especial de Interesse Social 1	todas as categorias	1	45	-	-	-
Zona Especial de Interesse Social 2	todas as categorias	7	125	20 ²	12000	100
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 1, 2 e 3	todas as categorias	Indivisíveis conforme arts. 420 e 414 § 1º				
Zona Especial de Proteção Ambiental	todas as categorias	Indivisíveis conforme art. 211				

§ 4º. A testada mínima para as Vias Estruturais será de 20m (vinte metros).

§ 5º. Os novos empreendimentos ou parcelamentos, a serem implantados em lotes já existentes com área acima da área máxima de lote ou dimensões de quadra apresentada no § 3º, deverão ser precedidos de diretrizes urbanísticas, nos moldes das diretrizes do parcelamento do solo, e poderá ser exigido o atendimento dos parâmetros de lote máximo ou dimensões de quadra máxima.

Art. 222. Os novos parcelamentos de imóveis localizados na Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano com área acima de 100.000m² (cem mil metros quadrados) deverão destinar no mínimo 2,5% (dois e meio por cento) da área total do terreno para uso de comércio e serviço, observado o art. 298 desta Lei.

Parágrafo único. A restrição tratada no caput deste artigo deverá ser gravada na matrícula do imóvel.

Art. 223. O Município poderá aceitar projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões superiores às máximas definidas para Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos, destinado a equipamentos socioculturais, esportivos e de saúde, desde que comprovada a inviabilidade da implantação da atividade nos parâmetros estabelecidos nesta Lei.

² A Resolução UGPUMA/GG 001/2019, da Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente, publicada na Imprensa Oficial do Município em 30 de janeiro de 2019 (edição 4519 – pág. 50), resolve “com fulcro no art. 501, VI, da Lei nº 8.683, de 2016, e mediante interpretação sistemática e teleológica da legislação urbanística municipal vigente, que: A dimensão da testada máxima do lote em Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2), indicada no quadro constante no art. 221, § 3º da Lei nº 8.683, de 2016 e no Quadro 2A do Anexo II do mesmo diploma legal, será considerada de 120 m (cento e vinte metros) a fim de obter a proporcionalidade de 0,0100, similar à prevista para as demais Zonas”.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 95)

§ 1º. A medida tratada no “caput” deverá ter parecer favorável dos Grupos Técnicos de Uso e Ocupação do Solo e de Mobilidade.

§ 2º. O tamanho máximo de lote poderá ser acrescido no máximo em 50% (cinquenta por cento) do estabelecido no **Quadro 2A** do Anexo II desta Lei.

Art. 224. O Município poderá aceitar projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para Zona de Desenvolvimento do Periurbano1, 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 500,00m² (quinhentos metros quadrados), admitindo apenas uma unidade habitacional por lote.

§ 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.

§ 3º. As áreas verdes públicas acrescidas devem se situar na mesma Bacia Hidrográfica, apresentada no **Mapa 1** do Anexo I desta Lei proporcionalmente aos lotes resultantes do parcelamento, ou a critério da DAE S/A Água e Esgoto.

Art. 225. Da área total da gleba objeto de loteamento ou desmembramento deverá ser doado percentual mínimo para o Município para implantação de ALUP e AEUC, que serão transferidas ao patrimônio público municipal sem qualquer ônus para o Município, de acordo com os seguintes percentuais fixados por zona:

Zonas	Percentual mínimo da área da gleba a ser doada (loteamento e desmembramento)	
	Área livre de uso público = área verde+sistema de lazer (%)	Área de equipamento urbano comunitário (%)
Zona de Reabilitação Central	25	5
Zona de Qualificação dos Bairros	25	5
Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos	25	5
Zona de Desenvolvimento Periurbano 1	30	5
Zona de Desenvolvimento Periurbano 2	30	5
Zona de Expansão e Estruturação Urbana	25	10
Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano	25	5
Zonas Especiais de Interesse Social 1	dispensado	dispensado



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 96)

Zonas	Percentual mínimo da área da gleba a ser doada (loteamento e desmembramento)	
	Área livre de uso público = área verde+sistema de lazer (%)	Área de equipamento urbano comunitário (%)
Zonas Especiais de Interesse Social 2	20	5
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 1, 2 e 3	20	5
Zona Especial de Proteção Ambiental	25	5

Art. 226. Até 20% (vinte por cento) da área destinada à ALUP poderão ter o valor equivalente convertido em área construída de equipamento público comunitário ou sistema de lazer em qualquer área pública da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, a critério do órgão municipal competente no momento da análise das diretrizes.

Parágrafo único. Os valores tratados no “caput” deste artigo serão calculados com base nos parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios e de desapropriação.

Art. 227. Até 100% (cem por cento) da área destinada à AEUC poderão ter o valor equivalente convertido para pagamento em pecúnia ao FMDT ou em área construída de equipamento público comunitário na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, a critério do órgão municipal competente no momento da análise das diretrizes.

§ 1º. Os valores tratados no “caput” deste artigo serão calculados com base nos parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios e de desapropriação.

§ 2º. O benefício disposto no “caput” deverá ser definido no momento da análise das diretrizes e o seu aceite ficará a critério do órgão municipal competente.

§ 3º. 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.

Art. 228. Para as áreas demarcadas como Zona Especial de Proteção Ambiental será exigida doação de área pública, sem quaisquer ônus para o Município, na forma do **Quadro 2A** do Anexo II desta Lei, nos casos em que houver mudança de uso.

Art. 229. As ALUPs deverão atender às seguintes disposições:

I – ter frente mínima de 10m (dez metros) para a via pública oficial de circulação, sendo que, quando fizerem frente para via estrutural, deverão possuir frente mínima de 20m (vinte metros);



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 97)

- II** – as ALUPs deverão estar situadas em área com declividade de até 30% (trinta por cento);
- III** – poderá ser aceita no computo das áreas verdes integrantes da ALUPs, área com mata nativa, em estágio médio ou avançado, em terrenos com declividade acima de 30%, no momento da pré-análise;
- IV** – os lagos não serão considerados isoladamente no cômputo da ALUP;
- V** – a localização das ALUP será definida pelo órgão municipal licenciador na emissão das diretrizes do parcelamento do solo e ratificadas na pré-análise, considerando, dentre outros parâmetros, a localização das Bacias Hidrográficas e áreas de recarga conforme **Mapa 1** do Anexo I desta Lei.

§ 1º. As ALUPs não impermeabilizadas deverão corresponder a no mínimo 20% (vinte por cento) do tamanho do imóvel, conforme art. 10 do Decreto Estadual nº 43.284, de 1998.

§ 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 arts. 24 e 27 do Decreto nº 43.284, de 1998, poderão computar, para efeitos de permeabilidade, as áreas descritas no § 1º deste artigo, além das restrições previstas nesses artigos.

Art. 230. 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** – as AEUCs deverão estar situadas em área com declividade de até 15% (quinze por cento);
- III** – a localização das áreas de equipamento urbano e comunitário será definida pelo órgão municipal licenciador no ato de emissão das diretrizes do parcelamento do solo, sujeita à ratificação na pré-análise.

Art. 231. 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, fiação enterrada e sistema viário, incluindo a pavimentação do leito carroçável, ciclovias, vias de pedestre e calçadas, devidamente sinalizados.

Parágrafo único. As calçadas devem ser implantadas concomitantemente às vias de circulação, observando ainda as seguintes condições:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 98)

- I** – propiciar condições adequadas de acessibilidade, acompanhando a declividade da via e atendendo, sempre que possível, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- II** – ter no mínimo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura, podendo ser maior de acordo com a zona;
- III** – ter no mínimo 30% (trinta por cento) de superfícies permeáveis;
- IV** – deverá ser garantida uma faixa destinada a equipamentos, junto ao limite da faixa de tráfego, com largura mínima de 75cm (setenta e cinco centímetros), devendo ser mantida preferencialmente em grama, exceto nas áreas de acessos de veículos e ocupadas por equipamentos;
- V** – ter arborização implantada, obedecendo a projeto técnico específico aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 232. As vias de pedestres obedecerão às seguintes características:

- I** – largura não inferior a 4,00m (quatro metros);
- II** – comprimento não superior a 100,00m (cem metros);
- III** – declividade longitudinal, de acordo com a Norma de Acessibilidade NBR 9050/2012 sendo tolerado declividade maior com a implantação de escadarias com patamares intermediários;
- IV** – uso exclusivo de passagem de pedestres e cicláveis, não servindo de frente oficial para nenhum imóvel.

§ 1º. São vedadas vias de pedestres em parcelamentos para fins industriais.

§ 2º. O disposto neste artigo não se aplica para subdivisão de quadras.

Seção III **Dos procedimentos**

Subseção I *Das diretrizes de parcelamento*

Art. 233. Para os parcelamentos nas modalidades de loteamento e desmembramento o interessado deverá requerer diretrizes, a fim de obter a definição prévia das restrições ambientais e urbanísticas e das futuras áreas públicas, inclusive da sua localização,



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 99)

observando em especial os **Mapas 1, 2 e 3** do Anexo I desta Lei, apresentando no ato os seguintes documentos:

I – requerimento com identificação do interessado, especificação do parcelamento pretendido 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 matrícula do imóvel não superior a 30 (trinta) dias;

III – cópia recente do espelho de identificação do IPTU ou do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR); 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;

IV – 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 hipsometria, ressaltando as declividades mencionadas na legislação federal e a locação das edificações existentes;

V – a indicação sobre o levantamento topográfico das declividades superiores a 30% (trinta por cento) e 40% (quarenta por cento), devidamente destacadas, bem como as posições das infraestruturas urbanas existentes com as quais o loteamento será conectado;

VI – delimitação dos recursos hídricos existentes, das Áreas de Preservação Permanente, observando o Decreto Estadual nº 43.284, de 1998, e os remanescentes de vegetação e árvores isoladas;

VII – delimitação de faixas não edificáveis e servidões, se houver;

VIII – indicação de vias do entorno, áreas públicas e logradouros existentes;

IX – certidão de viabilidade/existência de rede de abastecimento de água e coleta de esgoto emitida pela concessionária;

X – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do responsável técnico pelo levantamento planialtimétrico.

Art. 234. As diretrizes deverão ser expedidas pela SMPMA em processo devidamente instruído, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis a contar da data de protocolo ou atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações.

Parágrafo único. A diretriz terá validade de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data da sua expedição, podendo ser revalidada por igual período, desde que atendida a legislação vigente na data do pedido de revalidação.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 100)

Subseção II
Da pré-análise de parcelamento

Art. 235. Para os parcelamentos nas modalidades de loteamento e desmembramento caberá ao interessado apresentar à SMPMA o pré-projeto de acordo com as diretrizes expedidas e dentro de sua vigência para pré-análise, acompanhado de 02 (duas) cópias do projeto, em papel sulfite, na escala mínima de 1:1.000 e uma cópia em meio digital no formato DWG, DXF ou SHP, constando os elementos descritos abaixo:

- I** – levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral georreferenciado, contendo curvas de nível de metro em metro e amarradas com as coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal;
- II** – delimitação dos recursos hídricos existentes, das Áreas de Preservação Permanente, das Áreas de Proteção Ambiental e dos remanescentes de vegetação e árvores isoladas;
- III** – delimitação de faixas não edificáveis, diretrizes viárias e servidões, se houverem;
- IV** – identificação dos confrontantes;
- V** – indicação das áreas e vias públicas oficiais próximas;
- VI** – indicação da quantidade de lotes na quadra, elaborados de acordo com as especificações previstas nesta Lei, e das áreas públicas definidas como ALUP e AEUC;
- VII** – em loteamentos, além dos itens solicitados no inciso V, indicar também a largura das vias projetadas;
- VIII** – quadro de áreas preliminar dos quantitativos e porcentagens das áreas públicas, permeáveis e loteadas;
- IX** – Anotação de Responsabilidade Técnica-ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica-RRT do responsável técnico pelo levantamento planialtimétrico e pelo projeto.

Art. 236. O prazo para conclusão da pré-análise é de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data de protocolo ou atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações.

§ 1º. A certidão de pré-análise terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da expedição, passível de revalidação por igual prazo, desde que atendida a legislação vigente na data do pedido de revalidação.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 101)

§ 2º. O deferimento do pedido de pré-análise será por certidão oficial acompanhada do pré-projeto devidamente vistado por servidor técnico municipal, a qual deverá ser retirada pelo interessado na SMPMA em até 60 (sessenta) dias, para prosseguimento dos autos.

§ 3º. Decorrido o prazo referido no § 2º sem a manifestação do interessado, o processo será extinto e arquivado, sem direito a recurso.

Subseção III

Da aprovação para implantação do parcelamento

Art. 237. 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 certidão da pré-análise expedida pela SMPMA;
- III – memorial descritivo e justificativo do projeto;
- IV – cópia do espelho de identificação do IPTU ou do ITR;
- V – projeto geométrico urbanístico 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 completo e quadro de áreas resumido;
 - i) delimitação de faixas não edificáveis, diretrizes viárias e servidões, se houverem;
 - j) delimitação dos recursos hídricos existentes, das Áreas de Preservação Permanente, observando o Decreto Estadual nº 43.284, de 1998, e os remanescentes de vegetação e árvores isoladas;
 - k) indicação de vias do entorno, áreas públicas e logradouros existentes;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 102)

I) Anotação de Responsabilidade Técnica-ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica-RRT do responsável técnico pelo projeto.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Obras – SMO deverá se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis, a contar da data de protocolo ou do atendimento de eventual “comunique-se” para complementação de documentos ou informações.

Art. 238. 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, observando o disposto no arts. 239.

Art. 239. Nos casos de parcelamentos enquadrados nas regras de aprovação pelo Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo – GRAPROHABo Município dará a pré-aprovação urbanística por meio de certidão oficial vinculada ao projeto visto, a qual deverá ser apresentada para análise do referido órgão estadual.

Parágrafo único. O projeto analisado pelo GRAPROHAB, deverá ser apresentado para apreciação final do Município.

Subseção IV Da Expedição do Alvará do Loteamento

Art. 240. Para os parcelamentos na modalidade de loteamento, o alvará de execução será expedido no prazo de 10 (dez) dias úteis, após formalização do termo de compromisso de que trata o art. 242, desde que o pedido contenha os documentos relacionados a seguir:

- I – projeto aprovado da pavimentação das vias e calçadas;
- II – projeto aprovado de acessibilidade das calçadas;
- III – projeto aprovado da infraestrutura cicloviária no caso das vias de indução, concentração e estrutural;
- 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, compreendendo, ainda, 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 103)

IX – projeto aprovado 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, na forma do inciso II do art. 242;

XIII – licenciamento ambiental da supressão de vegetação ou recuperação;

XIV – Anotação de Responsabilidade Técnica-ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica-RRT do responsável técnico pela execução das obras.

Art. 241. Após aprovação do projeto geométrico urbanístico e de todos os projetos complementares pelo Município e pelos órgãos estaduais e federais competentes, a SMO emitirá alvará de execução do loteamento, observado o disposto no art. 242.

Art. 242. Para a entrega do alvará de execução do loteamento, o interessado deverá assinar 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;

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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 104)

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.

*Subseção V
Da Aprovação Final do Loteamento*

Art. 243. Após as vistorias dos órgãos competentes, 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. Após a aprovação final do projeto, com o prévio recebimento das obras de infraestrutura, o responsável pelo loteamento providenciará 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.

§ 4º. No caso de no contrato padrão constar restrições urbanísticas e edificações diferentes das definidas na presente Lei, deverá ser submetido à aprovação do Município.

*Subseção VI
Da validade da aprovação dos projetos de loteamentos, início de obra de implantação e revalidação de Alvará de Execução*

Art. 244. A aprovação de projetos de loteamento prevista no art. 237 desta Lei 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.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 105)

Art. 245. A emissão do Alvará de Execução de loteamento é indispensável para a realização das obras para implantação deste, devendo se restringir à licença concedida.

Art. 246. O prazo para conclusão da etapa de início de obra do loteamento é de 1(um) ano, contado a partir da data de emissão do seu respectivo Alvará de Execução.

§ 1º. Configura a conclusão da etapa de início de obra do loteamento o cumprimento de, no mínimo, 20% (vinte por cento) das obras previstas no cronograma de obras aprovado.

§ 2º. A etapa de início de obra do loteamento não poderá ser adiada caso não cumprida no prazo especificado no “caput”, não podendo neste caso haver a renovação de alvará de execução.

§ 3º. 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, desde que atendido o disposto no § 2º deste artigo.

§ 4º. Concluída a etapa de início de obra de loteamento, conforme o § 1º deste artigo, o Alvará de Execução de loteamento não mais prescreverá, devendo ser comprovado por vistoria da SMO e concessionárias, quando for o caso, instruída com declaração emitida pelo profissional responsável pela execução e solicitação de vistoria no imóvel, protocoladas na vigência do respectivo Alvará na SMO.

Subseção VII *Da Garantia Substitutiva*

Art. 247. 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 no inciso II do art. 242 desta 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, atendendo o valor indicado no § 4º 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 106)

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 a elas;

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 tratado no art. 242 desta Lei.

§ 4º. O valor da garantia real será determinado por técnicos habilitados do Município e deverá corresponder ao dobro do valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 107)

§ 5º. 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, hipótese em que o valor da garantia respeitará o § 4º deste artigo.

§ 6º. A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada ao empreendimento já iniciado, observando o disposto no § 4º deste artigo na proporcionalidade das obras e serviços ainda não executados.

§ 7º. Todas as despesas decorrentes de aplicação deste artigo serão de responsabilidade do proprietário do loteamento.

§ 8º. A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Subseção VIII
Da Aprovação de Desdobro e Anexação

Art. 248. Os projetos de desdobro ou anexação deverão ser apresentados ao Município instruídos com os seguintes documentos:

- I – cópia da matrícula 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, 1 (uma) via impressa em papel vegetal 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 Áreas de Preservação Permanente e observando o Decreto Estadual nº 43.284, 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 do responsável técnico pelo projeto.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 108)

§ 1º. Nos casos previstos no art. 217 as áreas públicas deverão ser doadas ao Município, sem quaisquer ônus para aos cofres públicos, bem como estar devidamente identificadas e acompanhadas do respectivo memorial descritivo.

§ 2º. A SMO 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.

§ 3º. A aprovação irá ocorrer por certidão oficial vinculada ao projeto vistado, que terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de expedição, passível de revalidação por igual prazo.

CAPÍTULO II DA DIVISÃO E ANEXAÇÃO DE ÁREAS RURAIS

Seção I Definições Gerais

Art. 249. Divisão de Área Rural é a subdivisão de gleba em glebas no Perímetro Rural, respeitando o módulo rural com área mínima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados), com frente para via pública oficial e sem a necessidade de doação de área pública, não caracterizando parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 1º. 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).

§ 2º. Para o atendimento do § 1º, a área destinada da via deve ser transferida ao Município.

§ 3º. Anexação de Áreas Rurais é o reagrupamento de glebas no Perímetro Rural.

Seção II Das diretrizes de Divisão e Anexação de Áreas Rurais

Art. 250. Para a Divisão e Anexação de Áreas no Perímetro Rural, o interessado deverá requerer diretrizes, apresentando no ato os seguintes documentos:

I – requerimento com identificação do interessado, especificando a divisão ou anexação de áreas rurais pretendida ou o motivo da solicitação e assinatura do proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração válida ou documento equivalente;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 109)

- II – cópia atualizada da matrícula do imóvel não superior a 30 (trinta) 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, a hipsometria, ressaltando as declividades mencionadas na legislação federal e a locação das edificações existentes;
- VI – indicação das APPs e Reserva Legal, vegetação e recursos hídricos existentes;
- VII – indicação de vias do entorno, áreas públicas e logradouros existentes;
- VIII – cópia do Cadastro Ambiental Rural – CAR;
- IX – Anotação de Responsabilidade Técnica-ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica-RRT do responsável técnico pelo levantamento planialtimétrico e pelo projeto.

Art. 251. As diretrizes deverão ser expedidas pela SMPMA em processo devidamente instruído, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Parágrafo único. A diretriz terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da sua expedição, podendo ser revalidada por igual período, desde que atendida a legislação vigente na data do pedido de revalidação.

Seção III **Da aprovação de Divisão e Anexação de Áreas Rurais**

Art. 252. Para a aprovação da Divisão e Anexação de Áreas no Perímetro Rural, o interessado deverá requerer diretrizes, apresentando no ato 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 matrícula do imóvel não superior a 30 (trinta) 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 vias impresso em papel sulfite, 1 via impressa em papel vegetal e 1 cópia em arquivo digital, contendo:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 110)

- 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 Áreas de Preservação Permanente, 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 do responsável técnico pelo levantamento pelo projeto;

VIII – memorial descritivo e justificativa.

§ 1º. A SMO 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 vistado, que terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de expedição, passível de revalidação por igual prazo.

Art. 253. Nos casos de edificações existentes nas áreas objeto de divisão de área rural, os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nesta Lei deverão ser respeitados para todas as áreas resultantes.

CAPÍTULO III DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I Das Vias Existentes

Art. 254. O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes, quer sejam municipais, estaduais ou federais, oficializadas por decreto específico.

Parágrafo único. As dimensões das vias existentes poderão ser ajustadas conforme as diretrizes viárias emitidas pela SMPMA consultado o Grupo Técnico de Mobilidade,



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 111)

mediante a viabilidade técnica e o interesse público justificados, observando, quando possível, as dimensões definidas no art. 258 desta Lei.

Art. 255. Nos casos de projetos de aprovação de parcelamento e/ou empreendimentos em imóveis atingidos por diretrizes viárias, é obrigatória a doação da área destinada à via projetada.

§ 1º. Na hipótese de glebas objeto de processo de parcelamento atingidas por diretrizes viárias, é obrigatória, além da doação definida no “caput”, a implantação da via projetada.

§ 2º. Nos empreendimentos enquadrados em EIV/RIV atingidos por diretrizes viárias é obrigatória, além da doação definida no “caput”, a implantação da via projetada, sendo condicionante de viabilidade do empreendimento.

§ 3º. Nos casos de aprovação de edificações em lotes, a expedição de Habite-se fica condicionada a doação definida no “caput”.

§ 4º. Em caso de reforma e/ou alteração do viário existente, não será admitido diminuir a largura da calçada, conforme previsto no **Quadro 7** do Anexo II desta Lei e de acordo com a classificação da via.

Art. 256. Para a oficialização, a via deverá estar aberta, em uso público, devidamente implantada e classificada de acordo com os critérios estabelecidos no art. 257 desta Lei, assim como integrar o patrimônio público municipal.

~~§ 1º. A via somente poderá receber denominação após sua oficialização e classificação, por meio de lei ou decreto.~~ (Revogado pela [Lei n.º 8.952](#), de 02 de maio de 2018)

§ 2º. As vias demarcadas no **Mapa 12** constante do Anexo I desta Lei que não atendam os dispositivos do “caput”, não serão consideradas oficiais.

Subseção I *Da Classificação das Vias Existentes*

Art. 257. As vias públicas do Município são classificadas de acordo com as 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 estruturais: abrangem grandes porções do território, estruturam a malha urbana e possuem maior capacidade para o atendimento das condições de mobilidade;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 112)

- III** – vias de concentração: apresentam maior concentração de comércio, serviços e maior circulação de pessoas;
- IV** – vias de indução: promovem a ligação entre bairros e possuem potencial para indução de usos variados;
- V** – vias de circulação internas aos bairros: com usos variados e possibilidade de se tornarem micro centralidades;
- VI** – vias de acesso ao lote: protegem e preservam as características residenciais dos bairros;
- VII** – via de pedestre: destinada exclusivamente à circulação de pessoas e cicláveis;
- VIII** – ciclovias: destinadas exclusivamente à circulação de bicicletas;
- IX** – ciclofaixas: constituídas por parte da via destinada exclusivamente à circulação de bicicletas e veículos não motorizados;
- X** – via de tráfego seletivo: destinada, preferencialmente, a pedestres, admitindo-se a circulação controlada de veículos, segundo horários e características especiais pré-fixados;
- XI** – estradas parque: destinadas a preservação das características ambientais do território onde estão inserida e a assegurar o controle da circulação de veículos, de acordo com o potencial e característica de cada região.

§ 1º. Sem prejuízo do disposto no “caput” deste artigo, a classificação das vias que constituem o sistema viário do Município consta do **Mapa 12** do Anexo I desta Lei.

§ 2º. As vias existentes na data da publicação desta Lei a serem oficializadas serão classificadas pela SMPMA, consultado o Grupo Técnico de Mobilidade, mediante estudo técnico.

§ 3º. As vias oficiais não classificadas no **Mapa 12** são tratadas como vias de acesso ao lote.

§ 4º. As avenidas marginais das rodovias, quando inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, são consideradas Vias Estruturais, desde que devidamente implantadas e em uso público.

§ 5º. Ciclorotas 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 nº 9.503, de 23 de setembro de 1997.

§ 6º. As estradas parque serão objeto de projetos específicos, elaborados pela SMPMA e Grupo Técnico de Mobilidade e, para efeito de parâmetros e condições de uso do solo, seguem os mesmos critérios estabelecidos para a via de circulação de Bairro.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 113)

Seção II Da Abertura de Novas Vias

Art. 258. A abertura de novas vias deverá obedecer às diretrizes definidas pelo Município, por meio da SMPMA, quanto ao traçado, alinhamentos, larguras mínimas e raios das curvas de concordância.

§ 1º. O Município definirá as diretrizes e os projetos específicos para a abertura de novas vias ou de novos trechos das vias existentes, observadas as condições mínimas estabelecidas no **Quadro 7** do Anexo II desta Lei.

§ 2º. Nas vias de circulação 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).

§ 3º. Os raios mínimos nas curvas de concordância de alinhamentos nas esquinas estão indicados a seguir:

Ângulo Central da curva de concordância	Raios (metros)		
	Acesso ao lote/ Circulação	Estrutural	Indução/ Concentração
de 0° a 19°59'	50,00	50,00	50,00
de 20° a 29°59'	40,00	50,00	50,00
de 30° a 39°59'	30,00	50,00	40,00
de 40° a 49°59'	23,00	50,00	31,00
de 50° a 59°59'	18,00	40,00	24,00
de 60° a 69°59'	14,00	32,00	19,00
de 70° a 79°59'	11,00	27,00	16,00
de 80° a 89°59'	10,00	22,00	14,00
de 90° a 99°59'	9,00	20,00	12,00
de 100° a 109°59'	7,00	15,50	9,50
de 110° a 119°59'	6,00	13,00	8,00
de 120° a 129°59'	5,00	10,50	6,00
de 130° a 139°59'	4,00	8,00	5,00
de 140° a 149°59'	3,00	7,00	4,00
de 150° a 159°59'	2,50	4,50	3,00
de 160° a 180°	2,00	3,50	2,50

§ 4º. Nas concordâncias dos alinhamentos de vias com classificações diferentes, prevalecerão os raios mínimos especificados para as vias de maior importância.

§ 5º. 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



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 114)

faixas de domínio público das rodovias, implantada às expensas do interessado, sob diretrizes expedidas pela SMPMA cumulada com as exigências das concessionárias pertinentes.

§ 6º. No Perímetro Rural, a implantação da avenida marginal municipal de que trata o § 5º deste artigo não caracteriza parcelamento do solo.

§ 7º. Ao longo das áreas destinadas às linhas de transmissão, deverá ser reservada faixa com largura mínima de 15m (quinze metros) para implantação de avenida marginal ou faixa não edificante, devendo o Grupo Técnico de Mobilidade avaliar a necessidade ou a viabilidade da implantação, ou mesmo a exclusão da faixa.

*Subseção I
Da Classificação das Novas Vias*

Art. 259. As novas vias oriundas de loteamentos ou parcelamentos regulares de solo serão classificadas pela SMPMA quando da pré-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.

Art. 260. As vias nas ZERFIE e aquelas não originárias de loteamentos ou parcelamentos regulares de solo serão classificadas pela SMPMA, ouvidas as demais Secretarias envolvidas, no que couber, no momento da análise do processo administrativo específico.

§ 1º. Na ZERFIE, a classificação será efetivada no momento da Regularização do Parcelamento e expedição de decreto.

§ 2º. 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.

Art. 261. Para a via ser considerada oficial, esta deverá estar aberta, em uso público, devidamente implantada e classificada de acordo com os critérios estabelecidos no **Quadro 7** do Anexo II desta Lei e pertencer à municipalidade.

~~**Parágrafo único.** A denominação só se dará após o decreto de oficialização e classificação da via.~~ *(Revogado pela [Lei n.º 8.952](#), de 02 de maio de 2018)*



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 115)

Seção III

Do Grupo Técnico de Mobilidade

Art. 262. Fica criado o Grupo Técnico de Mobilidade com a finalidade de assegurar a compatibilidade entre as diretrizes viárias e os projetos dos diversos órgãos municipais, formado por técnicos das SMPMA, SMO e Secretaria Municipal de Transportes – SMT, que tem como atribuições e responsabilidades:

- I** – classificação de novas vias de acordo com as funções urbanísticas;
- II** – consulta, definição e deliberação acerca das diretrizes viárias municipais com base no Plano de Mobilidade e Plano Viário Municipais, inclusive para nas ZEIS-2 no momento de definição do Plano Urbanístico;
- III** – projetos de Sistema de Mobilidade abrangendo diversos modais de transporte;
- IV** – auxílio no cronograma de obras do plano cicloviário;
- V** – suporte técnico na interlocução com as concessionárias de rodovias acerca das intervenções no Município;
- VI** – definição dos locais de obras prioritárias relacionadas ao Sistema de Mobilidade;
- VII** – oficialização de vias;
- VIII** – aprovação da abertura de novas vias;
- IX** – divulgação de projetos, obras e cronogramas relacionados às atribuições do grupo no Sistema Integrado de Informações Municipais – SIIM.

§ 1º. As funções urbanísticas das vias são definidas no art. 257 desta Lei.

§ 2º. Diretrizes viárias Municipais são projetos de vias para implantação futura baseados num projeto de mobilidade e alinhamentos projetados para aumento da largura das vias, que compreendendo:

- I** – os alinhamentos projetados das vias públicas existentes;
- II** – o traçado e alinhamentos de novas vias de circulação a serem implantadas pela Administração Pública;
- III** – o traçado e alinhamentos de novas vias de circulação a serem implantadas ou previstas nos projetos desenvolvidos pela iniciativa privada quando da realização de empreendimentos.

§ 3º. Os técnicos das Secretarias encarregados da definição das diretrizes viárias e demais providências necessárias ao cumprimento das disposições citadas no “caput”, serão indicados pelos respectivos Secretários Municipais.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 116)

§ 4º. Caberá à SMPMA conduzir o processo de análise, bem como a discussão e aprovação dos estudos viários de revisão ou estabelecimento das novas diretrizes viárias.

CAPÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I Do Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo

Art. 263. Fica criado o Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo, responsável pela análise e deliberação a respeito dos parâmetros de uso e ocupação do solo previstos nesta Lei, com representantes de Secretarias específicas, e que deverá ser regulamentado por Decreto, no prazo de 60 (sessenta) dias contados do início da vigência desta Lei.

Seção II Dos parâmetros de ocupação do solo

Art. 264. A utilização dos terrenos em todo o Município observará os seguintes parâmetros de ocupação do solo, dentre outros especificados nesta Lei:

I – coeficiente de aproveitamento (CA), dividido em:

- a)** coeficiente de aproveitamento mínimo (Camin);
- b)** coeficiente de aproveitamento básico (Cabas);
- c)** coeficiente de aproveitamento máximo (Camax);

I³ – taxa de ocupação máxima (TO);

II – gabarito de altura máxima;

III – recuos mínimos;

IV – quota mínima de terreno por unidade habitacional (Qtmin/UH);

V – taxa mínima de permeabilidade do solo (TP).

§ 1º. Os parâmetros de utilização dos terrenos estão condicionados à Zona em que o imóvel se situa, conforme **Mapa 06** desta Lei, e à classificação da via oficial para a qual faz frente, conforme **Mapa 12** desta Lei.

§ 2º. Os imóveis devem ter frente para via pública oficial.

³ Por um erro de redação, há dois incisos I para o “caput” do art. 264.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 117)

§ 3º. Serão aplicados os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos da Cidade Administrativa em toda a área demarcada como tal conforme **Quadro 2B** e **5A** do Anexo II desta Lei, sem a diferenciação de parâmetros por categorias de vias.

Art. 265. São 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 lote;

IV – destinação de área para alargamento do passeio público a partir do alinhamento projetado, se houver.

Art. 266. Os valores dos parâmetros de ocupação do solo são definidos por Zona e constam do **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei.

Art. 267. Para edificações que utilizarem coeficiente de aproveitamento acima de 1 será aplicado o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos dos arts. 118 a 122 desta Lei.

Art. 268. A área de fruição pública:

I – não poderá ser fechada à circulação de pedestres, nem ter controle de acesso em qualquer horário;

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;

III – deverá ser averbada na matrícula do imóvel e não poderá ser fechada posteriormente, sendo o Habite-se da construção condicionado à entrega da matrícula averbada.

Art. 269. A fachada ativa, ocupada por uso não residencial (nR) 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 10m (dez metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 118)

sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

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. 270. Fica assegurado ao lote e à gleba, na macrozona urbana, parcialmente atingidos por diretrizes viárias, o direito de aplicação do coeficiente de aproveitamento de sua área original sobre a área remanescente.

Art. 271. Os parâmetros de ocupação e aproveitamento para cada Zona ficam assim definidos:

Zona	C.A.			Categorias de vias	TO máx.
	Mín	Básico	Máx		
Zona de Reabilitação Central	0,1	1	3,5	todas as categorias	0,70
Zona de Qualificação dos Bairros	0,1	1	2,4	todas as categorias	0,60
Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos	0,2	1	3,5	Rua Pitangueiras	0,65
				Av. Dr. Odil Campos Saes	
				Rua Cica	
				Rua Messina	
				Córrego da Colônia	
				Todas as vias do corredor Cidade Administrativa	
				Córrego das Walkírias	
				Av. Dr. Olavo Guimarães	
				Av. Pref. Luís Latorre	
				Av. Samuel Martins	
				Av. dos Imigrantes Italianos	
				Av. 14 de Dezembro	
				Av. Jundiaí	
				Av. 9 de Julho	
Av. José do Patrocínio					
Av. Antonio Fred. Ozanan					
Av. União dos Ferroviários					
Av. Reinaldo Porcari					



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 119)

Zona	C.A.			Categorias de vias	TO máx.
	Mín	Básico	Máx		
				Rodovia Vereador Geraldo Dias (trecho compreendido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana)	
				demais categorias	0,60
Zona de Desenvolvimento Periurbano 1	0,1	1	1	todas as categorias	0,40
Zona de Desenvolvimento Periurbano 2	0,1	1	2	todas as categorias	0,60
Zona de Expansão e Estruturação Urbana	0,2	1	2		0,70
Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano	0,2	1	3	todas as categorias	0,60
Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias	-	-	0,3	todas as categorias	0,10
Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural	-	-	0,3	todas as categorias	0,10
Zona de Preservação da Serra dos Cristais	-	-	0,05	todas as categorias	0,05
Território de Gestão da Serra do Japi	Lei complementar 417/04				
Zona Especial de Interesse Social 1	0,3	1	2	todas as categorias	1,0
Zona Especial de Interesse Social 2	0,3	1	1,5	todas as categorias	0,80
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 1, 2 e 3 Com área de terreno de até 250m ²	0,1	1	1	todas as categorias	0,60
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 1, 2 e 3 Com área de terreno maior que 250m ² e até 1000m ²	0,1	1	1	todas as categorias	0,50
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 1, 2 e 3 Com área de terreno acima de 1000m ²	0,1	0,50	0,50	todas as categorias	0,40
Zona Especial de Proteção Ambiental	-	-	0,3	todas as categorias	0,10

Art. 272. Não serão computadas na taxa de ocupação:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 120)

- 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 1,00m (um metro);
- IV – os solos utilizados para estacionamento de veículos, observadas as condicionantes do art. 278 desta Lei.

Parágrafo único. As edificações acessórias destinadas às atividades agrosilvopastoris localizadas nas Zona de Proteção da Serra dos Cristais, Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias dos Rios Jundiaí-Mirim e Capivari e Ribeirão Cachoeira/Caxambu e Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural não serão computadas na taxa de ocupação, respeitada a taxa de permeabilidade mínima exigida para a respectiva Zona.

Art. 273. São consideradas áreas não computáveis para o cálculo do coeficiente de aproveitamento:

- I – nos usos residenciais, desde que observada a quota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga:
 - a) as vagas de garagem exigidas de acordo com o **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei;
 - b) até 02 (duas) vagas de garagem para unidades habitacionais a partir de 70m²;
- I⁴ – nos usos não residenciais, as vagas de garagem exigidas de acordo com o **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei, desde que observada a quota de garagem máxima igual a 32m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;
- II – 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 pelo **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei;
- III – a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;
- IV – os beirais ou marquises com largura máxima de 1,00m (um metro);
- V – as áreas cobertas nos usos residenciais multifamiliar vertical, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 10% (dez por cento) da área coberta do pavimento;
- VI – as áreas cobertas nos usos não residenciais em edifícios verticais, em qualquer pavimento, destinadas às áreas comuns de circulação, incluindo a circulação vertical, limitada a 20% (vinte por cento) da área coberta do pavimento;

⁴ Por um erro de redação, há dois incisos I para o “caput” do art. 273.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 121)

VII – a área interna destinada ao uso público na forma de galerias e espaços cobertos, com largura não inferior a 4,00m (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;

VIII – as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de cada uma das testadas, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas Zonas, até o limite de:

a) 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas Zona de Reabilitação Central e Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos;

b) 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais Zonas;

IX – as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) de cada uma das testadas e com fruição pública, destinadas a teatros, cinemas, galerias de artes e museus e centros culturais desde que permitidos nas respectivas Zonas até o limite de 20% (vinte por cento) da área do lote;

X – a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área construída computável total nos empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

§ 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 das áreas construídas não computáveis referidas nos incisos I a VII do “caput” deste artigo não poderá ultrapassar o valor correspondente à área construída computável da edificação.

§ 3º. Os benefícios previstos nos incisos IX, X e XI do “caput” deste artigo não poderão ser aplicados cumulativamente.

Art. 274. São recuos mínimos da edificação em relação ao perímetro do lote:

I – recuo frontal, medido a partir do alinhamento viário projetado, se houver;

II – recuo lateral, medido em relação às divisas laterais do lote;

III – recuo de fundo, medido em relação à divisa de fundo do lote.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 122)

Zona	Categorias de vias	Recuos mínimos (m)(*)					
		Térreo e/ou h≤3,5m			Pavimentos superiores(h>3,5m)		
		Frontal	Lateral	Fundo	Frontal	Lateral	Fundo
Zona de Reabilitação Central	vias de acesso ao lote	2	Dispensado	dispensado	2	1,5m (dispensado até altura máxima de 7m)	2m (até altura máxima de 7m) e 3m (para altura acima de 7m)
	demais categorias					dispensado	
Zona de Qualificação dos Bairros	vias de acesso ao lote	3	Dispensado	dispensado	3	1,5m (dispensado até altura máxima de 7m)	2m (até altura máxima de 7m) e 3m (para altura acima de 7m)
	demais categorias					dispensado	
Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos	Córrego da Colônia	5	Dispensado	3	5	Dispensado até altura máxima de 10,5m	3
	Todas as vias do corredor Cidade Administrativa						
	Córrego das Walkírias						
	Rua Pitangueiras						
	Av. Dr. Odil Campos Saes						
	Rua Cica						
	Av. Dr. Olavo Guimarães						
	Rua Messina						
	Av. Pref. Luís Latorre						
	Av. Samuel Martins						
	Av. dos Imigrantes Italianos						
	Av. 14 de Dezembro						



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 123)

Zona	Categorias de vias	Recuos mínimos (m)(*)					
		Térreo e/ou h≤3,5m			Pavimentos superiores(h>3,5m)		
		Frontal	Lateral	Fundo	Frontal	Lateral	Fundo
	Av. Jundiaí						
	Av. 9 de Julho						
	Av. José do Patrocínio						
	Av. Antonio Fred. Ozanan						
	Av. União dos Ferroviários						
	Av. Reinaldo Porcari						
	Rodovia Vereador Geraldo Dias (trecho compreendido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana)						
	demais categorias	3	Dispensado	dispensado	3	dispensado	2m (até altura máxima de 7m) e 3m (para altura acima de 7m)
Zona de Desenvolvimento Periurbano 1	todas as categorias	5	2	5	5	2	5
Zona de Desenvolvimento Periurbano 2	vias de acesso ao lote	4	1,5	3	4	1,5	3
	demais categorias						
Zona de Expansão e Estruturação Urbana	vias de acesso ao lote	2	dispensado	3	2	1,5m (dispensado até altura máxima de 7m)	3



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 124)

Zona	Categorias de vias	Recuos mínimos (m)(*)					
		Térreo e/ou h≤3,5m			Pavimentos superiores(h>3,5m)		
		Frontal	Lateral	Fundo	Frontal	Lateral	Fundo
	demais categorias					dispensado	
Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano	todas as categorias	10	3	3	10	3	3
Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias	todas as categorias	10	5	8	10	5	8
Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural	todas as categorias	10	5	8	10	5	8
Zona de Preservação da Serra dos Cristais	todas as categorias	-	-	-	-	-	-
Território de Gestão da Serra do Japi	Lei complementar 417/04						
Zona Especial de Interesse Social 1	todas as categorias	dispensado	Dispensado	dispensado	dispensado	dispensado	dispensado
Zona Especial de Interesse Social 2	todas as categorias	2	Dispensado	2	2	dispensado	2
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 1, 2 e 3 Com área de terreno de até 250m ²	todas as categorias	2	Dispensado	3	2	Dispensado	3
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 1, 2 e 3 Com área de terreno maior que 250m ² e até 1000m ²	todas as categorias	5	2	5	5	2	5



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 125)

Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 1, 2 e 3 Com área de terreno acima de 1000m ²	todas as categorias	5	2	5	5	2	5
Zona Especial de Proteção Ambiental	todas as categorias	10	5	8	10	5	8
*. Exceto para os casos especificados no Art. 288							

§ 1º. É proibido ocupar recuo frontal com vaga de veículos e garagem coberta.

§ 2º. Os beirais com largura máxima de 1,00m (um metro) poderão ocupar os recuos definidos neste artigo.

§ 3º. As sacadas descobertas e marquises em balanço máximo de 2,00m (dois metros) poderão ocupar o recuo frontal.

Art. 275. Os edifícios localizados nas vias de acesso ao lote com altura acima de 7m (sete metros), nas Zona de Reabilitação Central, Zona de Qualificação dos Bairros e Zona de Expansão e Estruturação Urbana, deverão respeitar os recuos laterais mínimos de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 276. Os edifícios com altura acima de 10,5m (dez metros e cinquenta centímetros) localizados nas vias que definem a Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos deverão respeitar os recuos laterais e de fundo que podem ser escalonados e dimensionados de acordo com a fórmula a seguir, respeitando o mínimo de 3,0m (três metros):

$$R = (H-6)/10$$

R = recuos laterais e de fundo

H = altura da edificação em metros contados a partir do perfil natural do terreno.

§ 1º. No caso de existirem edificações vizinhas construídas na divisa do lote sem recuo, o novo empreendimento deverá garantir o recuo mínimo das divisas de seu lote respeitando a largura de no mínimo 1/6 (um sexto) de sua altura.

§ 2º. Deverá ser respeitado o recuo entre corpos edificados no mesmo lote de no mínimo 1/6 (um sexto) de sua altura.

Art. 277. Na Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano, a parte administrativa das edificações de uso industrial poderá avançar no recuo frontal em até 5,0m (cinco metros), no limite de 50% (cinquenta por cento) da sua testada.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 126)

Art. 278. As garagens de subsolo destinadas a estacionamento de veículos nos edifícios poderão ocupar as faixas de recuo frontal, desde que não aflorem acima do nível da calçada, respeitado o alinhamento projetado e a taxa de permeabilidade mínima.

Parágrafo único. Para os lotes de esquina ou com frentes para mais de uma via, o parâmetro previsto no “caput” deste artigo deverá ser respeitado para os perfis de todas as vias abrangidas.

Art. 279. Na Zona de Reabilitação Central e na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos, o alargamento do passeio público:

I – é obrigatório na Zona de Reabilitação Central, nos imóveis inseridos e fronteiros ao polígono delimitado pelas seguintes vias:

- a) Rua Rangel Pestana, entre a Rua São Bento e o Largo de São José;
- b) Rua Vigário J.J. Rodrigues, entre o Largo de São José e Rua Secundino Veiga;
- c) Rua Secundino Veiga, entre a Rua Vigário J.J. Rodrigues e a Rua Senador Fonseca;
- d) Rua Senador Fonseca, entre a Rua Secundino Veiga e a Rua Marcílio Dias;
- e) Rua Marcílio Dias, entre a Rua Senador Fonseca e a Rua Baronesa do Japi;
- f) Rua Baronesa do Japi, entre a Rua Marcílio Dias e a Rua Barão do Triunfo;
- g) Rua Barão do Triunfo, entre a Rua Baronesa do Japi e a Rua Petronilha Antunes;
- h) Rua Petronilha Antunes, entre a Rua Barão do Triunfo e a Rua Coronel Leme da Fonseca;
- i) Rua Coronel Leme da Fonseca, entre a Rua Petronilha Antunes e a Rua Zacarias de Góes;
- j) Rua Zacarias de Góes, entre a Rua Coronel Leme da Fonseca e a Rua Coronel Boaventura Mendes Pereira;
- k) Rua Anchieta, entre a Rua Coronel Boaventura Mendes Pereira e a Rua Onze de Junho;
- l) Rua Onze de Junho, entre a Rua Anchieta e a Rua do Rosário;
- m) Rua São Bento, entre a Rua do Rosário e a Rua Rangel Pestana.

II – é obrigatório para lotes maiores que 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e facultativo para os menores, com exceção dos casos obrigatórios dispostos no inciso I deste artigo.

§ 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. A observância do recuo de frente será facultativa na hipótese em que houver destinação de área para alargamento do passeio público.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 127)

§ 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. Caso o recuo frontal seja incorporado à calçada, a edificação poderá aumentar sua área construída em 20% (vinte por cento) acima do Coeficiente de Aproveitamento Máximo e sua altura em 3,5m (três metros e meio) acima do Gabarito Máximo, sem cobrança de outorga onerosa para este acréscimo, desde que utilizado potencial máximo construtivo.

§ 6º. A obrigatoriedade estabelecida no inciso I do “caput” deste artigo aplica-se somente às edificações novas e reformas que envolverem a ampliação ou demolição de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total.

Art. 280. 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 16,00m² (dezesesseis metros quadrados) de área.

Art. 281. Nos terrenos de esquina, o recuo frontal em relação à via de menor importância poderá ser reduzido a, no máximo, 50% (cinquenta por cento) daquele definido no **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. Em terrenos de esquina localizados em vias de igual classificação, o profissional optará pela via na qual se aplicará a redução determinada no “caput” deste artigo.

Art. 282. Para fins do disposto nesta Lei, o nível de acesso do imóvel:

I – não poderá exceder a cota de 1m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível da testada for menor ou igual a 2m (dois metros);

II – poderá estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevado e mais baixo da testada do lote, quando o desnível da testada do lote for superior a 2m (dois metros).

Parágrafo único. O Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo apreciará, para os fins de definição do acesso ao imóvel, os casos que se enquadrem nas seguintes hipóteses:

I – áreas sujeitas a alagamento;

II – restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e quando exigido por órgão ambiental competente;

III – lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 128)

IV – terrenos com declive ou aclave superior a 50% (cinquenta por cento) em relação ao logradouro ou aos imóveis contíguos.

Art. 283. Quaisquer iniciativas de uso, ocupação e parcelamento do solo, devem garantir áreas mínimas permeáveis, conforme definido a seguir:

Zona	Categorias de vias	Taxa mín. de perm. do solo (%)
Zona de Reabilitação Central	todas as categorias	20%
Zona de Qualificação dos Bairros	todas as categorias	20%
Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos	Córrego da Colônia	20%
	Todas as vias do corredor Cidade Administrativa	
	Córrego das Walkírias	
	Rua Pitangueiras	
	Av. Dr. Odil Campos Saes	
	Rua Cica	
	Av. Dr. Olavo Guimarães	
	Rua Messina	
	Av. Pref. Luís Latorre	
	Av. Samuel Martins	
	Av. dos Imigrantes Italianos	
	Av. 14 de Dezembro	
	Av. Jundiá	
	Av. 9 de Julho	
	Av. José do Patrocínio	
	Av. Antonio Fred. Ozanan	
	Av. União dos Ferroviários	
Av. Reinaldo Porcari		
Rodovia Vereador Geraldo Dias (trecho compreendido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana)		
demais categorias	20%	
Zona de Desenvolvimento Periurbano 1	todas as categorias	50%
Zona de Desenvolvimento Periurbano 2	todas as categorias	30%
Zona de Expansão e Estruturação Urbana	todas as categorias	20%
Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano	todas as categorias	20%
Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias	todas as categorias	80%
Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural	todas as categorias	80%
Zona de Preservação da Serra dos Cristais	todas as categorias	90%



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 129)

Zona	Categorias de vias	Taxa mín. de perm. do solo (%)
Território de Gestão da Serra do Japi	Lei complementar 417/04	
Zona Especial de Interesse Social 1	todas as categorias	-
Zona Especial de Interesse Social 2	todas as categorias	20%
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 1, 2 e 3	todas as categorias	50%
Zona Especial de Proteção Ambiental	todas as categorias	80%

§ 1º. A área permeável deverá ter largura mínima de 1,00m (um metro) e estar preferencialmente no recuo frontal.

§ 2º. Na Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias dos Rios Jundiáí-Mirim, Capivari e Ribeirão Cachoeira/Caxambu e na Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural 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).

§ 3º. Na Zona de Restrição Moderada (área a jusante da área urbanizada) estabelecida pelo Decreto Estadual nº 43.284, de 1998, é exigida a permeabilidade do solo de 50% (cinquenta por cento) do terreno em imóveis com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados).

Art. 284. Os lotes com área menor que 1.000m² (mil metros quadrados) já implantados ou em parcelamentos com alvará de execução emitidos até a data de publicação desta Lei, localizados na Zona de Desenvolvimento Periurbano 1, poderão utilizar os parâmetros de taxa de ocupação máxima, recuos mínimos e taxa de permeabilidade do solo definidos para a Zona de Desenvolvimento Periurbano 2, conforme constam do **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei, sendo permitido apenas uma unidade habitacional por lote.

Art. 285. Aos lotes oriundos de parcelamento do solo aprovados com base em legislação anterior e que atualmente encontram-se na Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e de Desenvolvimento Rural, aplicam-se os parâmetros e condições previstos para a Zona de Desenvolvimento Periurbano 1 ou Periurbano 2, conforme a sua localização em relação ao novo zoneamento e a critério da SMPMA.

Parágrafo único. A definição do Zoneamento deverá ser indicada na Certidão de Aprovação Final do loteamento.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 130)

Art. 286. As alturas máximas das edificações, medidas entre o perfil natural do solo e o ponto de apoio da laje de cobertura do pavimento mais alto serão limitadas conforme segue.

Zona	Categorias de vias	Altura máxima da edificação (m) (*)
Zona de Reabilitação Central	vias de acesso ao lote	10,5
	demais categorias	17,5
Zona de Qualificação dos Bairros	vias de acesso ao lote	10,5
	demais categorias	14
Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos	Córrego da Colônia	35
	Todas as vias do corredor Cidade Administrativa	
	Córrego das Walkírias	
	Rua Pitangueiras	
	Av. Dr. Odil Campos Saes	
	Rua Cica	
	Av. Dr. Olavo Guimarães	
	Rua Messina	
	Av. José do Patrocínio	
	Av. Samuel Martins	
	Av. União dos Ferroviários	
	Av. Reinaldo Porcari	
	Rodovia Vereador Geraldo Dias (trecho compreendido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana)	52,5
	Av. dos Imigrantes Italianos	
	Av. 14 de Dezembro	
	Av. Jundiaí	
Av. 9 de Julho	70	
Av. Pref. Luís Latorre		
Av. Antonio Fred. Ozanan	metade da altura máxima permitida na via que define o corredor da Zona	
Zona de Desenvolvimento Periurbano 1	todas as categorias	10,5
Zona de Desenvolvimento Periurbano 2	vias de acesso ao lote	10,5
	demais categorias	14
Zona de Expansão e Estruturação Urbana	vias de acesso ao lote	10,5
	demais categorias	14
Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano	todas as categorias	28
Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias	todas as categorias	7
Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural	todas as categorias	7
Zona de Preservação da Serra dos Cristais	todas as categorias	7



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 131)

Zona	Categorias de vias	Altura máxima da edificação (m) (*)
Território de Gestão da Serra do Japi	Lei complementar 417/04	
Zona Especial de Interesse Social 1	todas as categorias	-
Zona Especial de Interesse Social 2	todas as categorias	15
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 1	todas as categorias	7
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 2	todas as categorias	7
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 3	todas as categorias	7
Zona Especial de Proteção Ambiental	todas as categorias	7

(*) exceto para os casos especificados no artigo 288

§ 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 medidos em qualquer ponto do perfil natural do terreno conforme **Quadro 8** do Anexo II desta Lei.

§ 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, instituída pelo referido Comando.

§ 3º. Inexistindo laje de cobertura no pavimento mais alto, a altura da edificação será medida entre o perfil natural do solo e o ponto de apoio da cobertura.

Art. 287. Na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos, o gabarito máximo definido no **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei se aplica somente aos imóveis nela inseridos e que tiverem frente para as vias que definem o corredor dessa Zona.

§ 1º. Para os lotes inseridos na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos com frente para vias não especificadas no **Quadro 2B** do Anexo a II desta Lei, o gabarito será a metade do gabarito máximo permitido para a respectiva Zona.

§ 2º. Na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos da Cidade Administrativa aplica-se o gabarito máximo definido no **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei para todas as vias inseridas nessa Zona.

Art. 288. Serão admitidos parâmetros diferenciados de gabarito e recuos para as seguintes vias:

I – na Zona de Qualificação dos Bairros serão admitidos gabaritos de altura máxima diferenciados, conforme especificados a seguir:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 132)

a) 28 (vinte e oito) metros nas vias de concentração e nas seguintes estruturais: Av. Osmundo dos Santos Pelegrini, Av. Antonio Pincinato no trecho compreendido entre Av. Amélia Latorre e Av. Arquimedes;

b) 21 (vinte e um) metros nas seguintes vias estruturais: Av. Coleta Ferraz de Castro, Av. Pedro Blanco da Silva, Av. Manoela Lacerda de Vergueiro, Rua Tiradentes, Rua Alberto Rodrigues de Oliveira, Rua Atibaia, Rua Florindo Zambom e Rua Carlos Gomes;

II – 28 (vinte e oito) metros na Avenida Reinaldo Porcari localizada na Zona de Desenvolvimento Periurbano 1 e Avenida Pedro Clarismundo Fornari localizada na Zona de Desenvolvimento Periurbano 2;

III – 35 (trinta e cinco) metros na Avenida União dos Ferroviários localizada na Zona de Reabilitação Central.

Parágrafo único. Os recuos para os casos especificados nos incisos I a III deste artigo deverão atender aos parâmetros definidos para a Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos.

Art. 289. A quota mínima de terreno por unidade habitacional define a densidade habitacional, conforme fórmula abaixo:

$UH_{máx} = At/QT_{min}$, sendo:

$UH_{máx}$ = número máximo de unidades habitacionais;

At = área total do terreno;

QT_{min} = quota de terreno definida no **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei.

§ 1º. De acordo com o zoneamento e a categoria de via, considera-se a quota de terreno mínima (QT_{min}):

Zona	Categorias de vias	QTmin (m ² /unidades)	
		Horizontal	Vertical
Zona de Reabilitação Central	vias de acesso ao lote	150	-
	demais categorias		14
Zona de Qualificação dos Bairros	vias de acesso ao lote	200	-
	demais categorias		30
Zona de Desenvolvimento de Corredores Urbanos	Córrego da Colônia	300	20
	Todas as vias do corredor Cidade Administrativa		
	Córrego das Walkírias		
	Rua Pitangueiras		
	Av. Dr. Odil Campos Saes		
	Rua Cica		
	Av. Dr. Olavo Guimarães		
Rua Messina			



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 133)

Zona	Categorias de vias	QTmin (m ² /unidades)	
		Horizontal	Vertical
	Av. Prof. Luís Latorre		
	Av. Samuel Martins		
	Av. dos Imigrantes Italianos		
	Av. 14 de Dezembro		
	Av. Jundiaí		
	Av. 9 de Julho		
	Av. José do Patrocínio		
	Av. Antonio Fred. Ozanan		
	Av. União dos Ferroviários		
	Av. Reinaldo Porcari		
	Rodovia Vereador Geraldo Dias (trecho compreendido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana)		
	demais categorias	200	30
Zona de Desenvolvimento Periurbano 1	todas as categorias	1000	-
Zona de Desenvolvimento Periurbano 2	vias de acesso ao lote	250	-
	demais categorias		35
Zona de Expansão e Estruturação Urbana	vias de acesso ao lote	100	-
	demais categorias		35
Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano	todas as categorias	-	-
Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias	todas as categorias	10000	-
Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural	todas as categorias	10000	-
Zona de Preservação da Serra dos Cristais	todas as categorias	20000	-
Território de Gestão da Serra do Japi	Lei complementar 417/04		
Zona Especial de Interesse Social 1	todas as categorias	-	-
Zona Especial de Interesse Social 2	todas as categorias	126	20
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 1	todas as categorias	1000	-
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 2	todas as categorias	-	-
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 3	todas as categorias	-	-
Zona Especial de Proteção Ambiental	todas as categorias	-	-



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 134)

§ 2º. A quota mínima de terreno por unidade habitacional horizontal é aplicada para a tipologia de uso residencial unifamiliar, multifamiliar horizontal e habitação conjunta.

§ 3º. A quota mínima de terreno por unidade habitacional vertical é aplicada para a tipologia de uso residencial multifamiliar vertical.

§ 4º. Na Zona de Desenvolvimento Periurbano 1 não será permitida a tipologia vertical.

§ 5º. Na Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano não será permitido o uso residencial.

Art. 290. A área mínima da unidade habitacional deverá ser de 40m² (quarenta metros quadrados).

Art. 291. Nos empreendimentos que gerarem 95 (noventa e cinco) ou mais unidades habitacionais será exigido investimento em equipamentos públicos, nos termos estabelecidos pela Lei Complementar nº 523, de 19 de setembro de 2012.

Art. 292. A permeabilidade visual é o percentual mínimo do fechamento na divisa frontal do lote a ser feito com elementos transparentes e/ou vazados definidos por Zona, como segue:

Zona	Categorias de vias	Permeabilidade visual do alinhamento do lote (%)
Zona de Reabilitação Central	todas as categorias	50
Zona de Qualificação dos Bairros	todas as categorias	50
Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos	Córrego da Colônia	70
	Todas as vias do corredor Cidade Administrativa	
	Córrego das Walkírias	
	Rua Pitangueiras	
	Av. Dr. Odil Campos Saes	
	Rua Cica	
	Av. Dr. Olavo Guimarães	
	Rua Messina	
	Av. Pref. Luís Latorre	
	Av. Samuel Martins	
	Av. dos Imigrantes Italianos	
	Av. 14 de Dezembro	
	Av. Jundiaí	
	Av. 9 de Julho	
	Av. José do Patrocínio	
Av. Antonio Fred. Ozanan		
Av. União dos Ferroviários		
Av. Reinaldo Porcari		



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 135)

Zona	Categorias de vias	Permeabilidade visual do alinhamento do lote (%)
	Rodovia Vereador Geraldo Dias (trecho compreendido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana)	
	demais categorias	50
Zona de Desenvolvimento Periurbano 1	todas as categorias	50
Zona de Desenvolvimento Periurbano 2	todas as categorias	50
Zona de Expansão e Estruturação Urbana	todas as categorias	50
Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano	todas as categorias	70
Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias	todas as categorias	-
Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural	todas as categorias	-
Zona de Preservação da Serra dos Cristais	todas as categorias	-
Território de Gestão da Serra do Japi	Lei complementar 417/04	
Zona Especial de Interesse Social 1	todas as categorias	dispensado
Zona Especial de Interesse Social 2	todas as categorias	50
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 1	todas as categorias	50
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 2	todas as categorias	50
Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico 3	todas as categorias	50
Zona Especial de Proteção Ambiental	todas as categorias	-

Seção III

Da Ocupação Incentivada ou Condicionada

Art. 293. A ocupação incentivada ou condicionada será aplicada nas Zonas de Reabilitação Central e de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos, com o objetivo de qualificar o espaço urbano e integrar os espaços públicos e privados, utilizando os parâmetros qualificadores definidos nos arts. 268, 269 e 292 desta Lei.

Art. 294. Na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos, quando a área do lote for igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 136)

I – fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas Zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;

II – mínimo de permeabilidade visual do alinhamento do lote de 75% (setenta e cinco por cento);

III – fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote, sendo considerada área não computável, conforme disposto no inciso IX e X do art. 273, desta Lei.

Parágrafo único. O disposto no “caput” deste artigo se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação ou demolição de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total.

Art. 295. Na Zona de Reabilitação Central, quando a área do lote for igual ou superior a 1.000m² (um mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

I – fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos na respectiva Zona, em área equivalente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;

II – mínimo de permeabilidade visual do alinhamento do lote de 50% (cinquenta por cento);

III – fachada ativa em, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote, sendo considerada área não computável, conforme disposto no inciso IX e X do art. 273, desta Lei.

Parágrafo único. O disposto no “caput” deste artigo se aplica somente para edificações novas e reformas com ampliação ou demolição de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total.

Art. 296. Em lotes com área de até 5.000m² (cinco mil metros quadrados) localizados na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos, não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade da área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I – a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos;

II – a área destinada à fruição pública seja mantida permanentemente aberta à circulação de pedestres;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 137)

III – a área destinada à fruição pública seja devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 297. Em lotes com área de até 1.000m² (um mil metros quadrados) localizado na Zona de Reabilitação Central, não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade da área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I – a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 25m² (vinte e cinco metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por estacionamento de veículos;

II – a área destinada à fruição pública seja mantida permanentemente aberta à circulação de pedestres;

III – a área destinada à fruição pública seja devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 298. Os lotes localizados na Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano com área acima de 100.000m² (cem mil metros quadrados) deverão destinar, no mínimo, 2,5% (dois e meio por cento) da área total do terreno para uso de comércio e/ou serviço, observadas as seguintes estipulações:

I – a área destinada para uso de comércio e/ou serviço deverá ser gravada no projeto de aprovação de construção do imóvel com sua respectiva delimitação e deverá possuir testada mínima de 20 (vinte) metros para a via pública oficial;

II – as edificações destinadas ao uso de comércio e/ou serviço deverão possuir acesso à via pública oficial, não sendo permitido seu controle;

III – o uso industrial poderá ser permitido desde que vinculado à atividade principal de comércio e/ou serviço a ser exercida na porção do imóvel;

IV – os parâmetros de ocupação do imóvel devem ser proporcionais às porções de terreno conforme sua destinação;

V – o percentual de área de terreno destinada para uso de comércio e/ou serviço não deverá estar onerado com áreas de mata, APP ou alinhamento viário projetado.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 138)

Seção IV

Da validade da aprovação dos projetos de edificações e revalidação de alvarás de execução

Art. 299. A aprovação de projeto de edificação prescreverá em 2 (dois) anos, contados da data do deferimento do pedido, desde que não expedido o respectivo alvará de execução, podendo ser revalidada se o projeto atender a legislação vigente na data do pedido de revalidação.

Art. 300. 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.

§ 1º. O alvará de execução prescreverá em 2 (dois) anos a contar da sua expedição, podendo ser revalidado se o projeto atender à legislação vigente na data do pedido de revalidação.

§ 2º. Cessa a prescrição do alvará de execução a conclusão das fundações, profundas ou rasas, e da infraestrutura da edificação, comprovada por vistoria da SMO.

§ 3º. O pedido de vistoria deverá ser protocolado na vigência do alvará de execução, acompanhado da declaração do profissional responsável pela obra.

CAPÍTULO V

DO USO DO SOLO

Seção I

Das categorias de uso

Art. 301. Os usos e atividades no Município são classificados em categorias de acordo com a Zona em que se localiza o imóvel e a função urbanística da via para a qual tem frente, conforme **Quadro 5A** do Anexo II desta Lei.

Art. 302. Para efeito de aplicação desta Lei, as atividades urbanas e rurais serão enquadradas nas seguintes categorias:

I – Residencial – R: moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

II – Não residencial – NR: atividades comerciais, de serviços e institucionais;

III – Industrial – IND: atividades industriais;

IV – Rural – Ru: atividades rurais.

Parágrafo único. São admitidas a instalação, no mesmo imóvel ou edificação, de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais conforme **Quadro 5A** do Anexo II desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 139)

Art. 303. 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, desde que atendam aos parâmetros e condições de utilização do terreno, ouvindo-se a SMPMA e as demais Secretarias, no que couber.

Art. 304. Os usos permitidos no Território de Gestão da Serra do Japi são definidos em legislação específica.

Art. 305. Os imóveis inseridos na Bacia do Rio Jundiaí-Mirim, Bacia do Córrego Estiva, Bacia do Ribeirão Cachoeira/Caxambu, conforme Lei Municipal nº 2.405, de 1980, Bacia do Rio Capivari e demais áreas abrangidas pela Zona de Conservação Hídrica do Decreto Estadual nº 43.284, de 1998, estarão sujeitos à avaliação da DAE S/A – Água e Esgoto quanto à implantação de usos.

Art. 306. O imóvel com frente para mais de uma via com classificações distintas terá o benefício dos usos permitidos para a via menos restritiva, nas seguintes condições:

- I – o imóvel deverá possuir frente mínima definida para a Zona;
- II – a via deverá ser oficial, estar implantada e em uso público;
- III – o acesso de veículos, entrada e saída, deverá ser realizado pela via que permite a atividade de uso pretendida.

Parágrafo único. As atividades a serem implantadas em lotes já consolidados com frente menor do que o mínimo definido para a Zona, conforme **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei, estarão sujeitos à análise do Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 307. Os usos implantados em data anterior à vigência desta Lei classificam-se em:

I – quanto ao porte:

- a) até 50m² (cinquenta metros quadrados) de área construída;
- b) até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída;
- c) até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;
- d) até 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;
- e) até 1.250m² (mil duzentos e cinquenta metros quadrados) de área construída;
- f) até 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;
- g) acima de 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área construída;

II – quanto ao grau de adequação às Zonas:

- a) permitidos: são os usos do solo compatíveis com o **Quadro 5A** do Anexo II desta Lei;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 140)

b) proibidos: são os usos do solo considerados nocivos, perigosos, incômodos ou incompatíveis com esta Lei e que não se classificam como tolerados;

a)⁵ tolerados: são os usos do solo existentes, incompatíveis com esta Lei, mas autorizados pelo Município com base em legislação anterior.

Parágrafo único. Entende-se como autorização do Município, mencionada na alínea “c” do inciso II deste artigo, o projeto aprovado para uso específico ou categoria e/ou o alvará de funcionamento definitivo.

Art. 308. Na análise de usos, o Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo poderá solicitar os seguintes documentos:

I – projeto aprovado da construção;

II – cópia de alvarás anteriores;

III – RIT para as atividades de Polo Gerador de Tráfego – PGT;

IV – memorial descritivo e justificativo da atividade;

V – projeto de tratamento acústico para as atividades geradoras de ruído, com a apresentação de laudo técnico assinado por profissional devidamente habilitado.

Art. 309. Para enquadramento dos usos instalados ou pretendidos, serão considerados aspectos técnicos e urbanísticos, independentemente da razão social do estabelecimento ou do seu enquadramento segundo a legislação fiscal ou tributária, a pedido do requerente, acompanhado de memorial de atividades descritivo e justificativo, que serão avaliados pelo Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 310. No caso de atividade não permitida em via com predominância de atividades similares aprovadas e implantadas, o uso poderá ser considerado autorizado, desde que não prejudique a vizinhança ou impacte negativamente o local mediante avaliação do Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 311. Os usos do solo tolerados poderão ser ampliados ou alterados desde que:

I – a ampliação da atividade seja restrita ao terreno existente anteriormente à vigência desta Lei e não implique na anexação de outros imóveis, devendo a ampliação respeitar os parâmetros de ocupação do solo vigentes;

II – a atividade deverá absorver todos os impactos gerados, inclusive eventuais vagas de veículos, de acordo com a análise do Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo, sob pena da

⁵ Por um erro de redação, há duas alíneas *a* para o inciso II do art. 307.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 141)

aplicação das sanções previstas na Lei Complementar Municipal nº 460, de 22 de outubro de 2008;

III – as novas atividades sejam de igual ou menor grau de incomodidade àquelas exercidas no local:

1) em até 5 (cinco) anos anteriores à vigência desta Lei; ou

2) em comparação aos 2 (dois) últimos usos imediatamente anteriores à vigência desta Lei nos casos em que houve apenas uma alteração no período tratado no item 1 deste inciso.

Parágrafo único. As ampliações e alterações do uso do solo tolerado deverão ser avaliadas previamente pelo Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 312. Não se aplicam os parâmetros de ocupação estabelecidos no art. 271 desta Lei, exceto a quota mínima de terreno por unidade, 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, em especial quanto às vagas de veículos, as regras de acessibilidade definidas pelas normas vigentes e ao Código Sanitário do Estado de São Paulo.

§ 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 definidas no 271 desta Lei.

§ 4º. As reformas que impliquem em demolição superior a 50% (cinquenta por cento) da área da edificação só serão autorizadas se o projeto da edificação como um todo respeitar os parâmetros de ocupação do solo definidos no art. 271 desta Lei.

Art. 313. As bancas e equipamentos móveis em áreas particulares poderão ser implantados, a título precário, observados os seguintes critérios:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 142)

- I – a atividade seja permitida no local;
- II – seja respeitado o recuo frontal e o índice de permeabilidade;
- III – a estrutura seja confeccionada com material leve e removível, sem fundação;
- IV – a altura máxima não ultrapasse 3,00m (três metros);
- V – a área máxima construída não exceda a 16m² (dezesesseis metros quadrados);
- VI – sejam cumpridas as exigências relativas à atividade a ser desenvolvida.

§ 1º. A autorização de implantação será fornecida a título precário pelo órgão municipal competente, mediante requerimento do interessado instruído com os seguintes documentos:

- I – certidão da matrícula do imóvel expedida nos últimos 30 (trinta) dias;
- II – cópia recente do espelho de identificação do IPTU, do ITR ou de Cadastro INCRA;
- III – projeto de implantação elaborado por profissional devidamente habilitado com cópia da respectiva ART ou RRT, se for o caso;
- IV – memorial descritivo do material empregado.

§ 2º. A licença de funcionamento será expedida pela Secretaria Municipal de Finanças – SMF.

§ 3º. Quando o requerente não for o proprietário do imóvel deverá ser apresentado instrumento legal de cessão do direito de uso.

Subseção I *Dos usos residenciais (R)*

Art. 314. A categoria de Uso Residencial – R divide-se nas seguintes subcategorias:

- I – R1: habitação unifamiliar horizontal constituído por uma unidade habitacional por lote com acesso para a via pública oficial;
- II – R2: habitação multifamiliar vertical, sendo agrupamento vertical constituído por duas ou mais unidades habitacionais em edifícios de apartamentos ou conjuntos verticais com áreas comuns;
- III – R3: habitação multifamiliar horizontal, sendo constituído por casas com acesso independente a cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos interna ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via pública oficial;
- IV – R4: habitação conjunta, sendo constituída por casas isoladas, geminadas e agrupadas no mesmo lote, com acesso independente a cada unidade habitacional para via pública oficial;
- V – R5: comércio varejista/serviço ou indústria familiar, não incômodo, sendo atividades de comércios e serviços desenvolvidas dentro da residência, e com as seguintes características:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 143)

área utilizada não superior à 30m², desenvolvida pelo próprio morador com até 2 empregados, não possuir estocagem/manuseio de materiais explosivos, radioativos, tóxicos ou inflamáveis diferentes daqueles usados no cotidiano de uma residência, que não promova um fluxo de veículos intenso, que não emita ruídos acima de 50dB, que não necessite de coleta de lixo especial, que não gere vibração aos imóveis vizinhos, que não inclua/promova o fluxo de veículos pesados, não utilizando a garagem, sem descaracterizar a fachada do imóvel para publicidade.

Subseção II
Dos usos não residenciais (NR)

Art. 315. A categoria de Uso Não Residencial – NR divide-se nas seguintes subcategorias:

I – NR.1: comércio varejista, sendo subdividido em:

- a)** NR.1.1: comércio varejista de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP);
- b)** NR.1.2: comércio varejista de materiais de construção, sendo estabelecimentos de materiais de construção vendidos a granel, que necessitem da utilização de veículos ou máquinas de grande porte para o manuseio e transporte dos produtos;
- c)** NR.1.3: comércio varejista não especificados, sendo estabelecimentos que não se enquadram na venda de GLP e/ou materiais de construção (areia/brita/similares);
- d)** NR.1.4: comércio varejista de veículos leves e motocicletas novos e usados;
- e)** NR.1.5: comércio varejista de veículos pesados e máquinas agrícolas;

I⁶ – NR.2: comércio atacadista, sendo estabelecimentos destinados ao comércio por atacado de produtos em geral;

II⁶ – NR.3: serviços de alimentação, subdividido em:

- a)** NR.3.1: serviços de alimentação delivery, sendo estabelecimentos destinados ao fornecimento de alimentos e bebidas sem a possibilidade de consumo no local e com o serviço de entrega;
- b)** NR.3.2: serviços de alimentação de consumo local, sendo estabelecimentos destinados ao fornecimento de alimentos e bebidas com a possibilidade de consumo no local, tais como: restaurantes, lanchonetes e similares;

⁶ Por erros de redação, há cinco incisos I, quatro incisos II, dois incisos III e dois incisos IV para o “caput” do art. 315.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 144)

c) NR.3.3: serviços de alimentação vinculado a atividades artísticas, sendo serviços de alimentação com o consumo no local que promovam atividades artísticas para entretenimento dos usuários.

I⁷ – NR.4: serviços, sendo subdividido em:

a) NR 4.1: estacionamento de veículos leves e motocicletas;

b) NR 4.2: estacionamento de veículos pesados;

c) NR 4.3: não especificados acima, compreendem os estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais, de profissionais liberais e técnicos ou universitários;

II⁷ – NR.5: serviços de saúde, sendo subdividido em:

a) NR.5.1: serviços de saúde casa de repouso, sendo estabelecimentos destinados à prestação de serviços de atenção à saúde de idosos, englobando a permanência ou não;

b) NR.5.2: serviços de saúde casa de reabilitação, sendo estabelecimentos destinados à prestação de serviços de assistência médica e psicossocial juntamente com o alojamento de pacientes com deficiência ou doença mental, distúrbios psíquicos e/ou dependência química;

c) NR.5.3: serviços de saúde não especificados nas alíneas anteriores, sendo estabelecimentos destinados à prestação de serviços na área da saúde, realizados por profissionais liberais, técnicos ou universitários;

I⁷ – NR.6: serviços de educação, sendo subdividido em:

a) NR.6.1: serviços de educação infantil, compreendendo as atividades de instituições de ensino para crianças até 5 (cinco) anos;

b) NR.6.2: serviços de educação regular, especial, treinamento, compreendendo as atividades de instituições de ensino, dos seguintes seguimentos: ensino fundamental e médio, ensino técnico, universitário e similares;

II⁷ – NR.7: oficinas de veículos, sendo estabelecimentos destinados à prestação de serviços de manutenção mecânica, elétrica, funilaria e pintura de veículos automotores;

III⁷ – NR.8: serviços social e de lazer e esportes, sendo subdividido em:

a) NR.8.1: clubes e associações, sendo estabelecimentos que ofereçam aos associados a oportunidade de participação em atividades sociais e esportivas;

b) NR.8.2: atendimento social, sendo estabelecimentos destinados à prestação de assistência social, realizados por associações públicas ou privadas;

IV⁷ – NR.9: transportes e locação de veículos, sendo subdividido em:

⁷ Por erros de redação, há cinco incisos I, quatro incisos II, dois incisos III e dois incisos IV para o “caput” do art. 315.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 145)

- a) NR.9.1: transporte e locação de motocicletas e veículos leves, sendo estabelecimentos destinados ao fornecimento de serviços de transporte de cargas e/ou passageiros através de veículos de passeio ou motocicletas, bem como a locação dos mesmos;
- b) NR.9.2: transporte e locação de veículos utilitários, sendo estabelecimentos destinados ao fornecimento de serviços de transporte de cargas e/ou passageiros através de veículos utilitários, bem como a locação dos mesmos;
- c) NR.9.3: transporte e locação de veículos pesados, sendo estabelecimentos destinados ao fornecimento de serviços de transporte de cargas e/ou passageiros, e reboque através de veículos pesados, bem como a locação dos mesmos;
- d) NR.9.4: transporte e locação de veículos de logística/depósito, sendo estabelecimentos destinados à armazenagem de produtos e distribuição logística;
- I**⁸ – NR.10: manutenção e instalação, sendo subdividido em:
 - a) NR.10.1: manutenção e instalação de equipamentos residenciais, compreendendo as atividades de profissionais que realizam serviços de manutenção e instalação de equipamentos de uso doméstico;
 - b) NR.10.2: manutenção e instalação de equipamentos comerciais, compreendendo as atividades de profissionais que realizam serviços de manutenção e instalação de equipamentos de uso comercial;
 - c) NR.10.3: manutenção e instalação de equipamentos industriais, compreendendo as atividades de profissionais que realizam serviços de manutenção e instalação de equipamentos de uso industrial;
- II**⁸ – NR.11: conjuntos de comércio e serviços, sendo estabelecimentos que compreendam duas ou mais empresas que desenvolvam atividades categorizadas como NR1.3, NR3.2, NR4.3 e/ou NR5.3;
- III**⁸ – NR.12: local de culto, sendo estabelecimentos destinados à realização de cultos e reuniões religiosas;
- IV**⁸ – NR.13: salão de festas e eventos, sendo estabelecimentos destinados à realização de festas e eventos de qualquer gênero;
- V** – NR.14: serviços de hospedagem;
- VI** – NR.15: recuperação e compensação ambiental, compreendendo execução de termos de ajuste de conduta (TAC) ou termos de compromisso de recuperação ambiental (TCRA);

⁸ Por erros de redação, há cinco incisos I, quatro incisos II, dois incisos III e dois incisos IV para o “caput” do art. 315.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 146)

VII – NR.16: especiais não especificados acima, compreendendo as atividades não residenciais não enquadradas nas categorias anteriores;

VIII – NR.17: não residenciais proibidos são as atividades de comércio e serviço que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município, exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores.

§ 1º. Para os usos das subcategorias NR.12 e NR.13 será exigido o atendimento das especificações da NBR 10152/1987 e NBR 10151/2000, sob a pena de aplicação das penalidades previstas na Lei Complementar nº 460, de 22 de outubro de 2008.

§ 2º. Os usos da subcategoria NR.16 serão analisados pelo Grupo Técnico de Uso e Ocupação do Solo.

Subseção III
Dos usos industriais (IND)

Art. 316. A categoria de Uso Industrial – IND divide-se nas seguintes subcategorias:

I – IND.1: fabricação de alimentos e bebidas;

II – IND.2: fabricação e confecção de artigos têxteis;

III – IND.3: fabricação de produtos de madeira (exceto celulose);

IV – IND.4: fabricação de embalagens, materiais plásticos e impressões;

V – IND.5: fabricação de equipamentos eletrônicos e de informática e similares;

VI – IND.6: metalurgia e fabricação de produtos metálicos;

VII – IND.7: fabricação de minerais não-metálicos;

VIII – IND.8: fabricação de produtos químicos e similares;

IX – IND.9: fabricação de produtos diversos;

X – IND.10: especiais e não relacionados acima;

XI – IND.11: atividades extrativistas, sendo subdividido em:

a) IND.11.1: extração de areia;

b) IND.11.2: extração de água mineral;

c) IND.11.3: extração de cascalho, argila e granito;

XII – IND.12: conjuntos industriais, estabelecimentos que compreendam duas ou mais unidades industriais;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 147)

XIII – IND.13: indústrias proibidas estabelecimentos que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda cáustica e derivados, cimento-amianto e similares, exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores.

Art. 317. Cada uma das subcategorias dos usos industriais subdivide-se em:

I – indústria compatível com o uso residencial (não incômodo): são estabelecimentos destinados às atividades industriais artesanais que podem ser desenvolvidas em compatibilidade com o uso residencial, mantendo a ambiência residencial e com relação aos impactos/incômodos tenham as seguintes características: não possuir estocagem/manuseio de materiais explosivos, radioativos, tóxicos ou inflamáveis diferentes daqueles usados no cotidiano de uma residência, que não promova um fluxo de veículos intenso, que não emita ruídos acima dos especificados na NBR 10151/2000, que não necessite de coleta de lixo especial, que não gere vibração aos imóveis vizinhos, que não inclua/promova o fluxo de veículos pesados e deverão possuir projeto aprovado para uso industrial não incômodo;

II – indústria compatível com o uso não residencial permitido (incômodo moderado): são estabelecimentos destinados às atividades industriais que podem ser desenvolvidas em compatibilidade com os usos não residenciais e que tenham as seguintes características: que possua pequena estocagem/manuseio de materiais perigosos, que não emita ruídos acima dos especificados na NBR 10151/2000, que não gere vibração aos imóveis vizinhos, que não inclua/promova o fluxo de veículos pesados e deverão possuir projeto aprovado para uso industrial de incômodo moderado;

III – atividade predominantemente industrial (incômodo alto): compreende as atividades industriais que não se enquadrem nas categorias anteriores.

Art. 318. São proibidas atividades industriais de alto incômodo de que trata o inciso III do art. 317 desta Lei na Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano em áreas limítrofes às Zonas de Qualificação de Bairros, Desenvolvimento Periurbano 1 e 2 compreendidas ao longo da Rodovia Anhanguera.

Subseção IV
Dos usos rurais (Ru)

Art. 319. A categoria de Uso Rural – Ru divide-se nas seguintes subcategorias:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 148)

- I** – Ru.1: agricultura, compreendendo as atividades de cultivo do solo com a produção de alimentos e de outros produtos vegetais;
- II** – Ru.2: pecuária, compreendendo as atividades de criação e tratamento de animais;
- III** – Ru.3: silvicultura, compreendendo as atividades ligadas ao cultivo de árvores e florestas;
- IV** – Ru.4: atividades de recreação e turismo rural, compreendendo atividades de esporte e lazer, de turismo e ecoturismo vinculados aos usos rurais;
- V** – Ru.5: comércio e serviço rural, compreendendo atividades de comércio e serviço que atendam as demandas básicas da população da zona rural;
- VI** – Ru.6: hotel fazenda, compreendendo atividades de hospedagem tipo hotel fazenda ou pousada e que não descaracterizem o ambiente rural.

§ 1º. Para a implantação dos usos rurais especificados acima, deverão ser ouvidas a SMPMA e Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Turismo – SMAAT a fim de garantir a ambiência rural e a preservação da Macrozona de Proteção Ambiental e Desenvolvimento Rural.

§ 2º. As subcategorias Ru.4, Ru.5 e Ru.6 na Macrozona de Proteção Ambiental e Desenvolvimento Rural deverão estar associadas aos usos predominantemente rurais.

Seção II **Da Habitação Multifamiliar Horizontal**

Art. 320. A Habitação Multifamiliar Horizontal poderá ser implantada em lotes com a área máxima definida por zona no **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei.

Art. 321. Serão aplicados todos os parâmetros de uso e ocupação do solo para edificações de uso residencial da subcategoria Habitação Multifamiliar Horizontal definida para as diferentes Zonas, conforme disposto nos **Quadros 2B** e **5A** do Anexo II desta Lei, onde será aplicada a quota mínima de terreno por unidade habitacional horizontal.

Parágrafo único. É vedada a implantação de Habitação Multifamiliar Horizontal com acesso pela via pública oficial sem saída.

Art. 322. Deverá ser prevista a arborização das áreas permeáveis, observando a definição de áreas permeáveis constantes nos **Quadros 2B** e **8** do Anexo II desta Lei e no art. 6º da Resolução SMA nº 31, de 19 de maio de 2009.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 149)

Art. 323. Os parâmetros de vaga de veículos por unidade habitacional deverão obedecer ao disposto no **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei, podendo estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo.

Art. 324. O acesso a cada unidade habitacional deve ser independente e exclusivamente através de via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, podendo ser compartilhada, com largura mínima de 7m (sete metros), para casos de único acesso.

§ 1º. Para empreendimentos com dois acessos, a largura mínima da via particular poderá ser de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros).

§ 2º. Os passeios da via particular deverão ter largura mínima de 1,2m (um metro e vinte centímetros) e declividade máxima de 12% (doze por cento).

Art. 325. 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 **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei.

Art. 326. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento de uso comum, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo da Habitação Multifamiliar Horizontal.

Art. 327. Para a aprovação do projeto da Habitação Multifamiliar Horizontal 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.

Art. 328. Para a emissão do alvará de execução da Habitação Multifamiliar Horizontal deverá ser apresentada certidão de viabilidade de abastecimento de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos.

Art. 329. Para a Habitação Multifamiliar Horizontal implantada em lotes com área igual ou inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) serão admitidas as seguintes condições:

I – a utilização de quota mínima de terreno por unidade habitacional horizontal igual a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 150)

II – vias particulares com largura mínima de 5m (cinco metros), podendo ser compartilhada com pedestres.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na Zona de Desenvolvimento Periurbano 1.

Seção III Da Habitação Multifamiliar Vertical

Art. 330. A Habitação Multifamiliar Vertical poderá ser implantada em lotes com a área máxima definida por Zona no **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei.

Art. 331. Serão aplicados todos os parâmetros de uso e ocupação do solo para edificações de uso residencial da subcategoria Habitação Multifamiliar Vertical definida para as diferentes Zonas, conforme disposto nos **Quadros 2B** e **5A** do Anexo II desta Lei, onde será aplicada a quota mínima de terreno por unidade habitacional vertical.

Art. 332. Deverá ser prevista a arborização das áreas permeáveis, observando a definição de áreas permeáveis constantes nos **Quadros 2B** e **8** do Anexo II desta Lei e no art. 6º da Resolução SMA nº 31, de 19 de maio de 2009.

Art. 333. Os parâmetros de vaga de veículos por unidade habitacional deverão obedecer ao disposto no **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei e estar situada em bolsão de estacionamento interno ou em subsolo, inclusive as vagas de visitantes.

Art. 334. A via particular de circulação de veículos interna ao conjunto, quando houver, deverá ter largura mínima de 7m (sete metros), para os casos de único acesso.

Parágrafo único. Para empreendimentos com dois acessos, a largura mínima da via particular poderá ser de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros).

Art. 335. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento de uso comum, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo da Habitação Multifamiliar Vertical.

Art. 336. Para a aprovação do projeto da Habitação Multifamiliar Vertical deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I** – projeto de implantação, contendo a locação dos edifícios, as áreas comuns, vias particulares e seções das vias, se houverem;
- II** – projeto arquitetônico básico das unidades autônomas e áreas comuns;
- III** – projeto de drenagem das águas pluviais;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 151)

IV – projeto de terraplenagem, acompanhado do levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado.

Art. 337. Para a emissão do alvará de execução da Habitação Multifamiliar Vertical deverá ser apresentada a certidão de viabilidade de abastecimento de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos.

Art. 338. Para o caso de Habitação Multifamiliar Vertical com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais localizadas na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos, Vias de Concentração e Estruturais em qualquer Zona, será exigida a implantação de via pública exclusivamente de acesso ao empreendimento com largura máxima de 8,5m (oito metros e cinquenta centímetros) com passeio lindeiro ao imóvel com largura de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros), paralela à via pública.

Parágrafo único. O disposto no “caput” deste artigo poderá ser dispensado, a critério do Grupo Técnico de Mobilidade, em lotes com testada com largura inferior à 20m (vinte metros), em terrenos com alta declividade ou em casos em que for comprovada tecnicamente a inviabilidade da implantação.

Seção IV Da Habitação Conjunta

Art. 339. A Habitação Conjunta caracteriza-se por duas unidades habitacionais por lote com acesso independente para a via pública oficial.

Art. 340. Serão aplicados todos os parâmetros de uso e ocupação do solo para edificações de uso residencial da subcategoria Habitação Conjunta definida para as diferentes Zonas, conforme disposto nos **Quadros 2B** e **5A** do Anexo II desta Lei, onde será aplicada a quota mínima de terreno por unidade habitacional horizontal.

Parágrafo único. Na Zona de Qualificação de Bairros será permitida a utilização de quota mínima de terreno por unidade habitacional horizontal de 125m²/UH (cento e vinte e cinco metros quadrados por unidade habitacional).

Art. 341. Os parâmetros de vaga de veículos por unidade habitacional deverão obedecer ao disposto no **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei.

Art. 342. 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 **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei.



Seção V

Do Conjunto Não Residencial Horizontal e do Conjunto Industrial Horizontal

Art. 343. O Conjunto Não Residencial Horizontal e o Conjunto Industrial Horizontal poderão ser implantados em lotes com a área máxima definida por Zona no **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. Deverão ser gravadas no projeto as subcategorias não residenciais e/ou industriais horizontais autorizadas para o respectivo imóvel, de acordo com os parâmetros contemplados na aprovação.

Art. 344. Serão aplicados todos os parâmetros de uso e ocupação do solo para edificações de uso não residencial horizontal e industrial horizontal definidos para as diferentes Zonas, conforme disposto nos **Quadros 2B e 5A** do Anexo II desta Lei.

Art. 345. Deverá ser prevista a arborização das áreas permeáveis, observando a definição de áreas permeáveis constantes nos **Quadros 2B e 8** do Anexo II desta Lei e no art. 6º da Resolução SMA nº 31, de 19 de maio de 2009.

Art. 346. Os parâmetros de vaga de veículos por unidade não residencial horizontal e industrial horizontal deverão obedecer ao disposto no **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei, podendo estar situada na própria unidade, em bolsão de estacionamento ou em subsolo.

Art. 347. O acesso a cada unidade não residencial horizontal e industrial horizontal deve ser independente e exclusivamente através de via particular de circulação de veículos ou de pedestres internas ao conjunto.

§ 1º. A via de circulação de veículos, nos casos de único acesso, poderá ter uso compartilhado com o de pedestres e terá largura mínima de:

I – 10m (dez metros) para conjuntos de comércio e de serviços;

II – 15m (quinze metros) para conjuntos industriais.

§ 2º. Para empreendimentos com dois acessos, a largura mínima da via particular poderá ser de 6,5m (seis metros e cinquenta centímetros) para conjuntos de comércio e de serviços, e 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros) para conjuntos industriais.

§ 3º. Os passeios da via particular deverão ter largura mínima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) e declividade máxima de acordo com a NBR 9050.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 153)

§ 4º. No caso de acesso às unidades não residenciais e industriais horizontais por via de pedestres, a largura mínima deve ser de 4m (quatro metros) e declividade máxima de acordo com a NBR 9050.

Art. 348. 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 **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei.

Art. 349. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento de uso comum, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso comum dos conjuntos não residencial horizontal e industrial horizontal.

Art. 350. Para a aprovação do projeto de Conjunto Não Residencial Horizontal e de Conjunto Industrial Horizontal 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;

V – licença prévia da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, nos casos exigidos.

Art. 351. Para a emissão do alvará de execução do Conjunto Não Residencial Horizontal e do Conjunto Industrial Horizontal deverá ser apresentada a certidão de viabilidade de abastecimento de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos.

Seção VI

Do Conjunto Não Residencial Vertical e do Conjunto Industrial Vertical

Art. 352. O Conjunto Não Residencial Vertical e o Conjunto Industrial Vertical poderão ser implantados em lotes com área máxima definida por Zona conforme **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. Deverão ser gravadas no projeto as subcategorias não residenciais e/ou industriais verticais autorizadas para o respectivo imóvel, de acordo com os parâmetros contemplados na aprovação.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 154)

Art. 353. Serão aplicados todos os parâmetros de uso e ocupação do solo para edificações de uso não residencial da subcategoria Conjunto Não Residencial Vertical ou de uso industrial da subcategoria Conjunto Industrial Vertical, definidos para as diferentes Zonas, conforme disposto nos **Quadros 2B e 5A** do Anexo II desta Lei, conforme o caso.

Art. 354. Deverá ser prevista a arborização das áreas permeáveis, observando a definição de áreas permeáveis constantes nos **Quadros 2B e 8** do Anexo II desta Lei e no art. 6º da Resolução SMA nº 31, de 19 de maio de 2009.

Art. 355. Os parâmetros de vaga de veículos por unidade não residencial ou industrial verticais, conforme o caso, deverão obedecer ao disposto no **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei, devendo estar situadas em bolsão de estacionamento interno ou em subsolo, inclusive as vagas de visitantes.

Art. 356. 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.

Parágrafo único. Para empreendimentos com dois acessos, a largura mínima da via particular poderá ser de 5m (cinco metros) para usos de comércio e serviços e 7,5m (sete metros e cinquenta centímetros) para uso industrial.

Art. 357. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do Conjunto Não Residencial Vertical e do Conjunto Industrial Vertical.

Art. 358. Para aprovação do projeto do Conjunto Não Residencial Vertical e do Conjunto Industrial Vertical deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- I – projeto para implantação, contendo a locação 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 CETESB, nos casos exigidos.

Art. 359. Para a emissão do alvará de execução do Conjunto Não Residencial Vertical e o Conjunto Industrial Vertical deverá ser apresentado o projeto aprovado dos sistemas de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e esgotos.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 155)

Art. 360. Para os casos de Conjunto Não Residencial Vertical e de Conjunto Industrial Vertical com mais de 200 (duzentas) unidades autônomas, localizados na Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos e nas vias estruturais localizadas em qualquer Zona, será exigida a implantação de via pública exclusivamente de acesso ao empreendimento, com largura máxima de 8,5m (oito metros e cinquenta centímetros) com passeio lindeiro ao imóvel com largura de 3,5m (três metros e cinquenta centímetros), paralela à via pública.

Parágrafo único. O disposto no “caput” deste artigo poderá ser dispensado, a critério do Grupo Técnico de Mobilidade, em lotes com testada com largura inferior à 20m (vinte metros), em terrenos com alta declividade ou em casos em que for comprovada tecnicamente a inviabilidade da implantação.

Seção VII **Das Vagas para Veículos**

Art. 361. São condições de instalação dos usos e ocupação dos imóveis:

- 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. As condições de instalação constam do **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei.

§ 2º. Nas edificações ou lotes ocupados por mais de uma atividade não residencial, deverão ser atendidas as condições de instalação da atividade mais restritiva, quando não for possível diferenciar os parâmetros aplicáveis a cada uso.

§ 3º. O horário de funcionamento, bem como o horário para carga e descarga, serão regulamentados pelo órgão municipal competente.

Art. 362. A utilização dos imóveis deverá incluir a destinação de vagas para o estacionamento de veículos, de acordo com o tipo de uso e com a área total de aproveitamento, obedecendo às normas técnicas aplicáveis e o **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei, definidas em projeto.

§ 1º. Os espaços necessários para estacionamento de veículos, embarque, desembarque, carga e descarga, vagas especiais deverão estar contidos nos limites do terreno onde será implantado o empreendimento.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 156)

§ 2º. 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 Portadores de Necessidades Especiais - PNE 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).

§ 3º. A vaga de veículo deverá ser destinada a automóveis ou utilitários e ter dimensão mínima de 3,70m (três metros e setenta centímetros) x 5,00m (cinco metros), nos casos de edificações destinadas aos usos não residenciais com metragem inferior ao mínimo estabelecido no **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei ou nos casos da proporção resultar em uma única vaga de veículo, podendo inclusive ser utilizada para vagas especiais (PNE, idoso e gestante).

§ 4º. As edificações destinadas aos usos não residenciais deverão possuir vagas destinadas a motocicletas, na proporção de 1 (uma) para cada 5 (cinco) vagas obrigatórias de automóveis conforme **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei, com dimensões mínimas de 1,00m (um metro) x 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

§ 5º. As edificações destinadas aos usos não residenciais deverão possuir bicicletários ou paraciclos para atender a proporção de 1 (uma) vaga para cada 5 (cinco) vagas obrigatórias de automóveis conforme **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei.

§ 6º. 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.

§ 7º. Nas edificações destinadas a local de culto religioso, o espaço reservado ao culto (nave) deverá ser descontado da área de aproveitamento para determinar o número de vagas de automóveis.

Art. 363. Excluem-se da aplicação dos dispositivos desta Seção as edificações:

- I – constantes do aerofotogramétrico de 1969, desde que tecnicamente inviável;
- II – implantadas ou projetadas em lotes com testada menor que 8,00m (oito metros) e área inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados);
- III – implantadas ou projetadas em imóveis com frente exclusiva para via de pedestre ou calçada, desde que não possua acesso por outras vias;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 157)

IV – nas edificações existentes e aprovadas com base em legislações anteriores cuja ampliação implique demolição que descaracterize a edificação ou implique interferência estrutural do imóvel;

V – as atividades de comércio e serviço localizadas na Zona de Reabilitação Central (ZRC) com até 1.000,00m² (um mil metros quadrados).

Parágrafo único. Os imóveis com atividades de comércio e serviço localizados na Zona de Reabilitação Central (ZRC) com área superior a 1.000,00m² (um mil metros quadrados) poderão ter redução, a critério do interessado, de até 25% (vinte e cinco por cento) no número de vagas de veículos exigidas nesta Seção.

Art. 364. O acesso de veículos nos imóveis observará os seguintes critérios:

I – em lotes com testada superior a 8,00m (oito metros) será permitido o rebaixamento de guia no máximo de 50% (cinquenta por cento) da testada do imóvel, com largura máxima de cada rebaixamento de 8,00m (oito metros), respeitando a distância mínima entre eles de 6,00m (seis metros);

II – em lotes com testada de até 8,00m (oito metros), o rebaixamento terá largura máxima de 4,00m (quatro metros).

Parágrafo único. Os imóveis que possuam em sua totalidade frente para guias rebaixadas, canaletas ou similar, oriundos de loteamentos executados com este padrão de escoamento de águas pluviais, estão dispensados do disposto neste artigo.

Art. 365. As atividades relacionadas no **Quadro 5B** do Anexo II desta Lei consideradas Polos Geradores de Tráfego – PGT deverão passar por análise técnica da SMT e manifestação do Grupo Técnico de Mobilidade, até regulamentação por lei específica.

Seção VIII **Da Certidão de Perímetro**

Art. 366. A certidão de perímetro deverá ser expedida pela SMPMA, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados a partir da data do protocolo.

§ 1º. O pedido de certidão deverá ser instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

I – requerimento específico com assinatura, identificação do interessado e o motivo da solicitação;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 158)

II – cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) ou de Cadastro INCRA;

III – duas cópias do levantamento planialtimétrico e georreferenciado do imóvel elaborado por profissional devidamente habilitado, com carimbo padrão, assinaturas do profissional e proprietário, acompanhado por ART/RRT com indicação das suas divisas para sua localização sobre a planta do Município, e o arquivo digital (.shp, .dxf ou .dwg);

IV – cópia da matrícula do imóvel expedida nos últimos doze meses.

§ 2º. As certidões de perímetro conterão:

I – referência ao processo ou pedido através do qual a certidão foi requerida;

II – vinculação da certidão com o levantamento apresentado;

III – identificação do perímetro, macrozona e zona onde se localiza o imóvel.

Seção IX **Certidão de uso do solo**

Art. 367. A certidão de uso do solo deverá ser expedida pela SMPMA, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados a partir do protocolo.

§ 1º. O pedido de certidão deverá ser instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

I – requerimento específico com assinatura, identificação do interessado e especificação do uso pretendido com enquadramento no Código Nacional de Atividade Econômica (CNAE) ou com o motivo da solicitação;

II – cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) ou de Cadastro INCRA;

III – localização do imóvel com indicação das suas divisas para identificação sobre a planta do Município;

IV – cópia da matrícula do imóvel expedida nos últimos doze meses;

V – cópia da planta aprovada e habite-se, se houver.

§ 2º. As certidões de uso do solo conterão:

I – referência ao processo ou pedido através do qual a certidão foi requerida;

II – identificação da localização do imóvel objeto da certidão;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 159)

III – identificação das classificações do imóvel perante as legislações urbanísticas e ambientais municipais e estaduais;

IV – referência específica ao uso pretendido pelo interessado ou ao motivo da solicitação da certidão;

V – informação sobre a permissibilidade do uso solicitado no imóvel e eventuais pendências, condições e restrições, se houver;

VI – prazo de validade da certidão.

§ 3º. Os usos serão considerados possíveis quando constatadas pendências ou condições, que deverão ser sanadas para que a atividade seja permitida.

§ 4º. As certidões de uso do solo cujos imóveis estão sujeitos à incidência do IPTU poderão ser emitidas por meio digital, desde de que esses imóveis não estejam inseridos na Bacia do Rio Jundiaí-Mirim, Bacia do Córrego Estiva, Bacia do Ribeirão Cachoeira/Caxambu, conforme regulamentado pela Lei Municipal nº 2.405/80, Bacia do Rio Capivari e demais áreas abrangidas pela Zona de Conservação Hídrica do Decreto Estadual nº 43.284, de 3 de Julho de 1998, que regulamenta a APA Jundiaí.

§ 5º. As certidões de uso do solo terão prazo de validade de 90 (noventa) dias, podendo ser revalidadas desde que atendida a legislação vigente na data do pedido.

CAPÍTULO VI DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE ASSENTAMENTOS URBANOS

Art. 368. A regularização fundiária urbana é compreendida como o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana.

Art. 369. A regularização fundiária de assentamentos urbanos, respeitadas as diretrizes gerais da política urbana, estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 2001, observará as seguintes finalidades:

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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 160)

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 para a mulher.

Art. 370. 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 urbanístico e registrário.

Art. 371. As áreas de que trata o art. 370 desta Lei estão localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, sendo denominadas:

I – Zonas Especiais de Interesse Social 1 – ZEIS 1;

II – Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico – ZERFIE.

Parágrafo único. Os índices de parâmetros aplicáveis serão apenas aqueles estabelecidos no **Quadro 2A** do Anexo II desta Lei.

Art. 372. Para efeito desta Lei, consideram-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, definida neste Plano Diretor como pertencente ao perímetro urbano e delimitado no **Mapa 4** do Anexo I desta Lei;

II – área urbana consolidada para fins de regularização fundiária: parcela da área urbana com densidade demográfica superior a 50 (cinquenta) habitantes por hectare e malha viária implantada e que tenha, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

a) drenagem de águas pluviais urbanas;

b) esgotamento sanitário;

c) abastecimento de água potável;

d) distribuição de energia elétrica;

e) limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

III – demarcação urbanística: procedimento administrativo pelo qual o Município, no âmbito da regularização fundiária de interesse social, demarca imóvel de domínio público ou privado, definindo seus limites, área, localização e confrontantes, com a finalidade de identificar seus ocupantes e qualificar a natureza e o tempo das respectivas posses;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 161)

IV – legitimação de posse: ato do Município destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse;

V – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, conjuntos habitacionais ou cortiços, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia.

Art. 373. O Município articular-se-á com os diversos agentes envolvidos no processo de regularização fundiária, inclusive com representantes de órgãos e instituições, locais e dos demais entes da Federação, além dos grupos sociais, visando equacionar e agilizar a sua conclusão.

Seção I **Da Regularização Fundiária de Interesse Social**

Art. 374. Considera-se regularização fundiária de interesse social aquela destinada a assentamentos irregulares ocupados, predominantemente por população de baixa renda, para fins de moradia, nos casos:

I – em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos, mediante o **Mapa 7** desta Lei;

II – de imóveis situados em ZEIS 1;

III – de áreas da União e do Estado declaradas para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º. Para fins desta Lei, considera-se de baixa renda a família cuja renda mensal seja de até 6 (seis) salários mínimos.

§ 2º. Considera-se posse mansa e pacífica aquela exercida de forma contínua e cuja ocupação não provocou, ao longo do tempo, ação formal expressa de reintegração ou reivindicação de posse.

§ 3º. Os assentamentos de que trata o caput deste artigo, cadastrados e monitorados pela FUMAS, são prioritários para os projetos de regularização fundiária, desde que apresentem condições de urbanização.

Art. 375. O Município fornecerá, por meio da FUMAS e a requerimento dos interessados, certidões com base em dados e informações disponíveis, para comprovação do atendimento às condições indicadas no art. 374 desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 162)

Art. 376. O Município deverá prestar apoio técnico, urbanístico, jurídico e social, de forma gratuita, à população de baixa renda, organizada ou não em grupos comunitários e movimentos voltados à Habitação de Interesse Social, a fim de promover a sua inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística na cidade, pelo alcance da moradia digna, particularmente, por meio de ações voltadas à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos existentes.

Art. 377. A regularização fundiária de interesse social será promovida pela FUMAS 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.

Parágrafo único. A FUMAS poderá promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive, os atos destinados aos registros imobiliários e notariais, sempre que julgar necessário.

Subseção I

Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 378. O Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social será elaborado pelos legitimados do art. 377 desta Lei, acompanhado pela comunidade atendida, e aprovado pelo Município, mediante a aplicação de normas especiais ambientais e de parcelamento, uso e ocupação do solo, observada a legislação pertinente.

Art. 379. O Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social deverá considerar a abordagem da irregularidade fundiária sob os aspectos físicos, jurídicos e sociais, de forma simultânea e integrada, para contemplar, no mínimo, os elementos previstos no art. 51 da Lei Federal nº 11.977, de 2009.

Art. 380. O Projeto de Regularização Fundiária de interesse social compõe-se das seguintes etapas:

I – elaboração do Diagnóstico que contemple, no mínimo, a:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 163)

- a) delimitação da área ou lotes abrangidos, considerando-se a base jurídico-fundiária do assentamento irregular;
- 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: levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado de todas as construções existentes; banco de dados, realizado 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 largura igual ou superior àquelas constantes no **Quadro 7** do Anexo II desta Lei e declividade máxima de 20% (vinte por cento);
 - 2. identificação de lotes e das áreas públicas ou privadas a serem transferidas ou doadas, se for o caso, na aprovação do parcelamento, considerando-se o percentual mínimo estabelecido no **Quadro 2A** do Anexo II da área delimitada, conforme alínea “a” do inciso I deste artigo.
- 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, conforme alínea “c” deste inciso;
- e) definição das etapas de execução referentes às intervenções previstas nas alíneas “a”, “c” e “d” deste inciso, com indicação das etapas prioritárias de execução, inclusive, no que se refere às medidas de compensação urbanísticas e ambientais;
- f) projetos executivos de infraestrutura (adequação e instalação), em conformidade com a alínea “e” deste inciso, se necessário;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 164)

- 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. 381. O Projeto de parcelamento do solo e demais documentos necessários, integrantes do Projeto de Regularização Fundiária de interesse social, será encaminhado para os respectivos órgãos municipais e/ou, se for o caso, aos estaduais de aprovação.

§ 1º. Os índices e parâmetros urbanísticos para a aprovação do projeto de parcelamento do solo e das edificações nas ZEIS 1 são aqueles constantes dos **Quadros 2A e 2B**, do Anexo II de Lei, estabelecidos conforme a tipologia do assentamento.

§ 2º. Os Projetos de Regularização Fundiária de interesse social das ZEIS 1 deverão considerar, em sua elaboração tanto as condições físico-morfológicas, como a situação fundiária dos assentamentos habitacionais respectivos, respeitando suas especificidades.

§ 3º. Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar as áreas públicas no interior do perímetro demarcado, na forma do art. 380, inciso I, alínea “a” desta Lei, desde que tal área seja destinada a projetos de urbanização ou de regularização da respectiva ZEIS 1, observados os requisitos previstos pelo art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo.

Art. 382. O Projeto de Regularização Fundiária de interesse social deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos.

Art. 383. Os lotes oriundos de parcelamento resultante de regularização fundiária de interesse social não poderão ser objeto de anexação, exceto quando contemplar finalidade de interesse social, sendo esta atestada mediante decisão motivada do Superintendente da FUMAS, publicada em veículo da imprensa oficial, após oitiva do Conselho Municipal de Habitação.

Art. 384. O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária de interesse social em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007, e inseridas em área urbana consolidada, desde que análise técnica comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 165)

Art. 385. A análise técnica referida no art. 384 desta Lei deverá ser elaborada por profissional legalmente habilitado, compatibilizando-se com o projeto de regularização fundiária de interesse social e conterá, no mínimo, os seguintes elementos:

- I – caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- II – especificação dos sistemas de saneamento básico;
- III – proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações;
- IV – recuperação de áreas degradadas, mediante apresentação de projeto técnico elaborado por profissional habilitado, e daquelas não passíveis de regularização;
- V – comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- VI – comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;
- VII – garantia de acesso público aos corpos d’água, quando for o caso.

§ 1º. A análise técnica deverá ser aprovada pelo órgão técnico de meio ambiente competente, municipal ou estadual.

§ 2º. Será necessária a autorização do órgão gestor da unidade quando a área a ser regularizada abranger unidade de conservação.

Art. 386. Na regularização fundiária de interesse social, 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, poderá ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Subseção II

Dos procedimentos na regularização fundiária de interesse social

Art. 387. Os principais procedimentos para regularização fundiária de interesse social são os seguintes:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 166)

- I** – selagem de domicílios e estabelecimentos comerciais e institucionais, durante a realização do Diagnóstico previsto no inciso I do art. 380 desta Lei;
- II** – execução das ações propostas no Projeto de Regularização Fundiária prevista no art. 380 desta Lei, respeitando-se a hierarquização das intervenções e considerando-se as alterações aprovadas;
- III** – atendimento dos parâmetros urbanísticos mediante aprovação de projeto de parcelamento do solo, nos termos do projeto de regularização fundiária de interesse social a que se refere a alínea “a” do inciso II do art. 380 desta Lei;
- 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, ouvido o COMDEMA, devendo ser expedidos certidão ambiental e Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TCAA pela SMPMA.

Art. 388. Com a finalidade de promover a regularização do parcelamento e a regularização da situação jurídica o Município poderá utilizar todos os meios legalmente previstos.

§ 1º. Para a regularização do parcelamento, serão empregados:

- I** – a demarcação urbanística;
- II** – o registro do projeto de loteamento ou desmembramento.

§ 2º. Para a regularização da situação jurídica, serão empregados a:

- I** – concessão de uso especial para fins de moradia;
- II** – concessão de direito real de uso;
- III** – legitimação de posse;
- IV** – usucapião individual ou coletiva;
- V** – compra e venda.

Art. 389. Na regularização fundiária nas ZEIS 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 de Posse, prevista na Lei Federal nº 11.977, de 2009.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 167)

Art. 390. As ações de regularização fundiária em ZEIS terão como beneficiários preferenciais da titulação em áreas de propriedade municipal:

- I** – as mulheres;
- II** – os idosos;
- III** – os portadores de necessidades especiais.

Subseção III

Da Demarcação Urbanística e da Legitimação de Posse

Art. 391. A Demarcação Urbanística e a Legitimação de Posse para a regularização fundiária de interesse social serão executadas por meio da FUMAS, de acordo com os procedimentos e documentos definidos nos art. 56 a 59 da Lei Federal nº 11.977, de 2009.

Art. 392. Compete à Superintendência da FUMAS:

- I** – realizar os procedimentos de demarcação urbanística em áreas objeto de regularização de assentamentos situadas em ZEIS1, lavrando o respectivo Auto;
- II** – notificar os órgãos responsáveis pela administração patrimonial dos demais entes federados, previamente ao encaminhamento do auto de demarcação urbanística ao registro de imóveis, para que se manifestem nos termos dos incisos I a III do § 2º do art. 56 da Lei Federal nº 11.977, de 2009;
- III** – encaminhar o Auto de Demarcação Urbanística ao Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 57 da Lei Federal nº 11.977, de 2009;
- IV** – responder às impugnações ao Auto de Demarcação Urbanística notificadas pelo oficial do Cartório de Registro de Imóveis;
- V** – notificar, por edital, eventuais interessados, bem como os proprietários e os confrontantes da área demarcada, para, querendo, apresentarem impugnação à averbação da demarcação urbanística, conforme §§ 2º e 3º do art. 57 da Lei Federal nº 11.977, de 2009;
- VI** – instruir e deliberar sobre as propostas de acordo acerca do Auto de Demarcação Urbanística.

Art. 393. Compete a FUMAS emitir atos normativos visando padronizar o modelo de Auto de Demarcação Urbanística, dos Títulos de Legitimação de Posse, bem como explicitar os atos de rotina administrativa para análise e decisão nos processos administrativos que envolvam regularização fundiária de interesse social.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 168)

Art. 394. Após a averbação do Auto de Demarcação Urbanística, a FUMAS deverá promover as devidas atualizações cadastrais, assim como comunicar aos órgãos técnicos municipais competentes pela gestão:

- I** – do patrimônio imobiliário;
- II** – dos tributos imobiliários;
- III** – do planejamento urbano e do meio ambiente;
- IV** – da execução das obras e dos serviços públicos.

Art. 395. Compete a FUMAS emitir títulos de legitimação de posse em favor dos que se enquadrem nas hipóteses legais.

Subseção IV
Da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia

Art. 396. O Município poderá outorgar àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área pública urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de concessão de uso especial para fins de moradia, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º. Nos imóveis com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que, até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados 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.

§ 2º. O Município deverá assegurar 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.

§ 3º. Além do caso previsto no § 2º, 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 da área ocupada ser considerada:

- I** – de uso comum do povo;
- II** – como necessária ao desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 169)

III – de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

IV – como reservada à construção de represas e obras congêneres;

V – como situada em via de comunicação.

§ 4º. Para atendimento do direito previsto nos §§ 1º e 2º, a moradia deverá estar localizada, preferencialmente, próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo.

§ 5º. A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

Art. 397. 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.

§ 2º. A extinção de que trata este artigo será averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente.

Art. 398. Os assentamentos 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.

Subseção V
Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 399. 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, por prazo de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogada por igual período, em imóveis públicos de até 500m² (quinhentos metros quadrados), com uso residencial, uso misto, uso institucional ou comercial, na forma da Lei Orgânica do Município, Decreto-Lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, Lei Federal nº 8.666, de 1993 e Lei Federal nº 10.257, de 2001 e, quando o caso, do art. 180 da Constituição do Estado de São Paulo.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 170)

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.

Subseção VI
Do Usucapião

Art. 400. As áreas urbanas com mais de 250m² (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 nº 10.257, de 2001.

Art. 401. A FUMAS poderá promover a assistência técnica, social e jurídica nas ações de usucapião especial coletivo dos assentamentos precários de baixa renda para fins de Regularização Fundiária de Interesse Social, observado o art. 374 desta Lei.

Parágrafo único. Após concluída a Ação de Usucapião Coletiva, a FUMAS executará o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social previsto no art. 380, bem como todas as medidas necessárias para a individualização dos imóveis aos usucapidos.

Seção II
Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 402. A Regularização Fundiária de Interesse Específico é a regularização fundiária na qual não está caracterizado o interesse social.

§ 1º. Os parcelamentos de solo ocupados indicados no **Mapa 8 e Quadro 9** do Anexo I desta Lei, consolidados anteriormente a 7 de julho de 2009, são considerados de interesse específico para fins de regularização fundiária.

§ 2º. Os parcelamentos de solo ocupados abrangidos por este artigo serão classificados na Zona de Regularização Fundiária de Interesse Específico – ZERFIES, na forma do art. 67 desta Lei.

§ 3º. Poderão solicitar inclusão no **Mapa 8** do Anexo I desta Lei, os parcelamentos de solo ocupados que se enquadrarem às exigências do Art. 405 desta Lei, a partir da entrada em vigor desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 171)

§ 4º. O Município remeterá ao CMPT e ao COMDEMA, anualmente, no mês de julho, relatório com informações de todos os processos relativos aos parcelamentos irregulares, conforme referido no § 1º deste artigo, contendo pelo menos os seguintes itens:

I – lista dos parcelamentos, por categoria de classificação, com os respectivos números dos processos administrativos;

II – pareceres resumidos da situação de cada processo, com o apontamento das pendências relativas ao cumprimento das condições e diretrizes estabelecidas nesta Lei ou indicação de sua conclusão.

Art. 403. A Regularização Fundiária de Interesse Específico limitar-se-á:

I – à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações inseridas em parcelamentos consolidados até 7 de julho de 2009; ou

II – à parte do parcelamento do solo consolidado e não edificado, cuja comercialização de frações efetivamente ocorreu, até 07 de julho de 2009, comprovada pelo registro imobiliário, excluído o remanescente de área não ocupada.

Parágrafo único. Entende-se por remanescente as áreas que não se enquadram no disposto nos incisos I e II deste artigo.

Art. 404. Além do Município, estão legitimados a propor a Regularização Fundiária de Interesse Específico:

I – os adquirentes, seus 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.

Parágrafo único. Os legitimados previstos no “caput” deste artigo poderão promover todos os atos necessários à regularização fundiária, inclusive os atos de registro.

Art. 405. No caso do parcelamento do solo estar consolidado antes de 7 de julho de 2009 e não constar no **Quadro 9** e no **Mapa 8** do Anexo I desta Lei, o interessado deverá apresentar, para fins de enquadramento:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 172)

I – a comprovação da situação consolidada, por meio de fotos aéreas, contas de concessionárias de serviços públicos e outros que, inequivocamente, demonstrem a ocupação da área;

II – plantas da situação consolidada e memoriais descritivos;

III – levantamento planialtimétrico cadastral;

IV – demais documentos e informações que o órgão técnico entender necessários.

Art. 406. A Regularização Fundiária de Interesse Específico deverá observar as restrições à ocupação de Áreas de Preservação Permanente e demais restrições previstas na legislação ambiental, em especial, aquelas previstas na Lei Complementar Municipal nº 417, de 2004 e, complementarmente, as estabelecidas na Lei Estadual nº 4.095, de 1984, no Decreto Estadual nº 43.284, de 1998, na Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, e na Lei Municipal de Proteção de Mananciais nº 2.405, de 12 de junho de 1980, naquilo que for pertinente.

Art. 407. A Regularização Fundiária de Interesse Específico depende da análise e aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, que será precedida do licenciamento urbanístico e ambiental, observadas as disposições desta Lei, demais leis referentes ao tema.

Parágrafo único. Os índices e parâmetros urbanísticos para a aprovação das novas edificações e das edificações existentes não inseridas no projeto de parcelamento nas ZERFIEs são aqueles constantes dos **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei, de acordo com a dimensão do lote.

Subseção I

Dos Procedimentos de Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 408. Os principais procedimentos para regularização fundiária de interesse específico são:

I – apresentação do requerimento de regularização fundiária, acrescido dos projeto e documentos indicados no art. 409 desta Lei;

II – emissão de diretrizes pelo órgão técnico envolvido para o projeto de regularização e complementares, quando o caso;

III – apresentação do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico;

IV – aprovação urbanística do projeto de parcelamento do solo, nos termos do projeto de regularização fundiária de interesse específico, devendo ser expedida certidão e termo de compromisso na forma do arts. 426 e 427 desta Lei;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 173)

V – licenciamento ambiental mediante aprovação pelo órgão licenciador capacitado, devendo ser expedida a certidão ambiental e o Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TCAA, se necessário, na forma do art. 433 desta Lei;

VI – aprovação final;

VII – registro do parcelamento e individualização dos lotes resultantes.

Subseção II

Do Requerimento de Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 409. Qualquer um dos legitimados dos incisos I a V do art. 404 poderão solicitar a abertura de processo administrativo para Regularização Fundiária de Interesse Específico, mediante requerimento instruído com os seguintes documentos:

I – matrícula ou transcrição atualizada do imóvel;

II – que comprovem o cumprimento dos requisitos previstos no § 1º do art. 402 desta Lei quanto ao critério de anterioridade para enquadramento na regularização de interesse específico;

III – que comprovem o atendimento dos requisitos previstos no art. 403 desta Lei;

IV – que identifiquem a área ou lotes e edificações existentes e a proposta de regularização do parcelamento do solo;

V – duas vias do levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:

a) as divisas da gleba objeto do parcelamento, com as respectivas medidas e confrontantes, de acordo com o título de propriedade e da situação fática;

b) as divisas da área efetivamente objeto do pedido de regularização;

c) curvas de nível de metro em metro;

d) indicação das vias existentes e as destinadas ao uso público, bem como dos logradouros e áreas públicas do entorno;

e) indicação das nascentes e dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente e de reserva legal e/ou Área Verde;

f) indicação da vegetação existente;

g) indicação e qualificação da situação atual do imóvel, quanto ao parcelamento, ocupação, edificações existentes, vias abertas, infraestrutura eventualmente implantada e áreas possíveis



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 174)

para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários assim como as áreas livres de uso público;

h) medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, e dos futuros lotes;

i) quadro de áreas do parcelamento e das edificações;

j) planta de situação;

VI – cópia recente do espelho de identificação do IPTU ou do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR);

VII – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do responsável técnico pelo levantamento planialtimétrico.

Parágrafo único. Quando o pedido de parcelamento for formulado com fulcro no § 3º do art. 402 desta Lei, o interessado também deverá atender, para fins de enquadramento, o disposto nos incisos I a IV do art. 405 desta Lei.

Subseção III

Das Diretrizes de Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 410. Nas hipóteses previstas nos arts. 402 e 405 mediante requerimento do interessado, o Município emitirá as diretrizes de forma a orientar e facilitar a elaboração correta dos projetos necessários à aprovação da regularização, consoante art. 412 desta Lei, observado o planejamento municipal para a área objeto de regularização fundiária de interesse específico.

§ 1º. As diretrizes indicarão a área do imóvel passível de regularização fundiária de interesse específico, com observância, sobretudo, das vedações constantes no Decreto Estadual nº 43.284, de 1998; na Lei Municipal nº 2.405, de 1980; e na Lei Complementar Municipal nº 417, de 2004.

§ 2º. O Município definirá os requisitos para elaboração do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

Art. 411. As diretrizes deverão ser expedidas pelo órgão competente após requerimento devidamente instruído ou atendimento de eventual “comunique-se”, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, para complementação de documentos ou informações, sob pena de arquivamento do processo administrativo, sendo que eventual reabertura deverá observar o disposto na legislação vigente no momento do novo pedido.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 175)

Parágrafo único. A diretriz terá validade de 180 (cento e oitenta) dias corridos, contados da data da sua expedição, podendo ser revalidada por igual período, desde que atendida a legislação vigente na data do pedido de revalidação.

Subseção IV

Do Projeto e Condições para Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 412. O Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico deverá respeitar as diretrizes emitidas pelo Município, contendo no mínimo, em observância ao art. 51 da Lei Federal nº 11.977, de 2009:

I – duas vias de projeto urbanístico de parcelamento do solo para fins de regularização de interesse específico, abrangendo:

a) traçado do sistema geométrico de vias, compreendendo as vias existentes e projetadas com largura igual ou superior àquelas constantes no **Quadro 7** do Anexo II desta Lei e, sempre que possível, declividade máxima de 20% (vinte por cento), contemplando sinalização de trânsito;

b) identificação da área regularizada, lotes, edificações e das áreas públicas ou privadas a serem relocadas ou doadas, se for o caso, na aprovação do parcelamento, considerando-se o percentual mínimo estabelecido no **Quadro 2A** do Anexo II da área delimitada;

II – duas vias de perfis longitudinais das vias e áreas públicas;

III – duas vias descrições perimétricas dos lotes e das áreas públicas, inclusive sistema viário;

IV – 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 e 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 e a existência dos referidos sistemas devidamente implantados, inclusive dos lotes eventualmente gravados com faixas de servidão;

V – projeto do sistema de galerias para águas pluviais devidamente aprovado e implantado, ou certidão do setor competente da Secretaria Municipal de Obras, assegurando que existe solução implantada para o escoamento de águas pluviais;

VI – identificação das áreas urbanizadas a serem regularizadas, que compreenderão: as destinadas à recuperação ambiental, as de correção dos riscos existentes e as de remoção das construções, considerando-se o grau de risco;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 176)

VII – indicação das medidas necessárias à promoção da sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais;

VIII – projeto de arborização dos passeios públicos;

IX – as condições para promover a segurança da população em situações de risco, conforme o disposto no parágrafo único do art. 3º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

X – projetos executivos de infraestrutura básica e outros projetos e documentos complementares, indicados em diretriz;

XI – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT do responsável técnico pelo projeto urbanístico de parcelamento.

Art. 413. A infraestrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados consistirá, no mínimo, de:

I – vias de circulação, com guias, sarjetas e iluminação;

II – sistema de escoamento de águas pluviais;

III – sistema de abastecimento de água potável;

IV – coleta e destinação adequada dos esgotos sanitários;

V – energia elétrica domiciliar.

Parágrafo único. A infraestrutura a ser implantada deverá ser condizente, entre outros fatores, com a localização do parcelamento na respectiva ZERFIE e o desenvolvimento regional sustentável.

Art. 414. A regularização fundiária poderá ocorrer considerando-se a totalidade ou parte da área constante na matrícula do imóvel, sendo que, na última hipótese, deverá ser excluído o remanescente para o cálculo da destinação de áreas públicas.

§ 1º. Quando localizada no Perímetro Rural, a área remanescente será considerada indivisível quando inferior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), averbando-se o destaque na matrícula da área total, sendo que, quando tiver metragem superior, a divisão apenas será possível desde que atendido ao disposto nos arts. 249 a 253 e seguintes desta Lei.

§ 2º. O parcelamento da área remanescente localizada no Perímetro Urbano deverá observar os parâmetros estabelecidos nesta Lei para a zona da qual pertence.

Art. 415. Na regularização dos parcelamentos irregulares haverá a destinação de, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do total da área regularizada para fins públicos, sendo 20% (vinte por cento) de área livre de uso público (ALUP) e 5% (cinco por cento) de área de equipamento urbano e comunitário (AEUC), na forma do art. 412 desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 177)

§ 1º. Na indisponibilidade comprovada da reserva de ALUP ou AEUC na área interna parcelada é facultada, a critério da Administração, a compensação em área próxima ou de interesse do Município de valor equivalente ao dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas ou o ressarcimento em pecúnia, baseado no quantum faltante, estabelecido no **Quadro 6** constante do Anexo II deste Lei, sem prejuízo das demais compensações previstas no referido Quadro.

§ 2º. Na regularização dos parcelamentos, inclusive em ZERFIE 2 e em ZERFIE 3, o valor correspondente a compensação pecuniária de AEUC poderá ser convertido inclusive em construção de equipamento de uso institucional na Macrozona de Qualificação e Estruturação Urbana, em local, a critério da Administração Pública, cujo custo será calculado seguindo os parâmetros oficiais municipais adotados nos procedimentos licitatórios.

§ 3º. Na Regularização dos parcelamentos situados na ZERFIE 2, lindeira à Zona de Proteção e Recuperação Ambiental das Bacias do Jundiaí Mirim, Capivari e Ribeirão Cachoeira/Caxambu, somente será aceita a compensação urbanística por área pública faltante em área localizada na própria bacia hidrográfica, não sendo permitida a compensação em pecúnia prevista no § 1º deste artigo.

§ 4º. Os recursos auferidos serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, na forma do art. 515, inciso IX e § 3º do art. 516 desta Lei.

§ 5º. Além das áreas definidas neste artigo, o sistema viário constante do Projeto de Regularização será transferido ao Município no momento do registro.

Art. 416. Exclusivamente para fins de Regularização Fundiária de Interesse Específico, poderá ser aprovado, a critério do Município, mediante parecer da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, inclusive com análise ambiental, parcelamentos enquadrados na forma do art. 402 desta Lei que tenham acesso à via oficial por meio de:

I – servidão de passagem averbada na matrícula dos imóveis desde que esteja consolidada há 10 anos, devendo constar do Termo de Compromisso a responsabilidade dos interessados pela sua manutenção e conservação;

II – trechos de estrada de servidão em uso público de forma consolidada e sem oposição há mais de 10 anos.

Parágrafo único. As servidões de que tratam este artigo não podem ser consideradas frente oficial, para fins de regularização fundiária de interesse específico de assentamentos



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 178)

irregulares não constantes ou incluídos no **Mapa 8** do Anexo I desta Lei ou para aprovação de parcelamentos de solo e edificações.

Art. 417. O sistema de circulação dos parcelamentos do solo a serem regularizados deverão atender aos seguintes requisitos:

I – articular-se com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com as diretrizes específicas definidas pelo Município;

II – as vias principais e ruas internas deverão ser compatíveis ou serem compatibilizadas, mediante alinhamento projetado, com as condições de ocupação do parcelamento e a função das respectivas vias, de acordo com as diretrizes estabelecidas por categoria definidas no **Quadro 7** do Anexo II desta Lei;

III – as vias existentes do parcelamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, sendo que, se houver novas vias projetadas deverá, sempre que possível, ser observada a declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) para as vias principais articuladas com o sistema viário do Município e de 20% (vinte por cento) para as demais vias, admitindo-se declividade maior, desde que a solução apresentada pelo interessado seja aceita, motivadamente, pelo órgão técnico municipal responsável;

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 10,00m (dez metros).

Art. 418. Quando necessário, para permitir a regularização do parcelamento, serão admitidos lotes voltados para vias de pedestres, com largura mínima de 6m (seis metros).

Parágrafo único. O número de lotes voltados para as vias de pedestres definidas no “caput” deste artigo não poderá exceder a 15% (quinze por cento) do total de unidades do parcelamento.

Art. 419. Os lotes resultantes constantes dos parcelamentos nas ZERFIES que atendam os requisitos de comprovação da anterioridade prevista no § 1º do art. 402 serão regularizados, com vistas à realidade fundiária existente e, sempre que possível, consoante as dimensões constantes do respectivo instrumento de aquisição dos interessados, respeitando-se os critérios do Decreto Estadual 43.284, de 1998.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 179)

§ 1º. Nas áreas das bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento do Município, atuais ou projetados, localizadas nas ZERFIES, as dimensões mínimas dos lotes, ou a quantidade de lotes de cada parcelamento, deverá ser compatível com a permeabilidade definida por esta Lei e pelo art. 24 do Decreto Estadual nº 43.284, de 1998.

§ 2º. Para atender ao disposto no § 1º deste artigo, os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da permeabilidade, situadas na mesma área, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, sempre na bacia hidrográfica do manancial considerado.

§ 3º. Na ZERFIE será permitida apenas uma unidade habitacional por lote ainda não edificado.

Art. 420. Os lotes resultantes da área do parcelamento regularizada, obtida após exclusão do remanescente, na forma do art. 403 desta Lei, quaisquer que sejam as suas dimensões, não poderão ser desmembrados ou desdobrados, no futuro, nem sofrer qualquer outro tipo de alteração em sua área que implique no aumento do número de lotes do parcelamento.

Parágrafo único. No ato de registro do parcelamento do solo, a restrição prevista no caput deverá ser averbada na matrícula do imóvel.

Art. 421. As edificações existentes, consolidadas anteriormente à edição da Lei Federal nº 11.977, de 2009, deverão ser regularizadas pelo órgão municipal responsável, independentemente da observância dos parâmetros de ocupação do solo previstos no **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei, respeitados os alinhamentos projetados, após o ato de aprovação do projeto de regularização fundiária, desde que estejam adequadamente identificadas no projeto aprovado e não estejam localizadas em áreas de risco definidas pelo Município.

§ 1º. As novas edificações e as edificações implantadas não constantes do projeto de regularização fundiária aprovado, deverão respeitar os parâmetros de ocupação definidos para cada categoria de ZERFIE no **Quadro 2B** do Anexo II desta Lei.

§ 2º. Os procedimentos para aprovação das edificações poderão ser regulamentados por ato do Executivo.

Art. 422. Os usos permitidos nos lotes dos parcelamentos regularizados serão sempre aqueles aplicáveis para a zona lindeira.

Parágrafo único. Quando os lotes tangenciarem mais de duas zonas, prevalecerá o parâmetro de uso mais restritivo.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 180)

Subseção V

Da Apresentação do Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 423. O interessado apresentará o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico de acordo com as diretrizes indicadas pelo Município, no mesmo processo administrativo que as emitiu.

Parágrafo único. O Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico será indeferido se indevidamente instruído ou não atendido eventual “comunique-se”, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, para complementação de documentos ou informações, acarretando o arquivamento do processo administrativo, sendo que eventual reabertura deverá observar o disposto na legislação vigente no momento do novo pedido.

Subseção VI

Da Aprovação Urbanística

Art. 424. O projeto de parcelamento de regularização fundiária de interesse específico e demais documentos necessários serão encaminhados para os respectivos órgãos municipais para apreciação e aprovação urbanística.

Parágrafo único. Os órgãos municipais poderão exigir do interessado as correções que se fizerem necessárias à sua aprovação urbanística, mediante notificação ou comunique-se, com prazo máximo de atendimento de 60 (sessenta) dias, a qual se não atendida justificadamente resultará no indeferimento do pedido de regularização.

Art. 425. Na hipótese do Município concluir pela impossibilidade de aprovação do parcelamento do solo, ou quando o interessado deixar de atender injustificadamente as exigências feitas, inviabilizando ou dificultando o seu prosseguimento será indeferido o pedido de regularização e notificado o interessado para que adote providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

Art. 426. O Município, ao concluir pela possibilidade de aprovação do projeto de parcelamento do solo, expedirá certidão de aprovação urbanística, contemplando, no mínimo, as responsabilidades relativas a sistema viário, infraestrutura básica, equipamentos públicos e medidas de compensação e mitigação urbanística, as quais deverão constar do termo de compromisso a ser firmado pelos interessados, que será considerado parte integrante do licenciamento.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 181)

§ 1º. As medidas de compensação ou mitigação urbanística da regularização fundiária serão definidas em decisão motivada dos titulares das Secretarias competentes, nos termos das análises técnicas dos órgãos capacitados com base na legislação vigente.

§ 2º. As medidas de compensação e mitigação urbanística quando convertidas em obrigação de natureza pecuniária, são aquelas obrigatórias calculadas de acordo com os parâmetros previstos no **Quadro 6** do Anexo II desta Lei, de acordo com a categoria de ZERFIE na qual o parcelamento do solo se enquadre.

Art. 427. Do Termo de Compromisso deverá constar, no mínimo:

I – as obras e serviços relativas ao sistema viário e infraestrutura básica, equipamentos públicos a cargo do interessado necessários à regularização;

II – o cronograma físico-financeiro para a implantação das respectivas obras;

III – as medidas de mitigação e de compensação urbanística exigidas;

IV – indicação e comprovação da garantia real, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, no valor correspondente ao dobro do custo das obras, assim como as condições para a sua reserva prévia ao início do processo de regularização fundiária de interesse específico;

V – os responsáveis pelas obrigações definidas, na proporção da responsabilidade compartilhada, quando o caso, conforme definido nos art. 428 a 431 desta Lei;

VI – precisão da incidência da multa de que trata o § 3º deste artigo.

§ 1º. A definição do custo das obras e serviços previstos no inciso I e o valor da garantia prevista no inciso IV deste artigo observarão os parâmetros de procedimento licitatório municipal.

§ 2º. Caso o interessado não comprove o atendimento da exigência de apresentação da garantia real, o Município indeferirá a solicitação de regularização e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 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 a qualidade, o Município poderá implementá-las, mediante execução da garantia real de que trata o inciso IV deste artigo, consoante despesas realizadas acrescidas de multa de 30 %.

§ 4º. O Termo de compromisso de que trata este artigo poderá ser aditado após análise de licenciamento ambiental de que trata o arts. 432 e 433 desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 182)

Subseção VII
Das Responsabilidades na Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 428. 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 poderão ser compartilhadas entre loteador, proprietário da gleba e beneficiários da regularização fundiária de interesse específico, mediante o Termo de Compromisso de que trata o art. 427, com força de título executivo extrajudicial.

Art. 429. A implantação adequada do parcelamento do solo e a adoção de medidas voltadas à sua regularização são, em primeiro plano, medidas de responsabilidade solidária do agente loteador e do proprietário do imóvel, razão pela qual deverão ser notificados pelo Município para que cumpram com as suas obrigações.

Parágrafo único. A obrigação de implantar as obras de infraestrutura básica e de elaborar e executar o projeto de regularização fundiária de interesse específico poderá ser exigida pelo Município, ou pelos demais legitimados do art. 404 desta Lei, a qualquer tempo, em face do agente loteador ou o proprietário da área.

Art. 430. A notificação de que trata o art. 429 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 anteriores forem frustradas, por 3 (três) vezes.

Art. 431. 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 no art. 428 desta Lei, poderá ser firmado o Termo de Compromisso previsto no seu art. 427 desta Lei, considerando:

- I** – os investimentos em infraestrutura e equipamentos comunitários já realizados pelos moradores; e
- II** – o poder aquisitivo da população a ser beneficiada.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 183)

Subseção VIII
Do Licenciamento Ambiental

Art. 432. Após a aprovação urbanística, o Projeto de Regularização Fundiária de Interesse Específico deverá ser remetido integralmente ao órgão municipal capacitado para licenciamento ambiental.

Art. 433. O licenciamento ambiental poderá ser deferido, após ouvido o COMDEMA, por meio de certidão ambiental expedida pela SMPMA e acompanhada, quando necessário, do Termo de Compromisso de Adequação Ambiental – TCAA, na forma do art. 190 desta Lei, sem prejuízo de previsão quanto ao compartilhamento de responsabilidade na forma do seu art. 428 e seguintes.

Subseção IX
Aprovação Final

Art. 434. Após os licenciamentos perante os órgãos competentes, o Município realizará a análise final e, havendo compatibilidade entre todos os documentos, tomará uma das seguintes providências:

I – aprovará a regularização, caso as obras de infraestrutura estejam concluídas, mediante certidão ou;

II – expedirá o alvará para a execução das obras com prazo máximo de 5 (cinco) anos, conforme cronograma aprovado, que integra o Termo de Compromisso previamente firmado.

Parágrafo único. A aprovação da regularização de interesse específico ficará condicionada ao prévio recebimento pelo Município das obras de infraestrutura já implantadas, mediante termo próprio, ressalvado o disposto no inciso II deste artigo, desde que cumpridas todas as condições estabelecidas no Termo de Compromisso referido no art. 427.

Art. 435. Poderão ser aprovados projetos de regularização fundiária com a infraestrutura parcial, desde que os proprietários e adquirentes de lotes firmem declaração de que estão cientes de que as obras serão executadas no futuro, a partir do estabelecimento de parceria, e assumam os custos que lhes forem atribuídos em razão da responsabilidade compartilhada no Termo de Compromisso referido no art. 427, mediante garantia idônea.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 184)

Parágrafo único. A expedição de alvará de execução ou a aprovação da regularização fundiária de interesse específico dar-se-á após a assinatura do Termo de Compromisso, referido no art. 427 desta Lei, na forma das exigências indicadas no seu art. 428.

Art. 436. A aprovação final do projeto de regularização far-se-á por auto de regularização expedido por servidor técnico habilitado, acompanhada dos memoriais descritivos, das plantas aprovadas e das certidões oficiais.

Art. 437. 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.

Subseção X

Do registro do parcelamento e individualização dos lotes resultantes

Art. 438. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse específico deverá ser requerido ao registro de imóveis, nos termos da legislação em vigor, em especial dos arts. 64 a 68 da Lei Federal nº 11.977, de 2009.

Art. 439. O registro do parcelamento resultante do projeto de regularização fundiária de interesse social 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.

Art. 440. As matrículas das áreas particulares e das destinadas a uso público deverão ser encaminhadas ao Município, para atualização do seu Cadastro Imobiliário.

TÍTULO V

POLÍTICAS E INVESTIMENTOS ESTRATÉGICOS NOS SISTEMAS ESTRUTURAIS

Art. 441. As políticas públicas setoriais, em especial as urbanas e ambientais, 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



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 185)

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 tratados nesta lei que se relacionam direta ou indiretamente com o ordenamento territorial são:

- I** – Política de Desenvolvimento Urbano e Econômico Sustentável;
- II** – Política Ambiental e Sistema de Espaços protegidos, espaços livres e áreas verdes;
- III** – Política e Sistema de Saneamento Básico;
- IV** – Política e Sistema de Mobilidade;
- V** – Política de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural;
- VI** – Política e Sistema de Habitação Social;
- VII** – Sistema de Equipamentos Sociais Básicos;
- VIII** – Sistema de Infraestrutura.

CAPÍTULO I **DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E ECONÔMICO** **SUSTENTÁVEL**

Art. 442. São objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável:

- I** – consolidação do papel do Município como polo regional e centro industrial, logístico, comercial e de serviços;
- II** – promoção da produção agrícola e atividades econômicas sustentáveis na zona rural;
- III** – incentivo à indústria artesanal no meio rural;
- IV** – 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;
- V** – estímulo às atividades econômicas que permitam equilibrar a relação emprego/moradia em todas as regiões da cidade;
- VI** – fomento à Pesquisa, Ensino e Extensão, visando a qualificação de profissionais para atender à necessidade do polo tecnológico;
- VII** – incentivo às atividades de economia solidária e economia criativa;
- VIII** – compatibilização do desenvolvimento econômico com o equilíbrio ambiental e o desenvolvimento social e cultural.

Art. 443. São Diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 186)

- 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 o fortalecimento das cadeias produtivas do Município, integrando-as aos interesses do desenvolvimento da Aglomeração Urbana de Jundiaí;
- IV** – 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;
- V** – dinamizar a geração de emprego, trabalho e renda;
- VI** – fomentar a formação, qualificação e requalificação de mão de obra, promovendo programas de capacitação profissional;
- VII** – estimular o associativismo e o empreendedorismo como forma alternativa de geração de trabalho e renda;
- VIII** – fomentar instrumentos de apoio aos micros e pequenos empreendimentos nacionais, individuais ou coletivos, na forma de capacitação gerencial, transferência tecnológica e concessão de incentivos;
- IX** – incentivar a sinergia entre instituições de pesquisa, universidades e empresas com atividades relacionadas ao conhecimento e à inovação tecnológica;
- X** – incentivar a formalização de estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços, através do SIIM, Sistema Integrado de Informações Municipais;
- XI** – 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;
- XII** – 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 187)

XIII – 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;

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

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

XVI – incentivar através de ações mobilizadoras e instrumentos qualificados a criação de arranjos produtivos locais;

XVII – 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.

Art. 444. O Município tem por objetivo os seguintes investimentos estratégicos para Política de Desenvolvimento Urbano e Econômico Sustentável:

I – implantação do Parque Tecnológico;

II – implantação do Polo de Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável;

III – criação de uma Unidade de Serviço Rural ou ampliação das Unidades de Serviço existentes;

IV – implantação do Programa de Requalificação da Região Central;

V – implantação do Programa de Economia Solidária e Criativa;

VI – implementação de polos de economia criativa, solidária e sustentável, priorizando áreas com situação de maior vulnerabilidade social e econômica;

VII – implantação de Incubadora e Certificadora Pública de Empreendimentos Solidários, Criativos e Agroecológicos;

VIII – implantação de política municipal de compras institucionais e governamentais de produtos e serviços da economia popular, solidária e criativa, da agricultura orgânica e de empreendimentos sustentáveis, e cumprir os programas de aquisição governamentais já existentes nos níveis federal e estadual;

IX – implantação e manutenção das Rotas Turísticas do Município;

X – implantação do Programa de Uso de Praças e Espaços Livres.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 188)

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA AMBIENTAL E DO SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS, ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS VERDES

Art. 445. 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 secretarias 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 natural;
- 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 de informações integrado;
- XI** – estímulo às construções sustentáveis;
- XII** – redução da contaminação ambiental em todas as suas formas;
- XIII** – conservação e recuperação do meio ambiente e da paisagem;
- XIV** – imposição, ao poluidor e ao degradador, da obrigação de recuperar e ou indenizar os danos causados, e ao usuário de contribuição pela utilização recursos ambientais com fins econômicos.

Art. 446. 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 189)

- 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 os elementos naturais e a paisagem 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** – estimular a agricultura familiar, urbana e periurbana, incentivando a agricultura orgânica e a diminuição do uso de agrotóxicos;
- XV** – promover a educação ambiental como instrumento para sustentação das políticas públicas, buscando a articulação com as demais políticas setoriais;
- XVI** – incorporar às políticas setoriais o conceito de sustentabilidade e as abordagens ambientais;
- XVII** – ampliar a área de abrangência para a fiscalização da guarda municipal para todo o Território de Gestão da Serra do Japi, Serra dos Cristais e áreas de mananciais, e permitir maior atuação dos agentes de posturas através de legislação própria;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 190)

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

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

Seção I

Do Sistema de Áreas Protegidas e Espaços Livres e Áreas Verdes

Art. 447. 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, paisagística, produtiva, urbanística ou de lazer, e que se enquadram nas diversas categorias protegidas pela legislação ambiental e diferentes tipologias de parques ou prestam relevantes serviços ambientais.

Art. 448. 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 **Mapa3** do Anexo I desta Lei;

III – APP 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 e áreas verdes 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 191)

XIV – faixa de 100 (cem) metros medida em projeção horizontal ao redor das represas de abastecimento público de água, como demarcado no **Mapa 1**, Anexo I.

Art. 449. 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 verdes públicas;

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

Art. 450. 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 áreas de preservação permanente;

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.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 192)

Art. 451. Os investimentos estratégicos na Política Ambiental e no Sistema de Espaços protegidos, Espaços Livres e Áreas Verdes objetivam a:

- I – consolidação da Reserva Biológica da Serra do Japi através de aquisição de áreas particulares;
- II – implantação do Parque Linear do Rio Guapeva;
- III – implantação do Parque Linear da Fazenda Grande;
- IV – implantação do Plano de Recuperação das Margens do Rio Jundiaí;
- V – implementação do Plano de Manejo da Reserva Biológica;
- VI – implantação do Plano de Arborização Urbana;
- VII – implantação do Plano de gestão de mananciais e bacias hidrográficas;
- VIII – implantação do Plano de conservação e recuperação da Mata Atlântica, Cerrado e vegetações associadas;
- IX – implantação do Plano de prevenção e combate a incêndios florestais;
- X – implantação do Plano Regional de criação de corredores ecológicos;
- XI – implantação do Programa de Uso de Praças e Espaços Livres;
- XII – implantação do Plano intermunicipal de Preservação da Serra do Japi.

CAPÍTULO III DA POLÍTICA E DO SISTEMA DE SANEAMENTO BÁSICO

Art. 452. 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. 453. A Política de Saneamento Básico buscará atingir os seguintes objetivos:

- 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 193)

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. 454. 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.

Art. 455. 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 194)

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.

Art. 456. 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 as redes existentes.

Art. 457. São diretrizes 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 – respeitar as capacidades hidráulicas dos corpos d'água, impedindo vazões excessivas;

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

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

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

VII – 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 195)

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

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

X – 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;

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

Art. 458. São diretrizes para o Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos:

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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 196)

- XIII** – estimular o uso, 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.

Art. 459. São ações e investimentos estratégicos da Política de Saneamento Básico:

- I** – implantação da ampliação da Represa Municipal;
- II** – implantação de Plano de Recuperação e Reflorestamento das APP no entorno das Represas Municipais;
- III** – implantação do Plano Municipal de Gestão Integrada da Drenagem do Município de Jundiaí;
- IV** – implantação do Sistema de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos.

CAPÍTULO IV DA POLÍTICA E DOS SISTEMAS DE MOBILIDADE

Art. 460. 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



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 197)

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 Plano de Mobilidade será elaborado no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da publicação desta Lei.

Art. 461. São componentes do Sistema de Mobilidade:

- I – sistema de circulação de pedestres;
- II – sistema cicloviário e ciclável rural;
- III – sistema de transporte coletivo público;
- IV – sistema viário;
- V – sistema de transporte coletivo privado;
- VI – sistema de logística e transporte de carga.

Art. 462. 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.

Art. 463. Os objetivos da Política de Mobilidade são:

- 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 e estruturais;
- 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 – promoção da integração do sistema de transporte coletivo municipal com os outros modais;
- VI – estímulo ao deslocamento de curta distância;
- VII – redução do tempo de viagem dos munícipes;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 198)

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 ônibus urbanos circulares, assim como pontos de estacionamento e aluguel de bicicletas nos terminais de ônibus;

X – inserção da bicicleta no sistema de entregas rápidas;

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

XII – 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;

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

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

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

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

Art. 464. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Mobilidade devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

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;

III – aperfeiçoar e ampliar o sistema de circulação de pedestres e de pessoas portadoras de deficiência, propiciando conforto, segurança e facilidade nos deslocamentos;

IV – consolidar e ampliar áreas de uso preferencial ou exclusivo de pedestres;

V – elaborar e implantar plano de calçadas, integrando as obras de pavimentação e recapeamento das vias com a adequação das calçadas;

VI – ampliar a dimensão das calçadas, passeios e espaços de convivência;

VII – promover melhoria da mobilidade nas calçadas, assim como implantação de corrimãos em áreas de considerável dificuldade de acesso para pessoas com mobilidade reduzida;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 199)

- VIII** – implantar programa de acessibilidade priorizando os centros comerciais, centros de bairros, os equipamentos públicos e as rotas de acesso ao sistema de transporte coletivo;
- IX** – instituir órgão responsável pela formulação e implementação de programas e ações para o Sistema de Circulação de Pedestres e mobilidade;
- X** – adequar o tempo semafórico nas travessias em locais de grande fluxo de pedestres;
- XI** – implantar suportes para transporte de bicicletas em ônibus urbanos circulares, assim como pontos de estacionamento e aluguel de bicicletas nos terminais de ônibus;
- XII** – inserir a bicicleta no sistema de entregas rápidas;
- XIII** – diminuir o desequilíbrio existente na apropriação do espaço utilizado para a mobilidade urbana, favorecendo os modos coletivos que atendam a maioria da população, sobretudo os extratos populacionais mais vulneráveis;
- XIV** – promover os modos não motorizados como meio de transporte urbano, em especial o uso de bicicletas, por meio da criação de uma rede estrutural cicloviária e ciclável;
- XV** – complementar, ajustar e melhorar o sistema viário, visando sua estruturação e ligação interbairros, contemplando os núcleos urbanos em zona rural;
- XVI** – promover a melhoria nas condições físicas e de sinalização do sistema viário;
- XVII** – promover a integração da política de mobilidade com as diretrizes de ocupação, uso e controle do solo;
- XVIII** – incentivar a redução de gastos com combustíveis com a utilização de veículos movidos com fontes de energias renováveis ou combustíveis menos poluentes;
- XIX** – aumentar a eficiência das vias estruturais, buscando aliviar o tráfego intenso nas vias de concentração, de indução e de proteção de bairro;
- XX** – ampliar o plano de travessia de pedestres, com segurança, nas vias estruturais;
- XXI** – evitar o tráfego de passagem nas vias de acesso aos lotes nas zonas predominantemente residenciais e dar prioridade aos pedestres nas vias de acesso ao lote, de circulação e de concentração, implantando dispositivos de redução da velocidade e acalmamento de tráfego;
- XXII** – assegurar que projetos de edificações disciplinados como polo gerador de tráfego sejam apreciados pela SMT, garantindo que os empreendimentos contenham área para estacionamento compatível com a atividade e indicação das vias de acesso adequadas;
- XXIII** – 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 200)

XXIV – planejar e elaborar estudos e projetos da rede futura de mobilidade que evitem a intervenção nas áreas de preservação permanente de corpos d'água;

XXV – articular as diferentes políticas e ações de mobilidade urbana, abrangendo os três níveis da federação e seus respectivos órgãos técnicos;

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

Art. 465. São diretrizes referentes ao 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, 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 portadoras de deficiência, com dificuldades de locomoção e idosos, 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 201)

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

Art. 466. São diretrizes referentes ao 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.

Art. 467. Deverá ser elaborado Plano para implantação de Sistema de Acessibilidade Universal, visando a adequação gradual de todo o Sistema de Circulação de Pedestres e acesso aos equipamentos urbanos e sociais.

Art. 468. São ações prioritárias e investimentos estratégicos no Sistema de Mobilidade:

I – implantação de Sistema de Acessibilidade Universal;

II – implantação de melhorias no Sistema de Circulação de Pedestres;

III – implantação do Plano Cicloviário Municipal;

IV – implantação do Eixo BRT Leste/Oeste;

V – implantação do Eixo BRT Norte/Sul;

VI – ampliação da Rede estrutural de Transporte Coletivo;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 202)

VII – implantação de projetos de Intervenção Urbana Setoriais.

CAPÍTULO V

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 469. Constitui o patrimônio histórico e cultural o conjunto de bens materiais e imateriais – áreas, edificações, imóveis, lugares, paisagens, monumentos e manifestações culturais – existentes no Município de Jundiaí, de domínio público ou privado, cuja proteção ou preservação seja de interesse comum, quer por sua vinculação cultural ou histórica, quer por seu valor natural, urbano, paisagístico, arquitetônico, arqueológico, artístico, etnográfico e genético.

Art. 470. Os objetivos da Política Municipal de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural são:

- 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. 471. São diretrizes para a política relativa ao Patrimônio Histórico e Cultural:

- I** – elaborar normas para a preservação de bens de valor histórico, cultural, natural e arquitetônico;
- II** – revitalizar áreas públicas de interesse do patrimônio histórico e cultural;
- III** – preservar a identidade dos bairros, valorizando as características de sua história e cultura;
- IV** – organizar dentro do SIIM, Sistema Integrado de Informações Municipais um módulo referente a Patrimônio Histórico e Cultural;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 203)

V – 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;

VI – incentivar a fruição e o uso público dos imóveis tombados;

VII – assegurar o adequado controle da interferência visual nas áreas envoltórias de imóveis preservados;

VIII – incentivar a preservação do patrimônio por meio de mecanismos de transferência de potencial construtivo;

IX – criar mecanismos de captação de recursos em áreas de interesse histórico e cultural, visando à sua preservação e revitalização e ações de educação patrimonial;

X – 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;

XI – estabelecer e consolidar a gestão participativa do patrimônio cultural.

Art. 472. A ação prioritária da Política de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural será a implantação do Plano de Valorização de Bens Culturais, Obras de Arte Urbanas e Monumentos da Cidade.

CAPÍTULO VI DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 473. A Política Municipal de Habitação de Interesse Social deve ser orientada pelos seguintes objetivos:

I – garantia do direito à moradia digna como direito social, conforme previsto no art. 6º da Constituição da República;

II – garantia 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 nº 10.257, de 2001;

III – redução do déficit habitacional apontado no Plano Local de Habitação de Interesse Social;

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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 204)

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. 474. Para cumprimento dos objetivos de que trata o art. 473 desta Lei, os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

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 áreas de preservação permanente;

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 assentamentos habitacionais precários e irregulares, 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 205)

- 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 desadensamento por necessidade de obra de urbanização, 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.

Art. 475. São ações prioritárias e investimentos estratégicos da Política de Habitação de Interesse Social:

- I** – implantação das ações previstas no PLHIS;
- II** – implantação de Infraestrutura para as áreas demarcadas como ZEIS 1;
- III** – implantação de Programa de Requalificação Urbana em núcleos já urbanizados.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 206)

CAPÍTULO VII DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS SOCIAIS BÁSICOS

Art. 476. O Sistema de Equipamentos Sociais Básicos é composto pelas redes de equipamentos sociais que constituem a base físico-espacial a partir da qual são prestados os serviços públicos relativos a diferentes setores das políticas sociais tais como saúde, educação, assistência social, esportes, cultura e lazer.

Art. 477. São componentes do Sistema de Equipamentos Sociais Básicos:

- I** – os equipamentos de educação;
- II** – os equipamentos de saúde;
- III** – os equipamentos de esportes 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. 478. Os objetivos do Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais são:

- 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 à família e à pessoa, com prioridade de atendimento às famílias e grupos sociais mais vulneráveis, em especial crianças, jovens, mulheres, idosos, negros e pessoas com deficiência;
- III** – redução das desigualdades socioespaciais, suprimindo 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. 479. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Equipamentos Sociais Básicos devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 207)

- 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 de forma a atender às normas de acessibilidade universal para pedestres e facilitar a entrada e 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 I **Da Segurança Alimentar e Nutricional**

Art. 480. São objetivos da Segurança Alimentar e Nutricional:

- I** – valorização da produção agrícola local;
- II** – incentivo à agricultura urbana como alternativa de renda e complementação alimentar;
- III** – garantia de acesso à alimentação saudável e adequada, fazendo chegar alimentação a todos os bairros da cidade, em especial nas áreas de maior vulnerabilidade social.

Art. 481. São diretrizes da Segurança Alimentar e Nutricional:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 208)

- I – implantar centrais de abastecimento, e pontos de venda direta do produtor de modo a oferecer preços acessíveis e produtos de qualidade;
- II – fortalecer parcerias dos produtores rurais com o comércio varejista a fim de viabilizar o acesso da população a produtos saudáveis, com qualidade e bom preço;
- III – incentivar a prática de voluntariado para captação de doações de alimentos;
- IV – promover a integração com os Municípios da região, visando a realização de parcerias no desenvolvimento de projetos de abastecimento, pesquisas de mercado, organização de campanhas e trabalhos educativos com pequenos produtores;
- V – implantar, manter e fortalecer projetos de hortas educativas nas escolas e nos demais espaços públicos disponíveis na comunidade, incentivando o consumo de alimentos saudáveis;
- VI – promover processos participativos e permanentes de educação alimentar e ambiental a todos os municípios, com ênfase no uso adequado do solo, na alimentação equilibrada, no consumo consciente e produção sustentável;
- VII – modernizar, ampliar e adequar os espaços físicos, equipamentos, utensílios e mão de obra das cozinhas e refeitórios escolares, visando:
 - a) proporcionar maior variedade de alimentos;
 - b) redução do tempo entre preparo e consumo;
 - c) minimizar o risco de contaminação alimentar.

Seção II **Dos Imóveis Públicos**

Art. 482. 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 209)

V – otimização do uso das áreas públicas para cumprimento das funções sociais da Cidade;

VI – criação de espaços destinados para atividades de associações de cultura popular.

Art. 483. A gestão e 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 coletivos;

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. 484. São ações prioritárias e investimentos estratégicos:

I – implantação do Plano Diretor de Ocupação do Complexo FEPASA;

II – construir novo Hospital Municipal;

III – construir 4 (quatro) Unidades de Pronto Atendimento – UPAs;

IV – construção do Centro de Excelência do Esporte;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 210)

- V – construção do Centro Esportivo e Cultural do Vetor Oeste;
- VI – obras de Requalificação dos Centros Esportivos existentes;
- VII – implantação de novos Centro de Referência da Assistência Social – CRAS;
- VIII – implantação de novos Sistemas de Equipamentos Urbanos Sociais em áreas desassistidas.

CAPÍTULO VIII DO SISTEMA DE INFRAESTRUTURA

Art. 485. O Sistema de Infraestrutura é integrado pelo Sistema de Saneamento Básico, Sistema de Mobilidade e Sistema de Equipamentos Sociais Básicos, definidos nesta Lei, além de infraestruturas e instalações operacionais e processos relativos 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. 486. São objetivos 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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 211)

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. 487. São diretrizes do 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, 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 que visem preservar e descontaminar o subsolo;

VII – cadastrar as redes de água, esgoto, telefone, energia elétrica, cabos e demais redes que utilizam o subsolo e os postes de iluminação, mantendo banco de dados atualizado sobre as mesmas;

VIII – cadastrar o mobiliário urbano;

IX – compatibilizar a instalação de infraestrutura com o sistema de circulação de pedestres, garantindo a acessibilidade de acordo com as normas vigentes.

Art. 488. São diretrizes específicas da Energia e Iluminação Pública:

I – garantir o abastecimento de energia para consumo;

II – modernizar e buscar maior eficiência da rede de iluminação pública com ampliação da cobertura;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 212)

III – reduzir o prazo de atendimento das demandas;

IV – promover programa de incentivo ao uso consciente de energia;

V – viabilizar a instalação da rede elétrica e de iluminação pública em galerias técnicas no subsolo urbano.

Art. 489. São ações prioritárias e investimentos estratégicos:

I – a implantação de Galerias Técnicas de equipamentos de infraestrutura de serviços públicos ou privados nas vias públicas, priorizando as vias de maior concentração de redes de infraestrutura (enterramento de tubulações);

II – a ampliação e qualificação do Sistema de Iluminação Pública.

TÍTULO VI
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO
DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – SMPGDT

CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS DO SISTEMA

Art. 490. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Territorial-SMPGDT, mediante a instituição de estruturas e processos democráticos e participativos que visam o desenvolvimento contínuo e dinâmico do planejamento e gestão da Política Urbana e Rural.

§ 1º. O SMPGDT será coordenado pela SMPMA, através do Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento de Projetos Especiais, em conjunto com os diversos órgãos do Município, assegurada a participação dos Conselhos Municipais.

§ 2º. O Núcleo de Planejamento e Desenvolvimento de Projetos Especiais será criado no prazo de até 12 (doze) meses a partir da entrada em vigor desta Lei.

Art. 491. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Territorial:

I – criar canais de participação da sociedade no planejamento e gestão municipal da Política Territorial;

II – garantir eficiência e eficácia à gestão;

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



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 213)

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

V – promover a compatibilização das Leis Orçamentárias e do Plano de Metas com os objetivos e ações previstos no Plano Diretor;

VI – promover a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento do território;

VII – promover a implantação de ferramentas em geoprocessamento no Sistema Integrado de Informações Municipais – SIIM.

§ 1º. O Município promoverá a adequação da sua estrutura administrativa quando necessário para a incorporação dos objetivos relacionados neste artigo, mediante reformulação das competências de seus órgãos da administração direta e indireta.

§ 2º. A adequação da estrutura administrativa mencionada no § 1º deste artigo deverá contemplar a criação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, reestruturação da SMAAT e SMO, com aumento e qualificação do efetivo técnico das Pastas.

§ 3º. 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 pleno acesso público, a transparência, e os preceitos da gestão democrática, ressalvadas as informações protegidas pelo sigilo nos moldes da lei.

§ 4º. Cabe ao Poder Executivo garantir os recursos e procedimentos necessários para a formação, capacitação e manutenção do quadro de pessoal necessário a implementação das propostas definidas nesta Lei.

Art. 492. O Município promoverá tratativas com Municípios vizinhos e com órgãos estaduais e federais, visando formular políticas, diretrizes e ações articuladas, 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.

Art. 493. Os planos setoriais integrantes do processo de gestão democrática da Cidade deverão ser compatíveis entre si e seguir as políticas de desenvolvimento territorial contidas nesta Lei, bem como considerar os planos intermunicipais e regionais de cuja elaboração o Município tenha participado.

Art. 494. Os órgãos municipais envolvidos no SMPGDT deverão implantar ferramentas de gestão e análise do território baseadas em sistema de Geoprocessamento, conforme lei específica.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 214)

CAPÍTULO II

DOS COMPONENTES DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Art. 495. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Territorial deverá assegurar a participação direta da população em todas as fases de planejamento e gestão democrática da cidade, garantindo as instâncias e instrumentos necessários à efetiva participação da sociedade na tomada de decisões, controle e avaliação da política, sendo composto por:

- I** – órgãos públicos da Administração Direta e Indireta;
- II** – Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT;
- III** – Conselhos Regionais de Participação – CRPs;
- IV** – Sistema Integrado de Informações Municipais – SIIM;
- V** – instâncias de participação popular.

§ 1º. Os CRPs mencionados no inciso III deste artigo serão criados por ato do Executivo no prazo de até 18 (dezoito) meses a contar da criação do CMPT, com base na regionalização definida pelo **Mapa 14** do Anexo I desta Lei.

§ 2º. Cada um dos CRPs será composto por 20 (vinte) membros titulares, além dos respectivos suplentes, eleitos pelos moradores das respectivas regiões.

Art. 496. O Município implantará o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão com os seguintes objetivos:

- 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, adequando o orçamento municipal às demandas do planejamento territorial;
- III** – viabilizar a realização dos planos, programas e projetos previstos no Plano Diretor ou apontados pelo CMPT, através do monitoramento da inserção prioritária dos mesmos nas discussões da Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO, Lei Orçamentária Anual – LOA Anual ou de outras formas de financiamento;
- IV** – estabelecer fluxos permanentes de informação entre as suas unidades componentes, a fim de facilitar o processo de decisão;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 215)

- 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 – acompanhar as atividades de controle urbano, mediante verificação e da aplicação dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo em relação aos objetivos de desenvolvimento urbano-territorial do Município;
- IX – promover o controle ambiental mediante fiscalização a ser exercida pelos agentes competentes, conforme legislação específica, em casos de danos causados à flora e fauna, controle de queimadas e demais crimes ambientais;
- X – 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;
- XI – garantir a implementação das Resoluções da Conferência da Cidade, sempre que em consonância com a presente Lei;
- XII – gerenciar e implantar sistemas em geoprocessamento unificado no SIIM, pelas Autarquias e demais Órgãos, garantindo que todas as informações sejam georreferenciadas.

Art. 497. São instrumentos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Territorial, além do Plano Diretor:

- I – Plano Plurianual, a LDO e a LOA;
- II – Programas de Metas, conforme previsto no art. 73-A da Lei Orgânica do Município;
- III – planos setoriais de políticas urbano-ambientais;
- IV – Código de Obras e Edificações;
- V – Código de Posturas Municipais;
- VI – demais legislações previstas nesta Lei.

§ 1º. A legislação e os planos citados nos incisos I a VI do “caput” deverão incorporar os objetivos e ações prioritárias estabelecidas nesta lei, respeitadas as restrições legais, técnicas e orçamentárias-financeiras.

§ 2º. A gestão orçamentária participativa incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 216)

do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal, nos termos da alínea “f”, inciso III do art. 4º e art. 44 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Seção I **Do Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT**

Art. 498. Fica criado o Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT, órgão colegiado de caráter consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana e rural, vinculado à estrutura a SMPMA, que tem por finalidade a formulação, o estabelecimento, o acompanhamento, o controle e a avaliação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural, conforme dispõe a Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Subseção I *Da Composição do Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT*

Art. 499. 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:

Iº – 12 (doze) membros representantes de órgãos do Poder Público indicados pelo Prefeito, devendo contemplar, no mínimo, representantes dos seguintes órgãos:

- a) SMPMA;
- b) SMO;
- c) SMAAT;
- d) Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia – SMDECT;
- e) SMT;
- f) SMF;
- g) Secretaria Municipal de Serviços Públicos – SMSP;
- h) SMNJ;
- i) DAE S.A.;
- j) FUMAS;

Iº – 12 (doze) membros representantes dos moradores de 5 (cinco) regiões do Município, além da Zona Rural e de Proteção Ambiental Norte e da Zona Rural e de Proteção Ambiental Sul, conforme **Mapa 14** do Anexo I desta Lei, da seguinte forma:

⁹ Por um erro de redação, há três incisos I para o “caput” do art. 499.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 217)

- a) 2 (dois) da Região Central;
 - b) 2 (dois) da Região Norte;
 - c) 2 (dois) da Região Sul;
 - d) 2 (dois) da Região Leste;
 - e) 2 (dois) da Região Oeste;
 - f) 1 (um) representante da Zona Rural e de Proteção Ambiental Norte;
 - g) 1 (um) representante da Zona Rural e de Proteção Ambiental Sul;
- Iº – 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 não governamentais e de coletivos organizados.

§ 1º. A partir do segundo mandato dos representantes do CMPT, os membros mencionados no inciso II do “caput” serão eleitos de acordo com a regionalização definida pela SMPMA para a criação dos CRPs, conforme estabelecido no art. 495, § § 1º e 2º desta Lei.

§ 2º. O mandato dos conselheiros do CMPT será de três anos, ou no prazo que coincidir com a realização da Conferência da Cidade, sendo permitida apenas uma recondução.

§ 3º. Os representantes da sociedade civil serão eleitos pelos seus pares na Conferência da Cidade, mediante processo coordenado por comissão eleitoral constituída pela Comissão Preparatória da Conferência Municipal da Cidade.

§ 4º. Terão assento, com direito a voz no CMPT, 2 (dois) representantes de órgãos estaduais com atuação regional.

§ 5º. 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. 500. O processo eleitoral para a eleição dos representantes da sociedade civil no primeiro mandato do CMPT, que será realizada na Conferência da Cidade de 2016, será regulamentado por decreto, em até 30 (trinta) dias a contar da entrada em vigor desta Lei.

§ 1º. Caso não seja possível a eleição dos membros do CMPT na Conferência da Cidade de 2016, a SMPMA organizará Fórum específico para esta finalidade em até 90 (noventa) dias a contar da entrada em vigor desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 218)

§ 2º. O mandato dos membros do Conselho Municipal do Plano Diretor – CMPD será válido e vigente até a posse dos representantes do CMPT, data na qual restará automaticamente encerrado, considerando-se a substituição do CMPD pelo CMPT.

Subseção II

Das Atribuições do Conselho Municipal de Política Territorial – CMPT

Art. 501. 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 oficial da Prefeitura;
- X** – promover a articulação entre os conselhos municipais setoriais, em especial: CMH, COMDEMA, CMMURT, COMPAC e CMDR;
- XI** – acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 219)

XII – apresentar sugestões para propostas de áreas de intervenção urbana e Operações Urbanas Consorciadas;

XIII – deliberar sobre as condições dos termos dos planos de Operações Urbanas Consorciadas; acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas e demais instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor;

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

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

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

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

XVIII – elaborar relatório anual de suas atividades, ao qual deverá ser dado publicidade;

XIX – elaborar e aprovar seu regimento interno.

§ 1º. Para cumprir suas atribuições, o CMPT receberá 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 deverão ser publicados integralmente, com o posicionamento de cada um dos seus membros, no portal eletrônico da Prefeitura.

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

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

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



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 220)

Art. 502. O Poder Executivo Municipal, através da SMPMA, garantirá apoio técnico e operacional ao CMPT, necessário a seu pleno funcionamento, através de uma Secretaria Executiva composta por servidores indicados pelo Secretário de Planejamento e Meio Ambiente.

CAPÍTULO III DAS INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR NA GESTÃO DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Seção I Das disposições gerais

Art. 503. 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 – CMPT;

III – Audiências públicas;

IV – Iniciativa popular na proposição de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e rural;

V – Iniciativa Popular na proposição de Projetos de Lei, do Plebiscito e Referendo;

VI – Assembleias territoriais de Política Territorial;

VII – Fórum anual de avaliação do Plano Diretor;

VIII – Instrumentos de Promoção da Cidadania.

Art. 504. No segundo ano de cada gestão administrativa do Executivo, deverá ser apresentado à Câmara Municipal e ao CMPT um Relatório de Gestão da Política Territorial e Plano de Ação para o próximo período, que será publicado no Diário Oficial do Município.

Seção I¹⁰ Da Conferência Municipal da Cidade

Art. 505. A Conferência Municipal da Cidade de Jundiaí será convocada pelo Executivo observando o calendário nacional e sua articulação com o Sistema de Participação do Ministério das Cidades, ou no mínimo a cada 3 (três) anos.

¹⁰ Por erro de redação, há duas Seções I para o Capítulo III do Título VI.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 221)

§ 1º. A composição e as atribuições da Comissão Preparatória da Conferência Municipal deverão respeitar, quando houver, as Resoluções do Conselho das Cidades do Ministério das Cidades.

§ 2º. 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 – avaliar e propor diretrizes para a Política de Desenvolvimento Territorial do Município;

IV – sugerir propostas de 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.

§ 3º. As Resoluções da Conferência da Cidade deverão ser publicadas e referenciar as ações do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Territorial.

§ 4º. O Poder Executivo poderá convocar extraordinariamente a Conferência Municipal da Cidade, determinando sua competência.

§ 5º. A Conferência Municipal da Cidade será aberta à participação de todos os cidadãos.

Seção II

Dos Instrumentos de Democratização da Gestão

Subseção I

Das Audiências Públicas

Art. 506. A audiência pública será regulamentada por ato do Executivo visando a discussão de projetos e ações de política urbana, rural e ambiental, bem como a gestão orçamentária participativa, divulgando previamente, de forma mais ampla possível, o dia, horário e local de sua realização.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 222)

§ 1º. O Executivo realizará também audiências públicas 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, divulgando previamente, de forma mais ampla possível, o dia, horário e local de sua realização, especialmente para a população envolvida.

§ 2º. 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, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da realização da respectiva audiência pública.

§ 3º. As atas produzidas em audiência pública deverão ser registradas para acesso e divulgação públicas em até 20 (vinte) 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.

Subseção II

Da Iniciativa Popular de Planos, Programas e Projetos de Desenvolvimento Urbano e Rural

Art. 507. A iniciativa popular na proposição de planos, programas e projetos de desenvolvimento Territorial será deflagrada por, no mínimo, 2% (dois por cento) dos eleitores do Município em caso de planos, programas e projetos de impacto estrutural sobre a cidade, e 2% (dois por cento) dos eleitores do Bairro ou Região de Bairros em caso de seu impacto se restringir ao território do respectivo Bairro ou conjunto de Bairros do Município.

Art. 508. Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental que atenda as condições do art. 507 desta Lei deverá ser apreciada pelo Poder Executivo em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação, ao qual deve ser dada publicidade.

Parágrafo único. O prazo mencionado no *caput* deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, com motivo fundamentado, inclusive pela solicitação de consulta pública sobre o assunto.

Subseção III

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



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 223)

Art. 509. 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 da legislação municipal complementar.

Subseção IV
Das Assembleias Territoriais de Política Territorial

Art. 510. As Assembleias Territoriais são espaços de discussão de políticas públicas de interesse de setores ou bairros, e se realizarão sempre que necessário, com o objetivo de permitir um diálogo mais 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.

Subseção V
Dos Instrumentos de Promoção da Cidadania

Art. 511. O Poder Executivo promoverá atividades de formação para os munícipes, através de 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, ordinariamente, no mínimo uma vez por ano, antecedendo a discussão do orçamento municipal e o Fórum Anual de Avaliação do Plano Diretor.

§ 2º. As atividades de formação devem incluir a oferta regular de palestras e cursos a serem oferecidos nas escolas públicas.

Art. 512. O Poder Executivo implantará Programa de Formação Continuada em Políticas Públicas destinado a promover a capacitação dos membros dos Conselhos Municipais.

Art. 513. O Poder Executivo deverá organizar cadastro de participantes das instâncias de participação social, a partir das listas de presença, que será utilizado para a divulgação das atividades de participação da comunidade nos diferentes momentos do processo de planejamento e gestão das Políticas Urbanas.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 224)

Subseção VI
Do Fórum anual de avaliação do Plano Diretor

Art. 514. O CMPT, com apoio da SMPMA, organizará anualmente o Fórum de Avaliação do Plano Diretor, aberto à participação de todos os cidadãos, que indicará necessidades de ajustes no SMPGT para o pleno cumprimento das ações prioritárias previstas no Plano.

§ 1º. As indicações do Fórum do Plano Diretor serão utilizadas como referência na elaboração da LDO e da LOA.

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

CAPÍTULO IV
DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – FMDT

Art. 515. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial-FMDT, que será 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 ZEIS;
- VIII – receitas provenientes da conversão de pagamento em pecúnia de AEUC, em projetos de parcelamento do solo;
- IX – receitas provenientes da conversão de pagamento em pecúnia de ALUP e AEUC, em ZERFIE;
- X – recursos provenientes de outorga onerosa do direito de construir, da alienação de imóvel desapropriado com pagamento em títulos da dívida pública, da alienação de imóvel



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 225)

abandonado e outros instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 10.257, 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 das compensações nos parcelamentos irregulares localizados em ZERFIE;

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 – outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

Parágrafo único. Os recursos do FUMDT serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira, especialmente aberta para esta finalidade.

Seção I

Da Destinação de Recursos do FMDT

Art. 516. Os recursos do FMDT serão aplicados com base nos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes desta Lei, e terão como referência o Programa de Metas do Município, 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;

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;



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 226)

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 previstas no § 4º do art. 149 e no § 3º do art. 161 desta 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.

§ 3º. As receitas referentes a pecúnia, especificadas nos incisos IX e XI deste artigo, que devem possuir dotação específica para os fins do §§ 1º e 3º do art. 153, §§ 1º e 3º do art. 165 e § 4º do art. 415, desta Lei, apenas poderão ser empregadas na implantação das medidas previstas no EIV, RIT e na ZERFIE.

Art. 517. A aplicação dos recursos arrecadados pelo FMDT, excluídas a destinação legal do § 3º do art. 516 desta Lei, deverá respeitar anualmente os seguintes limites:

I – mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) para a aquisição de terrenos, produção de Habitação de Interesse Social e programas de regularização fundiária de interesse social;

II – mínimo de 20% (vinte por cento) para ações de desenvolvimento urbano;

III – mínimo de 20% (vinte por cento) para o desenvolvimento de ações voltadas para o Desenvolvimento Rural;

IV – mínimo de 10% (dez por cento) destinados à implantação do sistema de transporte cicloviário e de circulação de pedestres;

V – mínimo de 5% (cinco por cento) para ações de proteção e preservação do patrimônio histórico e cultural;

VI – mínimo de 1% (um por cento) para o custeio burocrático de eventos das instâncias de participação popular na gestão da Política de Desenvolvimento Territorial;

VII – 19% (dezenove por cento) definidos por meio do Plano de Aplicação proposto pelo Município e apreciado pelo CMPT, atendendo as prioridades definidas no art. 516 desta Lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 227)

§ 1º. Os recursos especificados nos incisos I a VI do “caput”, que não sejam executados no montante mínimo estabelecido, deverão permanecer reservados por um período de 2 (dois) anos, podendo ter destinação diversa após esse prazo, de acordo com as prioridades previstas no art. 516 desta Lei.

§ 2º. Do limite previsto no inciso VII deste artigo, 4% (quatro por cento) do arrecadado pelo FMDT será destinado para a implementação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão especificamente quanto ao disposto no inciso XII do art. 496 desta Lei.

Seção II **Da Administração do FMDT**

Art. 518. O FMDT terá como agente operador a SMF, 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 de emissão do Governo Federal e/ou do Banco Central do Brasil, com perfil conservador de baixo risco ou, quando for o caso, de acordo com a especificação do recurso ingressado;
- IV – elaborar os relatórios contábeis de prestação de contas;
- V – 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. 519. O FMDT terá como agente executor a SMPMA, a qual caberá:

- I – executar periodicamente as ações e programas, consoante Programa de Metas do Município;
- II – prestar informações periódicas da execução das ações e programas definidos pelo CMPT;
- III – acompanhar o controle dos recursos junto ao gestor operacional;
- IV – prestar quaisquer esclarecimentos pertinentes ao FMDT.

Parágrafo único. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial contará com o apoio técnico e operacional da Secretaria Executiva do CMPT, se necessário.

Art. 520. O plano de aplicação de recursos financeiros do FMDT deverá ser apreciado pelo CMPT, anexo à Lei Orçamentária para aprovação da Câmara Municipal.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 228)

§ 1º. 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.

§ 2º. O Conselho Municipal de Política Territorial deverá analisar e aprovar, anualmente, a prestação de contas do exercício anterior, garantindo sua publicação no sítio eletrônico da Prefeitura.

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

Art. 521. O Poder Executivo deverá implementar o 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.

Art. 522. O sistema a que se refere o artigo anterior 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. 523. 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. Para atingir os objetivos do SMPGDT deverá ser definida unidade territorial básica de planejamento e controle compatível com a regionalização prevista no § 1º do art. 495.

§ 3º. A rede municipal de internet, de acesso livre e público, é parte integrante do SIIM.

§ 4º. O SIIM deverá consistir 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 pelas Autarquias e demais Órgãos.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 229)

§ 5º. 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.

§ 6º. O SIIM buscará, progressivamente, permitir:

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

II – cadastro e mapeamento 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 – mapeamento e caracterização de remoções e fluxo de moradores removidos ou previstos, em curso e sua evolução temporal;

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

V – séries históricas de dados sócios econômicos que subsidiem a elaboração de planos regionais e de desenvolvimento de bairro.

Art. 524. Os agentes públicos e os prestadores de serviço público, em especial as empresas concessionárias de serviços públicos que desenvolvem atividades no Município, deverão fornecer ao Poder Executivo Municipal, no prazo que este fixar, todos os dados e informações que forem considerados necessários ao SIIM.

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

Art. 525. 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 munícipe que requisitá-lo nos termos da lei.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 230)

Art. 526. É assegurado a qualquer interessado o direito a informação sobre os conteúdos de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos, atos e contratos administrativos, ressalvadas as situações de sigilo.

Art. 527. Deverá ser assegurada ampla divulgação dos dados do SIIM, por intermédio do sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Jundiaí, bem como por outros meios úteis a tal finalidade, em linguagem acessível à população.

Art. 528. 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 contemplar as diferentes dimensões da avaliação de desempenho das políticas públicas apontadas neste Plano Diretor, abordando sua eficiência, eficácia e efetividade.

§ 2º. Os indicadores de monitoramento e avaliação de que trata o parágrafo anterior deverão ser definidos de forma participativa.

§ 3º. Os indicadores de monitoramento e avaliação 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 VII **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

Art. 529. As infrações às normas desta Lei poderão acarretar aplicação, além daquelas previstas nesta Lei, das seguintes penalidades ao agente que lhe der causa:

I – multa;

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.

§ 1º. Será expedida, previamente à aplicação de penalidade, notificação com a finalidade de permitir ao infrator prestar esclarecimentos e/ou regularizar a situação.



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 231)

§ 2º. As penalidades serão aplicáveis de acordo com a natureza e o grau da infração.

Art. 530. Os procedimentos de fiscalização e de aplicação das penalidades previstas nesta Lei serão regulamentados por ato do Poder Executivo, ouvido o CMPT.

TÍTULO VIII **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 531. Os projetos de obras e edificações protocolados até a data de publicação desta Lei serão apreciados de acordo com a legislação em vigor a época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, optando pela análise integral nos termos desta Lei no prazo de 90 (noventa) dias de sua entrada em vigor.

§ 1º. Serão indeferidos os pedidos de aprovação dos projetos de que trata o “caput” deste artigo na hipótese de ocorrência de:

I – alteração de uso, categoria de uso ou subcategoria de uso;

II – acréscimo superior a mais de 10% (dez por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;

III – alteração em mais de 10% (dez por cento) da taxa de ocupação;

IV – alteração em mais de 10% (dez por cento) do gabarito de altura máxima.

§ 2º. Os pedidos de revalidação de aprovação do projeto e de alvará de execução serão apreciados com base nesta Lei, excetuado o pedido ocorrido uma única vez dentro do prazo original de validade.

§ 3º. Na hipótese da aplicação da lei anterior, o Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido nos termos da Lei Municipal nº 7.763, de 18 de outubro de 2011, desde que ainda não tenha sido expedido alvará de execução do empreendimento.

Art. 532. 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, no prazo estipulado no art. 531.

Art. 533. Os processos de parcelamento do solo regularmente protocolados com certidão de diretrizes emitida anteriormente à vigência desta Lei serão analisados de acordo com a



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 232)

legislação em vigor à época da emissão de diretrizes, desde que observado o seu prazo de validade.

§ 1º. Será assegurado o direito da aplicação da legislação vigente à época da apresentação do pedido de parcelamento nos casos de não emissão de diretrizes no prazo legal, motivados pela Administração.

§ 2º. Os pedidos de revalidação de aprovação do projeto, das certidões de diretrizes e pré-análises e de alvará de execução serão apreciados com base nesta Lei, excetuado o pedido ocorrido uma única vez dentro do prazo original de validade.

Art. 534. Os parcelamentos do solo considerados de interesse específico para fins de regularização fundiária que garantiram os benefícios da Lei Complementar Municipal nº 358, de 26 de dezembro de 2002, continuarão regidos por esse diploma legal e suas alterações, exceto nos casos de manifestação formal do interessado optando pelo prosseguimento da análise integral nos termos desta Lei.

Art. 535. Integram esta lei:

I – Anexo I, contendo os seguintes mapas:

- a) **Mapa 1** “Bacias Hidrográficas e Recarga Hídrica”;
- b) **Mapa 2** “Localização das Nascentes”;
- c) **Mapa 3** “Remanescentes de Vegetação Nativa”;
- d) **Mapa 4** “Perímetro Urbano”;
- e) **Mapa 5** “Macrozoneamento”;
- f) **Mapa 6** “Zoneamento”;
- g) **Mapa 7** “Zonas Especiais de Interesse Social”;
- h) **Mapa 8** “Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico”;
- i) **Mapa 9** “Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural”;
- j) **Mapa 10** “Zonas Especiais de Proteção Ambiental”;
- k) **Mapa 11** “Áreas sujeitas ao Direito de Preempção”;
- l) **Mapa 12** “Vias segundo funções urbanísticas”;
- m) **Mapa 13** “Rede Cicloviária”;
- n) **Mapa 14** “Divisão Regional para Representação no CMPT”;
- o) **Mapa 15** “Cadastro do Espaço Aéreo”;

II – Anexo II, com os seguintes quadros:



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 233)

- a) **Quadro 1.** Relação de bens do IPPAC – Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí;
- b) **Quadro 2A.** Parâmetros de parcelamento do solo;
- c) **Quadro 2B.** Parâmetros de ocupação do solo;
- d) **Quadro 3.** Fator social para fins de cálculo da Outorga Onerosa;
- e) **Quadro 4.** Fator de estímulo para fins de cálculo da Transferência do Direito de Construir;
- f) **Quadro 5A.** Parâmetros de uso do solo;
- g) **Quadro 5B.** Condições de instalação por subcategoria de uso;
- h) **Quadro 6.** Cálculo de compensação ambiental e urbanística para fins de regularização fundiária de interesse específico;
- i) **Quadro 7.** Componentes do sistema viário;
- j) **Quadro 8.** Definições;
- k) **Quadro 9.** ZERFIE.

Art. 536. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente as seguintes normas:

- I – Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro de 2002;
- II – Lei nº 7.370, de 18 de novembro de 2011;
- III – Lei nº 7.763, de 18 de outubro de 2011;
- IV – Lei nº 7.788, de 12 de dezembro de 2011;
- V – Lei nº 7.857, de 11 de maio de 2012;
- VI – Lei nº 7.858, de 11 de maio de 2012;
- VII – Lei nº 7.984, de 26 de dezembro de 2012;
- VIII – Lei nº 8.089, de 30 de outubro de 2013;
- IX – Lei nº 8.219, de 22 de maio de 2014;
- X – Lei nº 8.220, de 22 de maio de 2014;
- XI – Lei nº 8.375, de 12 de janeiro de 2015.

PEDRO BIGARDI

Prefeito Municipal



Câmara Municipal
Jundiaí
SÃO PAULO

(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 234)

Publicada na Imprensa Oficial do Município e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos sete dias do mês de julho de dois mil e dezesseis.

EDSON APARECIDO DA ROCHA

Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

\scpo



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 235)

ANEXO I

Mapa 1 – Bacias Hidrográficas e Recarga Hídrica

Mapa 2 – Localização das Nascentes

Mapa 3 – Remanescentes de Vegetação Nativa

Mapa 4 – Perímetro Urbano

Mapa 5 – Macrozoneamento

Mapa 6 – Zoneamento

Mapa 7 – Zonas Especiais de Interesse Social

Mapa 8 – Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico

Mapa 9 – Zonas Especiais de Interesse Histórico e Cultural

Mapa 10 – Zonas Especiais de Proteção Ambiental

Mapa 11 – Áreas sujeitas ao Direito de Preempção

Mapa 12 – Vias segundo funções urbanísticas

Mapa 13 – Rede Cicloviária

Mapa 14 – Divisão Regional para Representação no CMPT

Mapa 15 – Cadastro do Espaço Aéreo



(Texto compilado da Lei nº 8.683/2016 – Plano Diretor – pág. 236)

ANEXO II

Quadro 1 – Relação de bens do IPPAC – Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí

Quadro 2A – Parâmetros de parcelamento do solo, e Quadro 2B – Parâmetros de ocupação do solo

Quadros 3 – Fator social para fins de cálculo da Outorga Onerosa, e Quadro 4 – Fator de estímulo para fins de cálculo da Transferência do Direito de Construir

Quadro 5A – Parâmetros de uso do solo

Quadro 5B – Condições de instalação por subcategoria de uso

Quadro 6 – Cálculo de compensação ambiental e urbanística para fins de regularização fundiária de interesse específico

Quadro 7 – Componentes do sistema viário

Quadro 8 – Definições

Quadro 9 – ZERFIE (Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico)