



**PLANO DIRETOR MUNICIPAL E REVISÃO DE LEI DE USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO**

Fevereiro de 2020



Prefeitura Municipal de Jumirim

Etapa 4
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Fevereiro/2020



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUMIRIM
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Manoel Novaes, nº829 – Centro – CEP: 18.535-000
Tel.: (15) 3199-9800

Prefeitura Municipal de Jumirim

Rua Manoel Novaes, 826 – Centro – Jumirim

CEP: 18.535-000

Telefone: (15) 3199-9800

www.jumirim.sp.gov.br

Oliver Arquitetura

Rua Galileu Galilei, 1.800, sala 904 - Ribeirão Preto/SP CEP: 14.020-620

Telefone/Fax: (16) 3911-9596

www.oliverarquitetura.com.br

Oliver Arquitetura.

Elaboração do Plano Diretor do Município de Jumirim e Revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo: Etapa 4 – Lei do Plano Diretor Municipal/ por Oliver Arquitetura. - Ribeirão Preto, São Paulo: [s.n.], 2020.

1. Revisão de Lei do Plano Diretor Municipal. 2. Minuta de Lei. 3. Plano Diretor Municipal. Lei Plano Diretor Jumirim I Título. Código



APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta a Etapa 04 – Elaboração do Plano Diretor Municipal e Revisão da Lei Complementar nº60/2010 – Uso e Ocupação do Solo do Município de Jumarim, Estado de São Paulo, referente ao Contrato nº 72/2019 firmado entre a Prefeitura de Jumarim e a empresa Oliver Arquitetura Ltda., por meio da Tomada de Preços nº 37/2019.

O processo de elaboração do Plano Diretor Municipal e Revisão da Lei Complementar nº60/2010 contempla 4 etapas que resultam em um conjunto de diretrizes e proposições de ordenamento territorial e desenvolvimento municipal.

Dentre os produtos que compõem a Elaboração do Plano Diretor Municipal e Revisão da Lei Complementar nº60/2010 – Uso e Ocupação do Solo do Município de Jumarim, o quarto Produto, agora apresentado, se insere contextualmente no escopo do contrato conforme demonstrado a seguir:

- Produto 1 - Plano de Trabalho;
- Produto 2 – Relatório do Diagnóstico Analítico da Legislação Urbanística em Vigor;
- Produto 3 – Relatório do Diagnóstico Urbanístico do Município;
- **Produto 4 – Relatório contendo as Minutas dos Projetos de Lei;**



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUMIRIM
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Manoel Novaes, nº829 – Centro – CEP: 18.535-000
Tel.: (15) 3199-9800

LEI Nº XXX, DE xx DE XXXX DE 2020

APROVA O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE JUMIRIM, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE JUMIRIM aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA, DOS CONCEITOS, DOS PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS

CAPÍTULO I - DA ABRANGÊNCIA E DOS CONCEITOS

Art 1. O Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e expansão urbana de Jumirim, e é destinado a ordenar, promover e controlar o desenvolvimento territorial do Município.

Art 2. O Plano Diretor de Jumirim abrange a totalidade do território do Município e estabelece princípios, diretrizes e objetivos para:

- I. A política de desenvolvimento urbano e de expansão urbana;
- II. A política dos sistemas urbanos e ambientais;
- III. A política de desenvolvimento econômico e social;
- IV. O sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade.



Parágrafo único. O Plano Diretor também estabelecerá diretrizes gerais para o desenvolvimento da área rural municipal.

§1º. A política de desenvolvimento urbano e de expansão urbana é o conjunto de planos, programas, projetos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo, ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

§2º. A política dos sistemas urbanos e ambientais é a que se relaciona direta ou indiretamente com questões de ordenamento territorial.

§3º. A política de desenvolvimento econômico e social trata das políticas setoriais complementares as políticas de ordenamento territorial.

§4º. O sistema de planejamento, monitoramento e controle urbano corresponde ao conjunto de órgãos, normas, instrumentos, recursos humanos e técnicos que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano.

§5º. O Plano Diretor é determinante para todos os agentes públicos e privados no território de Jumirim.

Art 3. Integram este Plano Diretor:

- I. Lei Municipal de Parcelamento do Solo;
- II. Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III. Lei Municipal do Código de Obras;
- IV. Lei Municipal do Código de Posturas;
- V. Legislação que regulamenta os Instrumentos Urbanísticos.
- VI. Planos Setoriais.

Art 4. Os planos plurianuais, leis de diretrizes orçamentárias e leis de orçamento anuais devem estar em consonância com os princípios, as diretrizes, objetivos, planos, programas e projetos previstos neste Plano Diretor e seus regulamentos.



Art 5. O Plano Diretor deverá ser revisado no prazo máximo de 10 anos a partir da promulgação desta lei.

Parágrafo único. O Executivo deve encaminhar à Câmara Municipal proposta de revisão deste Plano Diretor 180 dias antes do prazo estabelecido no caput.

CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS

Art 6. São princípios que regem a política de desenvolvimento urbano e expansão urbana, a política dos sistemas urbanos e ambientais, o sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade e a política de desenvolvimento econômico e social:

- I. Função Social da Cidade;
- II. Função Social da Propriedade;
- III. Direito à Cidade;
- IV. Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado;
- V. Gestão Democrática.

§1º. Função Social da Cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§2º. Função Social da Propriedade é elemento constitutivo do direito de propriedade e é atendida quando a propriedade cumpre os critérios e graus de exigência de ordenação territorial estabelecidos neste Plano Diretor e seus regulamentos.

§3º. Direito à Cidade compreende o processo de universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os



cidadãos, seja pela oferta e uso dos serviços, equipamentos e infraestruturas públicas.

§4º. Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado é o direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e cultural de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano para as atuais e futuras gerações.

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

CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES E DOS OBJETIVOS

Art 7. A política de desenvolvimento urbano e expansão urbana, a política dos sistemas urbanos e ambientais, o sistema de planejamento, monitoramento e controle da cidade e a política de desenvolvimento econômico e social se orientam pelas diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e as seguintes diretrizes locais:

- I. Promover atividades econômicas sustentáveis, fortalecendo o setor industrial e de serviços;
- II. Aumentar a economia rural familiar;
- III. Promover maior diversificação da produção agrícola local;
- IV. Aumentar o valor agregado da produção agropecuária local;
- V. Reduzir a pobreza;



- VI. Preparar a cidade para a transição demográfica, na qual irá ocorrer aumento da população idosa e redução da população infantil;
- VII. Aumentar a quantidade de maciços florestais de mata nativa e corredores de biodiversidade, nas áreas urbanas e rurais, em especial ao longo dos rios Sorocaba, Tietê e seus principais afluentes;
- VIII. Preservar os mananciais;
- IX. Reduzir a contaminação de aquíferos superficiais e subterrâneos melhorando o balanço hídrico qualitativo;
- X. Proteger as Unidades de Conservação, áreas de preservação permanente e a biodiversidade;
- XI. Contribuir para mitigação de fatores antropogênicos que contribuem para a mudança climática;
- XII. Fortalecer a eficiência administrativa da cidade, de forma a ampliar os ganhos sociais e reduzir os custos operacionais do setor público;
- XIII. Desenvolver uma política habitacional que proporcione o acesso à moradia, especialmente a população de baixa renda, em consonância com o planejamento da cidade;
- XIV. Reduzir com vistas a eliminar o déficit habitacional;
- XV. Promover ações de prevenção a desastres naturais;
- XVI. Promover ordenamento territorial integrando uso do solo, sistema viário, transporte, saneamento básico, meio ambiente e desenvolvimento econômico e social;
- XVII. Promover diversificação de usos na área urbana em geral, desde que compatíveis à característica principal de cada compartimento da cidade;
- XVIII. Induzir o crescimento urbano prioritariamente em áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura implantada, contribuindo para otimizar a infraestrutura instalada;
- XIX. Promover a ocupação de vazios urbanos;



- XX. Controlar a expansão urbana, atendendo os princípios de auto sustentabilidade e conservação ambiental em novos loteamentos;
- XXI. Promover mobilidade urbana não motorizada e reduzir a necessidade de deslocamento motorizado;
- XXII. Aumentar e estruturar progressivamente o sistema de transporte coletivo intermunicipal;
- XXIII. Expandir redes de saneamento básico, especialmente dos sistemas de abastecimento de água e coleta de esgoto na área urbana;
- XXIV. Promover a qualificação dos sistemas de destinação do esgotamento sanitário nas áreas rurais.

TÍTULO II – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E DE EXPANSÃO URBANA

Art 8. A política de desenvolvimento urbano e de expansão urbana tem como objetivo geral orientar, ordenar e disciplinar o desenvolvimento da cidade através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, o adensamento e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo, buscando o equilíbrio entre os aspectos natural e construído, conforme as seguintes diretrizes:

- I. Consolidação do crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, o sistema viário e os transportes, valorizando os aspectos sociais, econômicos e naturais;
- II. Estímulo da distribuição espacial da população e de atividades econômicas em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada, reduzir os custos e os deslocamentos;



- III. Hierarquização do sistema viário, considerando as extensões e os tipos de ligações promovidas pelas vias, estabelecendo as categorias, de forma a propiciar o melhor deslocamento de pedestres e veículos, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte coletivo, individual e de bens;
- IV. Promoção da diversificação e mescla de atividades compatíveis, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;
- V. Permissão de adensamento onde se concentra a melhor infraestrutura;
- VI. Permissão de tipologias diferenciadas de edificações e de formas de ocupação do território;
- VII. Simplificação do zoneamento;
- VIII. Indução da ocupação das áreas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, fazendo cumprir a função social da propriedade e da cidade;
- IX. Qualificação progressiva de centros de bairros que são referências para a comunidade local;
- X. Promoção da regularização das construções civis.

CAPÍTULO I – PERÍMETRO URBANO

Art 9. Fica delimitado o perímetro urbano conforme contido no Anexo I – Mapa de Perímetro Urbano desta lei.

Art 10. Só será admitido parcelamento do solo para fins urbanos no interior do perímetro urbano.



CAPITULO II – MACROZONEAMENTO

Art 11. O Macrozoneamento é o estabelecimento de áreas diferenciadas de adensamento, uso e ocupação do solo, dando a cada região melhor utilização em função das diretrizes de crescimento, de mobilidade urbana, das características ambientais e locacionais, objetivando o desenvolvimento urbano sustentável e o bem-estar de seus habitantes.

Art 12. O Município de Jumarim fica dividido nas seguintes Macrozonas:

- I. Macrozona Rural de Uso Sustentável;
- II. Macrozona Especial Ambiental;
- III. Macrozona de Expansão Urbana;
- IV. Macrozona Urbana.

Parágrafo Único. O perímetro de cada Macrozona fica definido conforme mapa contido no Anexo II – Mapa de Macrozoneamento desta lei.

SEÇÃO I – DA MACROZONA RURAL DE USO SUSTENTÁVEL

Art 13. A Macrozona Rural de Uso Sustentável é composta por espaços não urbanizáveis destinados a produção agropecuária, silvicultura, conservação de recursos naturais e à contenção do crescimento da área urbana, que deverá utilizar, preferencialmente, manejo do solo sustentável.

Art 14. A Macrozona Rural de Uso Sustentável desempenha funções complementares às funções urbanas, destinando-se a suprir o abastecimento, a satisfazer a necessidade de espaço verdes periurbanos, bem como a salvaguarda a qualidade da paisagem natural que propicia o desenvolvimento de atividade de lazer e turismo compatíveis.



Art 15. A disciplina de uso e ocupação do solo na Macrozona Rural visa:

- I. Estimular as atividades primárias, de turismo e lazer;
- II. Preservar as características socioeconômicas do meio rural;
- III. Promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, evitando a implantação de atividades que induzam as formas de ocupação urbana;
- IV. Promover a conservação ambiental por meio da implantação de chácaras de lazer com infraestrutura ambientalmente amigável;
- V. Auxiliar na segurança alimentar do município;
- VI. Prover espaços verdes periurbanos.

Art 16. São diretrizes para o desenvolvimento desta Macrozona:

- I. Diversificação da produção agrícola;
- II. Promoção da agricultura familiar;
- III. Estimulo ao aumento da qualidade, do valor agregado e da utilização de técnicas e tecnologias sustentáveis da produção agropecuária;
- IV. Promoção de parcerias com Universidades e Instituições de Ensino Técnico, Tecnológico e Superior para capacitação da população rural;
- V. Execução de projetos e obras para a qualificação progressiva de vias vicinais de acesso à região;
- VI. Preservação de recursos hídricos;
- VII. Aumento das áreas verdes, especialmente ao longo de córregos e rios.

Art 17. O uso e ocupação do solo desta Macrozona deverá atender ao disposto na normativa estadual sobre a Área de Proteção Ambiental – APA Tietê-Jumirim.

SEÇÃO II – DA MACROZONA ESPECIAL AMBIENTAL

Art 18. A Macrozona Especial Ambiental é aquela formada por áreas de conservação e preservação ambiental.



Art 19. Além das áreas demarcadas no Mapa do Anexo II, ficam ainda inclusas nesta Macrozona Especial Ambiental:

- I. As faixas de preservação ambiental ao longo de rios e nascentes;
- II. Encostas de morros com declividades superiores a 30%;
- III. Áreas sujeitas a desastres naturais, conforme cadastros municipal, estadual ou federal.

Art 20. São diretrizes para o desenvolvimento da Macrozona Especial Ambiental:

- I. Proteção de ecossistemas naturais municipais de forma a evitar a degradação ambiental;
- II. Contenção da expansão urbana;
- III. Execução de projetos que visem à requalificação ambiental em áreas degradadas;
- IV. Criação de planos e projetos para rios e nascentes;
- V. Promoção de parcerias entre o Poder Público e os agentes privados para criação de áreas destinadas ao lazer da população;
- VI. Estímulo a parcerias para desenvolvimento de projetos na instalação de parques e jardins, obedecendo às legislações federal e estadual, que visem preservar a fauna e flora local;
- VII. Criação de novas Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPNs;
- VIII. Elaboração e execução de planos de manejo de Unidades de Conservação, visando minimizar os impactos antrópicos e promover conservação e preservação ambiental;
- IX. Incentivo a projetos públicos e privados de áreas destinadas as diversas modalidades do turismo de aventura e ecoturismo.

Art 21. Não serão admitidos parcelamentos do solo para fins urbanos nesta Macrozona.



Parágrafo único. Nesta Macrozona, poderão ser admitidos loteamentos de chácaras de recreio com densidade inferior a 2 habitações/hectare, atendidas as demais disposições estabelecidas nesta lei e na legislação em vigor.

Art 22. A critério do órgão responsável pelo Meio Ambiente poderão ser admitidos usos correlatos a atividades turísticas e de pesquisa científica na Macrozona Especial Ambiental.

Art 23. O uso e ocupação do solo deverá atender ao disposto nos regulamentos específicos da Área de Proteção Ambiental – APA do Tietê.

Art 24. As atividades agrossilvipastoris, novas e existentes, deverão adotar:

- I. Práticas de conservação, uso e manejo adequado do solo e da água;
- II. Medidas de controle ou erradicação de espécies exóticas;
- III. Práticas de controle de pragas e priorizar o manejo integrado de pragas e controle biológico;
- IV. Medidas preventivas aos processos erosivos;
- V. Fica proibido ou controlado o cultivo de espécies exóticas com potencial de invasão nos termos de normativa estadual;

Art 25. As obras, atividades e empreendimentos, incluindo os de utilidade pública ou de interesse social, sujeitas ao licenciamento ambiental estadual deverão atender ao estabelecido pelo órgão ambiental competente.

Art 26. Loteamentos de chácaras, atividades turísticas e de pesquisa deverão observar ao definido na legislação em vigor, devendo:

- I. Apresentar tratamento e destinação adequada do esgoto sanitário;
- II. Priorizar a utilização de espécies nativas regionais no paisagismo das áreas destinadas aos sistemas de circulação e espaços livres públicos;
- III. Implementar medidas mitigadoras para evitar processos erosivos, assoreamento de cursos d'água nas áreas de solo exposto, poluição do solo e dos cursos d'água superficiais e subterrâneos intensificação de dinâmica superficial do solo, fragmentação da mata nativa, poluição sonora, indução de



ocupação urbana do entorno, alteração na paisagem cênica, controle de qualidade da água;

IV. Prever a construção de bacias temporárias e definitivas de contenção de águas pluviais;

V. Considerar a formação de corredores ecológicos na implementação de espaços livres;

VI. Priorizar a utilização de materiais permeáveis nas áreas comuns e sistemas de circulação, priorizando técnicas que contribuam para a recarga do aquífero;

VII. Evitar impactos na fauna e a disposição inadequada de resíduos sólidos, inclusive da construção civil;

VIII. Evitar a supressão de vegetação primária;

IX. Priorizar os corredores ecológicos em Áreas de Interesse de Recuperação.

Art 27. A implantação de obras que demandem terraplanagem deverá atender às normas específicas estaduais.

SEÇÃO III – DA MACROZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art 28. A Macrozona de Expansão Urbana é composta por espaços adjacentes às zonas urbanizadas e serão destinadas preferencialmente aos usos residencial e comércio e serviços de baixo grau de incomodidade.

Art 29. A Macrozona de que trata esta seção deve atender as seguintes diretrizes:

I. Implantação de novos núcleos residenciais;

II. Destinação de solo urbanizado para habitação de interesse social;

III. Interligação de áreas urbanas fragmentadas;



IV. Compatibilização da conservação ambiental com o uso residencial, comercial e turístico, promovendo o ordenamento do uso do solo urbano de forma responsável, ética e equilibrada;

V. Garantir a diversidade de uso e de padrão social para atrair comércio, serviços e atividades de pequeno porte para atendimento vicinal;

VI. Implantação da infraestrutura mínima de saneamento ambiental executadas pelo loteador.

Art 30. Para novos parcelamentos na Macrozonas de Expansão Urbana, o Executivo Municipal estabelecerá:

I. A delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

II. A definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

III. Definir parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

IV. Definir o percentual de áreas a serem destinadas a habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

V. Definir de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;

VI. Definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

Parágrafo único. As definições estabelecidas nos incisos deste artigo deverão estar em consonância com o contido neste Plano Diretor, seus regulamentos, e demais legislações pertinentes.



Art 31. No caso de expansão urbana por Operação Urbana Consorciada, os parâmetros e a forma de recuperação das mais valias causadas pelo empreendimento serão estabelecidos em legislação específica.

Art 32. Para autorização de novos parcelamentos do solo na Macrozona de Expansão Urbana os empreendedores deverão apresentar Auto emitido pelo órgão responsável pelo Saneamento Municipal, o qual definirá uma das condições abaixo:

- I. Viabilidade sem exigência de contrapartida;
- II. Viabilidade com exigência de contrapartida, a qual poderá incluir a execução de toda a infraestrutura de saneamento dentro do empreendimento e a ligação da estrutura do empreendimento ao local mais adequado da infraestrutura existente municipal, assim como novas estruturas de captação e reservação;
- III. Inviabilidade quando a ligação do empreendimento ultrapassar a capacidade da outorga de água do sistema, já considerada a prioridade de instalação na Macrozona Urbana.

§1º. A autorização de parcelamentos do solo cuja condição do Auto seja a contida no inciso II deste artigo, somente será emitida mediante apresentação de termo de compromisso do empreendedor quanto a execução das obras e serviços necessários.

§2º. Caso o termo de aceite contenha a condição contida no inciso III deste artigo, o parcelamento não será autorizado.

Art 33. Novos parcelamentos na Macrozona de Expansão Urbana estão sujeitos a aquisição de potencial construtivo devido a mudança de uso do solo e ao excedente do coeficiente de aproveitamento básico 1,0.

Parágrafo único. Empreendimentos habitacionais de interesse social destinados exclusivamente a população de renda de 0 – 3 salários mínimos, ficam a dispensados do recolhimento da outorga.



SEÇÃO IV – DA MACROZONA URBANA

Art 34. A Macrozona Urbana é composta por áreas urbanas consolidadas e/ou em consolidação, apresentando maior densidade construtiva e populacional do Município e que requerem uma qualificação urbanística e em condições de atrair investimentos imobiliários privados.

Art 35. A Macrozona Urbana deve atender as diretrizes para o desenvolvimento urbano contidas nesta lei, de forma a evitar:

- I. A utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- II. A proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- III. O parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
- IV. A instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- V. A retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- VI. A deterioração das áreas urbanizadas;
- VII. A poluição e a degradação ambiental;
- VIII. A exposição da população a riscos de desastres naturais.

CAPÍTULO III – DO ZONEAMENTO

Art 36. O zoneamento é a divisão do território do município em compartimentos, segundo os quais são definidos critérios de uso e ocupação do solo, com objetivo de ordenar o crescimento da cidade, tendo os seguintes objetivos:



- I. Compatibilizar o uso do solo, sistema viário, mobilidade urbana e infraestrutura urbana;
- II. Estimular o desenvolvimento sustentável local e contribuir para o desenvolvimento sustentável da região;
- III. Incentivar a ocupação ordenada em áreas urbanas consolidadas;
- IV. Criação de novos núcleos urbanos sustentáveis;
- V. Desenvolvimento e recuperação de áreas ocupadas por assentamentos precários;
- VI. Otimização da utilização da infraestrutura instalada, especialmente das vias principais;
- VII. Promoção da preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural municipal;
- VIII. Cidade compacta em usos e ocupação nas áreas com maior infraestrutura;
- IX. Predomínio de usos mistos desde que compatíveis, por exemplo habitação e comércio e serviço local;
- X. Controle de ocupação em áreas com fragilidade ambiental;
- XI. Criação de eixos centrais de desenvolvimento econômico, porém com adensamento populacional, tornando a cidade ativa durante o dia e parte da noite;
- XII. Delimitação de áreas destinadas preferencialmente a implantação de parques na área oeste e na área leste da cidade;
- XIII. Controle e direcionamento da expansão urbana espalhada.

Parágrafo único. As alterações de zoneamento somente poderão ocorrer por Lei Complementar, mediante estudos técnicos que comprovem a necessidade da mudança proposta.

Art 37. Os compartimentos do zoneamento serão de dois tipos:

- I. Zonas: compartimentos do território urbano, para os quais são definidos os parâmetros básicos de parcelamento, uso e ocupação do solo;



II. Áreas de Especiais Interesses: porções do território que se sobrepõe às zonas e exigem tratamento especial por destacar determinadas especificidades, cumprindo funções especiais no planejamento e no ordenamento do território, por meio de normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art 38. O território municipal será dividido nas seguintes zonas:

- I. Zona Urbana Central – ZUC;
- II. Zona de Uso Misto – ZUM;
- III. Zonas Predominantemente Residencial – ZR1 e ZR2;
- IV. Zona Exclusivamente Residencial – ZER;
- V. Zona Predominantemente Industrial – ZI;
- VI. Zona Rural – ZR;
- VII. Zona de Proteção Ambiental - ZPA.

Parágrafo único. A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo estabelecerá a delimitação das Zonas.

Art 39. As Áreas de Especiais Interesses são:

- I. Área de Especial Interesse Institucional – AEI;
- II. Área de Especial interesse ambiental – AEIA;
- III. Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU.

SEÇÃO I – ZONA URBANA CENTRAL – ZUC

Art 40. Zona de uso misto localizada no núcleo central do Município cuja função principal é a geração de emprego e renda no setor de comércio e serviços, devendo também ser estimulado conjuntamente o uso habitacional de maior densidade.



SEÇÃO II – ZONA DE USO MISTO – ZUM

Art 41. Zona caracterizada como aquela que admite diversidade de usos inclusive numa mesma unidade de lote ou edificação, onde é admitida média densidade habitacional.

SEÇÃO III – ZONAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS – ZR1 e ZR2

Art 42. As Zonas Predominantemente Residenciais são caracterizadas como aquelas predominantemente residenciais, sendo subdivididas em:

- I. Zona Predominantemente Residencial 1 – ZR1: área de baixa densidade predominantemente residencial norte;
- II. Zona Predominantemente Residencial 2 – ZR2: área de baixa densidade predominantemente residencial **na Macrozona de Expansão Urbana`**

SEÇÃO IV – ZONAS EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL – ZER

Art 43. A Zona Exclusivamente Residencial é caracterizada pelo uso residencial de baixa densidade, podendo somente ser tolerados, a critério da legislação de zoneamento, outros tipos de usos.



SEÇÃO V – ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL – ZPI

Art 44. Zona destinada a usos industriais, comércio e de serviços de grande porte e de médio grau de incomodidade.

SEÇÃO VI – ZONA RURAL – ZR

Art 45. Zona composta por espaços não urbanizáveis destinados a produção agropecuária, silvicultura, conservação de recursos naturais e à contenção do crescimento da área urbana, que deverá utilizar, preferencialmente, manejo do solo sustentável.

SEÇÃO VII – ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – ZPA

Art 46. Zonas cuja principal função é a proteção ambiental.

Art 47. Ficam inclusos nesta zona:

- I. Zona de Proteção dos Atributos da APA do Tietê;
- II. As faixas de preservação ambiental ao longo de rios e nascentes;
- III. Encostas de morros com declividades superiores a 30%;
- IV. Áreas sujeitas a desastres naturais, conforme cadastros municipal, estadual ou federal;
- V. Áreas destinadas a proteção de poços de captação de água subterrânea e áreas de proteção de mananciais superficiais ou subterrâneos.



SEÇÃO VIII – ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE INSTITUCIONAL – AEI

Art 48. Área ocupada ou destinada a equipamentos públicos, sendo dividida em:

I. Área de Especial Interesse Institucional Verde de Uso Público - AEIVP: áreas destinadas exclusivamente à atividades ligadas ao uso público para parques urbanos, praças, jardins, áreas de lazer, eventos ao ar livre, áreas de recreação, lagos e seu entorno, pistas de caminhada e demais correlatos que contemplem o paisagismo, beneficiando a harmonia entre o cidadão e seu ambiente sócio-natural, da paisagem, a utilização das águas, ao controle das cheias, assim como, atividades que impliquem construções ou ampliações de qualquer edificação ou instalações permanentes desde que harmonizadas com o ambiente natural;

II. Área de Especial Interesse Institucional Sanitário – AEIS: áreas destinadas a equipamentos sanitários, tais como: cemitério, estações de tratamento de esgoto, estações de captação de água, aterro sanitário, estações de reciclagem;

SEÇÃO IX – ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL – AEIA

Art 49. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental são porções do território destinadas a proteger e recuperar o patrimônio ambiental, natural e cultural, definidas conforme o Plano de Manejo da APA- Tietê, divididas em:

I. Área de Especial Interesse Ambiental Histórico-Cultural - AEIAHC: e constituída por lotes ou glebas que possuem atributos históricos, culturais



(materiais e/ou imateriais) ou cênicos relevantes para o turismo e desenvolvimento socioeconômico local;

II. Área Especial de Recuperação - AEIAR: caracterizada pela ocorrência de elementos degradantes dos ambientes naturais, prioritária às ações de mitigação e redução dos impactos negativos, sobretudo os impactos decorrentes da fragmentação excessiva da vegetação remanescente, desflorestamento de áreas limítrofes aos canais hídricos e processos erosivos mais intensos;

III. Área de Especial Interesse Ambiental de Conservação – AEIAC: constituída por fragmentos de ecossistemas naturais de maior dimensão quando em conexão com Áreas de Proteção Permanente, relevantes para a conservação ambiental e incremento de corredores ecológicos.

§1º. As Áreas de Especial Interesse Ambiental deverão atender ao regulamento estadual específico, assim como o Plano de Manejo da APA-Tietê.

§2º. O Anexo IV contém o Mapa de Área de Especial Interesse Ambiental, o qual pode ser acrescido ou modificado por lei específica.

SEÇÃO X – ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO – AEIU

Art 50. As Área de Especial Interesse Urbanístico - AEU são aquelas prioritárias para implantação de Projetos de Intervenção Urbanística – PIU e se subdividem em:

I. AEU1 – faixa da primeira quadra a partir do trecho classificado como arterial da Rua Manoel Novaes;

II. AEU2 – entorno da primeira quadra a partir da quadra dos equipamentos Escola Municipal, Praça Carlos Delchiaro e Centro de Saúde Municipal.



Parágrafo único. O Anexo V contém o Mapa de Área de Especial Interesse Urbanístico, o qual pode ser acrescido ou modificado por lei específica.

CAPÍTULO IV – DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art 51. O parcelamento, nas suas diversas modalidades, atende o Plano Diretor e cumpre com a função social da propriedade quando destina, sem ônus para o Município, áreas para sistemas de circulação, implantação de equipamentos urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, conforme diretrizes fixadas em lei e neste Plano Diretor.

§1º. Todo projeto de parcelamento deve atender as diretrizes de arruamento estabelecidas pelo Poder Executivo e destinar, sem ônus ao Município, as áreas definidas como vias projetadas.

§2º. A ocupação dos terrenos atingidos por diretrizes de arruamento ou projetos de ruas, só será permitida mediante aprovação e implantação dessas diretrizes, nos termos da legislação de parcelamento do solo, mesmo que já tenha sido aprovado loteamento.

§3º. Os parcelamentos do solo deverão atender as demais diretrizes da legislação estadual e federal, em especial da APA do Tiete.

Art 52. Nos processos de parcelamento caberá ao empreendedor ou proprietário implantar os equipamentos urbanos e comunitários, quando necessários, e o sistema viário, este último compreendendo a abertura e terraplanagem, estruturas de contenção, drenagem, infraestrutura básica, iluminação e pavimentação das pistas de circulação de veículos e calçadas, além de outras obras necessárias definidas no processo de aprovação.

Art 53. Lei específica definirá os parâmetros técnicos para aprovação de projetos de parcelamento do solo com base nas diretrizes estabelecidas por este



Plano Diretor e a demanda por os equipamentos urbanos e comunitários, quando necessários, e o sistema viário, em cada zona ou área especial.

Art 54. O coeficiente de aproveitamento mínimo, básico e máximo, são proporcionais a infraestrutura existente e devem atender ao estabelecido no Anexo VII – Índices Urbanísticos, sendo que se entende por:

I. Coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área computável e a área do terreno;

II. Coeficiente de aproveitamento básico – CAB é o fator estabelecido nesta lei para cada uso nas diversas zonas e áreas especiais, multiplicado pela área do lote, definindo a área computável básica admitida;

III. Coeficiente de aproveitamento máximo – CAM é coeficiente de aproveitamento básico acrescido do coeficiente decorrente a outorga onerosa ou transferência do direito de construir permitidos para cada zona ou área especial;

IV. Coeficiente de aproveitamento mínimo é aquele definido para fins de aplicação da Edificação e Parcelamento Compulsório e Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo.

Art 55. A legislação municipal que trata do uso e ocupação do solo definirá os demais parâmetros de uso e ocupação do solo, dentre eles usos permitidos, permissíveis e proibidos, os índices de ocupação, os índices de permeabilidade; as alturas máximas, os recuos e afastamentos mínimos e as dimensões mínimas dos lotes nos parcelamentos, de forma a cumprir a função social da propriedade e da cidade.

Art 56. Serão considerados como empreendimentos de impacto aqueles que por sua categoria, porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica ou exigem licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do Município ou do Estado.



TÍTULO III – POLÍTICA DOS SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS

Art 57. As políticas e os sistemas urbanos e ambientais são:

- I. Política de Mobilidade;
- II. Política de Saneamento Ambiental;
- III. Política dos Equipamentos Comunitários, Áreas de Lazer e Áreas Verdes
- IV. Política de Habitação e Habitação de Interesse Social;
- V. Política Ambiental Natural e Cultural.

CAPÍTULO I – DA POLÍTICA DE MOBILIDADE

Art 58. A política municipal de mobilidade urbana tem o compromisso de facilitar os deslocamentos e a circulação de pessoas e bens na cidade, mediante as diretrizes gerais estabelecidas pela Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, e as seguintes diretrizes locais:

- I. Garantir a acessibilidade universal e a equidade do uso do espaço público de circulação e transporte;
- II. Integração com a política de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo no âmbito dos entes federativos;
- III. Prioridade dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;
- IV. Integração entre os modos e serviços de transporte urbano;
- V. Mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade;
- VI. Incentivo ao desenvolvimento científico-tecnológico e ao uso de energias renováveis e menos poluentes;



VII. Priorização de projetos de transporte público coletivo estruturador do território e indutor do desenvolvimento urbano integrado;

VIII. Integração entre as cidades dos municípios adjacentes.

Art 59. A Política Municipal de Mobilidade Urbana está fundamentada nos seguintes princípios:

- I. Acessibilidade universal;
- II. Desenvolvimento sustentável do Município de Jumirim, nas dimensões socioeconômicas e ambientais;
- III. Equidade no acesso dos cidadãos ao transporte público coletivo;
- IV. Eficiência, eficácia e efetividade na prestação dos serviços de transporte público;
- V. Gestão democrática e controle social do planejamento e avaliação da Política Municipal de Mobilidade Urbana;
- VI. Segurança nos deslocamentos das pessoas;
- VII. Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do uso dos diferentes modos e serviços;
- VIII. Equidade no uso do espaço público de circulação, vias e logradouros; e,
- IX. Eficiência, eficácia e efetividade na circulação urbana.

Art 60. São objetivos da Política de Mobilidade:

- I. Implementar sistema integrado de transportes, com modalidades diversificadas respeitadas as características socioambientais do Município;
- II. Melhorar as condições de mobilidade da população, com conforto e segurança, incluindo os grupos com mobilidade reduzida;
- III. Aumentar a participação do transporte não motorizado na divisão modal;
- IV. Melhorar nas condições de integração entre os diferentes modais de transporte;
- V. Elaborar e implementar Plano de Mobilidade Urbana;
- VI. Criar sistema cicloviário;
- VII. Melhorar as condições das calçadas e passeios.



Art 61. São instrumentos da Política de Mobilidade Urbana:

- I. Plano Municipal de Mobilidade Urbana;
- II. Aplicação de tributos sobre modos e serviços de transporte urbano pela utilização da infraestrutura urbana, visando desestimular uso de determinados modos de serviços de mobilidade;
- III. Dedicção, expansão e consolidação de espaço exclusivo nas vias e espaços públicos para os serviços de transporte público coletivo e de modos de transporte não motorizados;
- IV. Incentivos fiscais para o transporte solidário ou compartilhado e a mobilidade corporativa.

Art 62. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana, quando da sua elaboração, deverá contemplar os princípios, os objetivos e as diretrizes desta Lei, bem como disciplinar, no mínimo:

- I. Serviços de transporte público coletivo;
- II. Circulação viária;
- III. Infraestruturas do sistema de mobilidade urbana;
- IV. Acessibilidade para pessoas com deficiência e restrição de mobilidade;
- V. Integração dos modos de transporte público e destes com os privados e os não motorizados;
- VI. Operação e o disciplinamento do transporte de carga na infraestrutura viária;
- VII. Polos geradores de viagens;
- VIII. Áreas de estacionamentos públicos e privados, gratuitos ou onerosos;
- IX. Áreas e horários de acesso e circulação restrita ou controlada;
- X. Mecanismos e instrumentos de financiamento do transporte público coletivo e da infraestrutura de mobilidade urbana; e,
- XI. Sistemática de avaliação, revisão e atualização periódica do Plano de Mobilidade Urbana, a ser elaborado, em prazo não superior a 10 (dez) anos.



SEÇÃO I – DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA

Art 63. Para orientar o crescimento e o adensamento, sempre integrado ao uso do solo e sistema de transporte, a malha viária da cidade apresenta uma hierarquia que constitui o suporte físico da sua circulação, com objetivo de induzir uma estrutura urbana linearizada, constituída dos seguintes eixos de estruturação viária:

- I. Rodovias;
- II. Via Arterial Primária – vias que desempenham a interligação e possibilita o fluxo entre várias regiões da cidade e intermunicipais;
- III. Via Arterial Secundária - São as vias que desempenham papel de redistribuição dos fluxos entre as vias arteriais primárias e as vias coletoras
- IV. Via Coletora – via que possibilita o fluxo dentro do distrito ou bairro coletando o tráfego da via arterial e distribuindo para a via local;
- V. Via Local – via de tráfego de capilaridade restrita que se destina ao acesso;
- VI. Estrada Vicinal – via de circulação entre distritos e comunidades rurais, como acesso e escoamento da produção agrícola e pecuária;
- VII. Rede Ciclovária – trajeto com ciclovias, ciclofaixas ou ciclorrotas.

§1º. As vias que compõem os Eixos de Estruturação Viária estão contidas no Anexo VI – Mapa de Hierarquia Viária.

§2º. A Rede Ciclovária deverá ser definida no Plano de Mobilidade Urbana.

Art 64. Na aprovação de novos loteamentos o Município definirá a hierarquia das novas vias, devendo, preferencialmente, dar continuidade as vias a classificação das vias lindeiras que fazem divisa com a gleba a parcelar.

Art 65. A classificação das vias poderá sofrer alteração por Lei Municipal em face de recomendação do Plano Municipal de Mobilidade Urbana.



Art 66. Caberá ao empreendedor observar e atender às diretrizes definidas pelo Executivo Municipal assim como a responsabilidade da implantação de novas vias necessárias a novos empreendimentos habitacionais ou não habitacionais.

Art 67. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana estabelecerá as normas técnicas para o sistema viário municipal implantado e a implantar.

SEÇÃO II – DA ESTRUTURAÇÃO DO TRANSPORTE COLETIVO

Art 68. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana deverá definir eixos de estruturação, a rede e a tipologia modal de transporte coletivo, que deverão estar localizado preferencialmente nas vias arteriais e coletoras.

Art 69. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana definirá quais modais serão utilizados para o transporte coletivo.

Art 70. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana deverá estudar a viabilidade de expansão e hierarquia do sistema de transporte coletivo no Município.

Art 71. O serviço de transporte público coletivo orienta-se pelas seguintes diretrizes:

- I. Promoção da equidade no acesso aos serviços;
- II. Promoção da melhoria da eficiência e eficácia na prestação dos serviços;
- III. Ser um instrumento da política de ocupação equilibrada da cidade de acordo com o Plano Diretor e respectivas políticas do uso e ocupação do solo;
- IV. Modicidade da tarifa para o usuário;
- V. Promoção da integração tarifária e operacional das diferentes linhas de transporte público e da integração com o sistema cicloviário;



VI. Articulação interinstitucional dos órgãos gestores dos entes federativos por meio de projetos e consórcios públicos.

SEÇÃO III – DA MOBILIDADE NÃO MOTORIZADA

Art 72. O Plano Municipal de Mobilidade Urbana deverá dedicar um capítulo para a mobilidade não motorizada, incluindo rede cicloviária e deslocamento de pedestres, ficando indicado os percursos acima para implantação de rede cicloviária, quer seja com ciclovia quer seja com ciclorotas.

Parágrafo único. Ficam indicadas como vias preferenciais para implantação de infraestrutura cicloviária as vias arteriais e coletoras.

CAPÍTULO II – DA POLÍTICA DE SANEAMENTO AMBIENTAL

Art 73. O Sistema de Saneamento Ambiental é composto pelos sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem e de gestão integrada de resíduos sólidos, e tem as seguintes finalidades:

- I. O abastecimento público de água potável, desde a captação até as ligações prediais, com seus respectivos instrumentos de medição isolados;
- II. A coleta, afastamento, tratamento e disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até o lançamento do efluente final no meio ambiente;
- III. O manejo das águas pluviais, compreendendo desde o transporte, detenção, retenção, absorção e o escoamento ao planejamento integrado da ocupação dos fundos de vale;



IV. A coleta, inclusive a coleta seletiva, o transporte, o transbordo, o tratamento e a destinação final dos resíduos domiciliares, da varrição e limpeza de logradouros e vias públicas, dos estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços, dos processos e instalações industriais, dos serviços públicos de saneamento básico, serviços de saúde e construção;

V. A hierarquia de não geração, redução, reutilização, reciclagem, o tratamento dos resíduos sólidos e a disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos por meio do manejo diferenciado, da recuperação dos resíduos reutilizáveis e recicláveis e da disposição final dos rejeitos originários dos domicílios e da varrição e limpeza de logradouros e vias públicas.

Art 74. São objetivos do Sistema de Saneamento Ambiental:

- I. Acesso universal ao saneamento básico;
- II. Não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos;
- III. Integrar as políticas, programas, projetos e ações governamentais relacionadas com o saneamento, saúde, recursos hídricos, biodiversidade, desenvolvimento urbano e rural, habitação, uso e ocupação do solo;
- IV. Melhorar a gestão e reduzir as perdas 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. Promover atividades de educação ambiental e comunicação social, com ênfase em saneamento;
- VII. Manter atualizado o Plano Municipal de Saneamento Ambiental;
- VIII. Promover despoluição de rios e córregos, em especial dos mananciais;
- IX. Aumentar a fiscalização e controle do despejo de resíduos sólidos e líquidos;
- X. Incluir no planejamento do abastecimento de água o balanço hídrico quali-quantitativo devendo ser prevista a ampliação da captação de água, conforme



projeções dos estudos elaborados por este Plano Diretor e instrumentos específicos;

- XI. Elaborar política de controle e fiscalização de captação e utilização das águas subterrâneas;
- XII. Promover a completa instalação e funcionamento dos serviços de saneamento básico;
- XIII. Reformular o sistema de abastecimento de água para ampliar a oferta de água tratada no Município;
- XIV. Monitorar permanentemente a qualidade dos serviços, a atualização do sistema de informações, a qualidade do saneamento ambiental.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS, ÁREAS DE LAZER E ÁREAS VERDES

Art 75. São diretrizes gerais para a implantação de equipamentos públicos e áreas verdes públicas:

- I. Adequar a oferta e a distribuição dos serviços e equipamentos de educação, saúde, assistência social, lazer, esporte e cultura em relação ao número de usuários por setor censitário;
- II. Promover a utilização dos equipamentos municipais e espaços públicos, garantindo o acesso universal e equitativo da população a esses equipamentos;
- III. Promover ações para o pleno atendimento da demanda por equipamentos públicos, dotando o Município de áreas adequadas em quantidade e localização satisfatórias;
- IV. Qualificar progressivamente as áreas de lazer públicas;
- V. Promover programas e equipamentos de segurança alimentar;



VI. Adotar medidas para a preservação, manejo e expansão das áreas verdes públicas, de acordo com as demandas técnicas e as manifestações de interesse das comunidades locais.

Art 76. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, no Sistema de Equipamentos Urbanos e Sociais devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

- I. Priorizar o uso de terrenos públicos e equipamentos ociosos ou subutilizados como forma de potencializar o uso do espaço público já constituído;
- II. Otimizar o aproveitamento dos terrenos a serem desapropriados ao longo das vias arteriais e coletoras, 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;
- V. Integrar territorialmente programas e projetos vinculados às políticas sociais como forma de potencializar seus efeitos positivos.

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE HABITAÇÃO E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art 77. A política de habitação tem por objetivo estabelecer as ações do Poder Público e da iniciativa privada para garantir o direito social à moradia para o conjunto da população.

Parágrafo único. Para efeitos desta lei, entende-se por direito social à moradia o acesso a habitação com atendimento de parâmetros mínimos de



qualidade e garantia na segurança jurídica da posse, dotada de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, e disponível a um custo acessível.

Art 78. São diretrizes gerais da política municipal de habitação:

I. Regular o solo urbano para promover o cumprimento da função social da propriedade e do direito social à moradia em consonância com o disposto no Estatuto da Cidade e neste Plano Diretor;

II. Estimular a construção e requalificação de habitações pelo Poder Público e pela iniciativa privada;

III. Priorizar a ocupação das áreas já infra estruturadas que estejam não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, através da aplicação de instrumentos de política urbana;

IV. Assegurar a integração da política de habitação com as demais políticas públicas, em especial as de desenvolvimento urbano e regional, de mobilidade, de geração de emprego e renda, sociais e ambientais;

V. Elaborar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, elencando as ações necessárias para efetivação das diretrizes da política habitacional contidas neste Plano Diretor, através de procedimentos e metas de curto, médio e longo prazo.

Art 79. A política de habitação de interesse social tem por objetivo estabelecer as ações do Poder Público e da iniciativa privada para garantir o direito social à moradia para população de baixa renda, priorizando àquela com renda familiar mensal de até 3 salários mínimos e visando eliminar o déficit habitacional.

Art 80. São diretrizes da Política Municipal de Habitação de Interesse Social:

I. Promover e estimular a produção de habitação de interesse social;

II. Ampliar os recursos para Habitação de Interesse Social mediante previsão no orçamento municipal de aportes regulares de recursos e utilização dos instrumentos de política urbana, previstos neste Plano Diretor;



III. Criar e implantar programas de subsídios municipais com o objetivo de viabilizar o acesso à habitação de interesse social para população com renda familiar mensal de até 3 salários mínimos;

IV. Diversificar as formas de acesso à habitação de interesse social, sempre adequando o atendimento à capacidade de pagamento da população beneficiada;

V. Buscar a integração dos programas de habitação municipal, estadual e federal, propiciando a otimização dos recursos aplicados em projetos de habitação de interesse social;

VI. Monitorar a política de habitação de interesse social por meio de um sistema permanentemente atualizado permitindo o acesso da população às informações monitoradas.

VII. Garantir transparência e a publicização, inclusive em sítio eletrônico, do cadastro de inscrições permanente, com o registro das pessoas que têm interesse na aquisição de imóveis do programa habitacional municipal, bem como também das unidades habitacionais entregues pelo Poder Público, disponibilizando o nome e número de inscrição;

VIII. Formação do Banco de Terras Municipal, composto por terrenos vazios e edificações desocupadas, ambos em condições de habitabilidade, localizados na zona urbana, que se destinam a atender o déficit habitacional de interesse social;

IX. Promover políticas públicas voltadas à redução do déficit habitacional, por meio da habitação de interesse social e aos grupos vulneráveis (famílias) e em situação de risco.

Art 81. A Zona Especial de Interesse Social - ZEIS é um instrumento de política urbana que tem como objetivo fazer cumprir a função social da propriedade prioritariamente para habitação de interesse social e será implantada no caso de o déficit habitacional superar a dez por cento do número total de domicílios do município.



CAPÍTULO V – DA POLÍTICA AMBIENTAL NATURAL E CULTURAL

Art 82. A Política Municipal do Meio Ambiente tem como objetivo promover a conservação, proteção, recuperação e o uso racional do meio ambiente, em seus aspectos natural e cultural, estabelecendo normas, incentivos e restrições ao seu uso e ocupação, visando à preservação ambiental e a sustentabilidade da cidade para a presente e futuras gerações, observando-se o princípio da proibição do retrocesso ambiental.

Parágrafo único. Constituem os aspectos natural e cultural do meio ambiente o conjunto de bens existentes no Município, de domínio público ou privado, cuja conservação e recuperação seja de interesse público e em benefício dos cidadãos, quer por seu valor natural, incluindo a paisagem, quer por seu valor cultural e urbano, incluindo os aspectos arquitetônicos, arqueológicos, geológicos, artísticos, etnográficos e genéticos.

SEÇÃO I DO PATRIMÔNIO NATURAL

Art 83. São objetivos da política municipal do meio ambiente:

- I. Promover a sustentabilidade ambiental planejando e desenvolvendo estudos e ações visando incentivar, proteger, conservar, preservar, restaurar, recuperar e manter a qualidade ambiental urbana e cultural;
- II. Elaborar e implementar planos, projetos, programas de ações de proteção e educação ambiental e cultural;



III. Adotar medidas de controle e fiscalização para que a disposição na natureza de qualquer forma de matéria ou energia não produza riscos ao meio ambiente ou à saúde pública e que as atividades potencialmente poluidoras ou que utilizem recursos naturais tenham sua implantação e operação controlada;

IV. Definir, de forma integrada, áreas prioritárias de ação governamental visando à proteção, conservação, preservação e recuperação da qualidade ambiental e do equilíbrio ecológico;

V. Atender ao disposto no regulamento da Área de Proteção Ambiental – APA Tiête;

VI. Propor e aprimorar normas e regulamentos para o manejo e proteção de unidades de conservação municipal, pública e privada, de forma a garantir sua função como patrimônio urbano e ambiental;

VII. Promover a universalização do saneamento ambiental, por meios próprios ou de terceiros, com a oferta de serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais, respeitando os parâmetros da legislação ambiental;

VIII. Adotar padrões de produção e consumo de bens e serviços de forma sustentável com aplicação de técnica de mitigação de impacto;

IX. Promover a inovação, descentralização e a participação popular na gestão dos resíduos visando à qualidade ambiental e a preservação do ambiente natural, principalmente os rios, solo, água subterrânea, atmosfera e biodiversidade, minimizando os custos públicos;

X. Incentivar a utilização sustentável dos sistemas de drenagem fluviais em área urbana em complemento a drenagem pluvial tradicional, existente ou não, recuperando e ampliando a capacidade de retenção, absorção e infiltração de águas pluviais no solo adjacente;

XI. Promover a ampliação e o aperfeiçoamento dos sistemas de coleta, tratamento e disposição final de esgoto;



- XII. Incentivar a agricultura urbana, inclusive em cobertura de edificações, como forma de promover a racionalização do território, a conservação da cultura local, a preservação da paisagem tradicional e a produção de alimentos preferencialmente orgânico;
- XIII. Estabelecer normas, padrões, restrições e incentivos ao uso e ocupação dos imóveis públicos e privados considerando os aspectos do meio ambiente natural, cultural e edificado visando a sustentabilidade ambiental;
- XIV. Reduzir gradativamente a emissão de poluentes nocivos à saúde lançados no ar, no solo, subsolo e nas águas;
- XV. Incentivar a geração e utilização de energias limpas de matrizes energéticas não poluentes e sustentáveis, prevendo a micro e mini geração distribuída ou cogeração qualificada, através de parcerias público-privadas, manifestação de interesse, entre outras formas;
- XVI. Avaliar e monitorar o desempenho da política municipal de meio ambiente por meio de indicadores e demais instrumentos de monitoramento;
- XVII. Incentivar a geração distribuída de energia elétrica por fontes renováveis ou cogeração qualificada;
- XVIII. Promover estudo da gestão do ruído urbano, garantindo a saúde e o bem-estar social e ambiental, viabilizando horários e locais para eventos;
- XIX. Promover o mapeamento das áreas suscetíveis à ocorrência de processos geológicos ou hidrológicos que gerem riscos a população;
- XX. Incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural corredores verdes urbanos entre propriedades privadas contíguas, de forma a garantir a conservação dos ecossistemas naturais;
- XXI. Desenvolver ações de conscientização sobre a importância e incentivo para a separação do lixo reciclável do orgânico.
- XXII. Aumentar as áreas verdes urbanas por meio de arborização urbana e criação de parques lineares;
- XXIII. Implementação a Política municipal de Arborização Urbana;



XXIV. Promover ações de Adaptação e Mitigação dos efeitos das Mudanças Climáticas.

SEÇÃO I - DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Art 84. São objetivos da política municipal do patrimônio cultural:

- I. Identificar e definir os bens de valor cultural, de natureza material e imaterial, de interesse de preservação, integrantes do patrimônio ambiental e cultural do Município;
- II. Realizar estudos, pesquisas e levantamentos que orientem ações voltadas à proteção, a preservação, a restauração e a manutenção dos bens culturais;
- III. Criar um sistema único de informações dos bens de valor cultural;
- IV. Estabelecer incentivos e benefícios aos titulares de bens culturalmente protegidos, visando à preservação, conservação e recuperação do patrimônio cultural;
- V. Manutenção dos edifícios de relevância cultural para o Município.

TÍTULO IV – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

CAPÍTULO I – DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO SUSTENTÁVEL

Art 85. São dos objetivos da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável aqueles descritos no artigo 8º incisos I a V e complementarmente:



- I. Estimular o desenvolvimento do empreendedorismo, visando ampliar a inclusão produtiva no mercado, a geração de renda e a qualificação do trabalhador e desenvolver a agricultura orgânica;
- II. Promover o desenvolvimento sustentável da área rural facilitando e apoiando a agricultura familiar, em especial a orgânica, os empreendimentos eco sustentáveis, em especial atividades de base comunitária;
- III. Potencializar a capacidade criativa, o conhecimento científico e tecnológico e a inovação no Município para gerar atividades econômicas de alto valor agregado e ambientalmente;
- IV. Induzir uma distribuição mais equitativa do emprego, desconcentrando as atividades econômicas.

Art 86. São Estratégias da Política de Desenvolvimento Econômico Sustentável:

- I. Apoiar empresas com potencial de criar novas oportunidades de trabalho e renda, sobretudo para a população excluída do mercado formal;
- II. Atrair investimentos por meio de agências nacionais e internacionais de fomento;
- III. Promover parcerias público-privadas para o desenvolvimento urbano e econômico local;
- IV. Ampliar redes de infraestrutura para atendimento das empresas;
- V. Ampliar o pátio industrial e empresarial municipal;
- VI. Promover capacitação para o emprego, renda e empreendedorismo em especial no setor de serviços;
- VII. Incentivar a participação da iniciativa privada e demais setores da sociedade civil em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos, quando for de interesse público e cumpridos os princípios contidos no Plano Diretor;
- VIII. Fortalecer a identidade local mediante incentivo a preservação do patrimônio natural e cultural, material e imaterial;



IX. Aumentar a disponibilidade de conectividade às novas tecnologias de informação e comunicação a população local em área urbana e rural;

X. Incentivar o uso de tecnologias verdes, a redução da poluição e do desperdício;

XI. Promover programas de vida saudável nos espaços públicos, como alimentação saudável, agricultura urbana de hortaliças e frutas, prática de exercício físico, consumo de água potável, exposição ao sol e repouso.

CAPÍTULO II – SEGURANÇA ALIMENTAR

Art 87. A Segurança Alimentar será promovida no por meio das seguintes estratégias, dentre outras:

I. Promover estímulo de produção de alimentos, especialmente hortifrúti, para consumo local dentro do próprio Município;

II. Incentivar a agricultura urbana, como forma de promover a racionalização do território, a conservação da cultura local, a preservação da paisagem tradicional e a produção de alimentos preferencialmente orgânico;

III. Ampliar o apoio às iniciativas de produção e distribuição de alimentos, prioritariamente os provenientes da agricultura familiar e de produtores formalmente organizados do Município e região;

IV. Promoção de feiras de alimentos agrícolas preferencialmente originários da agricultura familiar e da gastronomia regional;

V. Promoção da educação alimentar e nutricional pelo estímulo às práticas alimentares e estilos de vida saudáveis, atuando prioritariamente nas famílias e grupos específicos da população, buscando formar consumidores conscientes;

VI. Implementar ações de redução da vulnerabilidade social na área rural em relação a aumento das oportunidades de trabalho e renda.



CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE EDUCAÇÃO

Art 88. A política municipal de educação será fundamentada na gestão democrática, tendo como princípios e pressupostos da sua ação a democracia, a equidade, a autonomia, o trabalho coletivo e o interesse público.

Art 89. São estratégias locais da Política de Educação:

- I. Manter atualizado e implementar o Plano Municipal de Educação;
- II. Monitorar e fortalecer diretrizes, estratégias e ações do Plano;
- III. Incentivar a participação cidadã do conjunto da sociedade e, em especial, dos estudantes no destino da escola;
- IV. Promover educação técnica profissionalizante no Município com foco para indústria, serviços e agronegócio familiar;
- V. Qualificar sempre e progressivamente o sistema de educação municipal;
- VI. Promover contínuo diálogo entre o sistema educacional e a sociedade.

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE SAÚDE

Art 90. A política municipal de saúde visa à promoção da saúde da população da cidade de forma articulada com todas as demais políticas públicas, através da gestão, regulação e auditoria dos serviços próprios e conveniados ao Sistema Único de Saúde (SUS), à ampliação do acesso aos serviços, ao monitoramento da morbidade e mortalidade e à vigilância em saúde, integradas às políticas sociais, de controle da qualidade ambiental, do ar, das águas, do solo, do subsolo, dos resíduos orgânicos e inorgânicos, e seguirá as diretrizes e normativas federais, estaduais e municipais.

Art 91. A Política Municipal de Saúde seguirá as diretrizes e objetivos do Plano Nacional de Saúde do Sistema Único de Saúde - SUS.



Art 92. Serão critérios para implantação de equipamentos de saúde da rede de atenção básica, dentre outros:

- I. Densidade populacional existente e projetada;
- II. Condições adequadas para acesso físico ao equipamento de saúde;
- III. Vulnerabilidade Social da População.

Art 93. São estratégias locais da Política de Saúde:

- I. Elaborar o Plano Municipal de Saúde;
- II. Fortalecer a atenção básica por meio do remodelamento nos equipamentos, redimensionamento das equipes e atualização no modelo de atenção;
- III. Ampliar e qualificar o acesso da População à Saúde;
- IV. Fortalecer a atenção integral;
- V. Integrar os Programas da Saúde com demais setores da Prefeitura;
- VI. Implementar a atenção à Saúde Mental, com foco no cuidado na Atenção Primária;
- VII. Implementar as Políticas de Acesso aos Medicamentos;
- VIII. Integrar a Vigilância à Saúde a Atenção Individual e Coletiva;
- IX. Implementar a Vigilância e Atenção a Fatores de Risco;
- X. Implementar o Desenvolvimento de Práticas Alimentares Saudáveis;
- XI. Implantar Hospital Municipal como referência regional de Média Complexidade.
- XII. Fortalecer a prevenção e atenção a neoplasias e doenças de estilo de vida;
- XIII. Implementar o Desenvolvimento de práticas alimentares saudáveis.

CAPÍTULO V – DA POLÍTICA SEGURANÇA CIDADÃ E DEFESA SOCIAL



Art 94. A Segurança Cidadã é a construção interinstitucional, governamental e social de uma cultura de prevenção à violência como pressuposto para a segurança pública em âmbito municipal, bem como integração com organismos estaduais e federais para o enfrentamento à criminalidade.

Art 95. São diretrizes da Segurança Cidadã:

I. Executar políticas públicas de segurança em âmbito municipal, com atuação direta da Guarda Municipal na prevenção à violência;

II. Estabelecer a gestão de políticas integradas de segurança junto aos Governos Federal e Estadual, com vistas a colaborar com o enfrentamento à criminalidade;

III. Utilizar o planejamento e o desenho urbano na criação de espaços facilitadores das ações de segurança e de prevenção à violência;

IV. Implantar programas multidisciplinares voltados à prevenção à violência e redução da criminalidade;

V. Fortalecer a implantação das políticas transversais de desenvolvimento social, buscando mitigar localmente os riscos e a exposição das comunidades à violência;

VI. Manter o diálogo permanente com a população, favorecendo a governança democrática das políticas de segurança junto ao Município.

VII. Fortalecer a cultura da paz, cidadania e bem-estar social;

VIII. Ampliar a rede de comunicação e compartilhamento de informações entre as forças de segurança e a população;

IX. Aumentar a resolutividade das ocorrências de crimes ocorridos no Município e região.

Art 96. São estratégias da Segurança Cidadã:

I. Estabelecer Gestão Integrada e sua atuação conjunta a sociedade civil organizada;



- II. Promover políticas públicas e equipamentos públicos para prática esportiva e cultural tendo como foco a criança e do adolescente;
- III. Difundir práticas de prevenção à violência junto à população;
- IV. Promover ações conjuntas com os municípios da região de prevenção à violência e enfrentamento à criminalidade;
- V. Desenvolver ações de prevenção a drogadição;
- VI. Implantar programas de ação educativa, de forma a fortalecer a cultura da paz e o respeito coletivo à vida e a natureza;
- VII. Contribuir no estudo de impacto na segurança local, por ocasião da construção de empreendimentos de grande porte;
- VIII. Preservar a ordem pública e dispor sobre espetáculos e diversões públicas.

Art 97. São estratégias da Segurança Pública e defesa social:

- I. Implementar as ações previstas na Política Nacional de Proteção e Defesa Civil no âmbito local;
- II. Implementar políticas multisetoriais de prevenção a violência, com foco em adolescentes e jovens;
- III. Promover programas de reinserção social em casos de drogadição e situação pós-criminal;
- IV. Expansão e melhoria do sistema de segurança pública, com expansão tecnológica e adequação do efetivo policial a número de habitantes do Município.

CAPÍTULO VI – DA POLÍTICA DE ESPORTE E LAZER

Art 98. A política municipal do esporte e lazer tem como fundamento desenvolver e gerenciar ações que possibilitem práticas esportivas com foco na promoção da saúde e sociabilização por meio da atividade.

Art 99. São estratégias da Política do Esporte e Lazer:



- I. Ofertar atividades esportivas variadas para o maior número de pessoas;
- II. Promover programas, projetos de ações de incentivo e apoio aos atletas locais para a conquista de resultados em nível estadual, nacional e internacional;
- III. Ampliar a infraestrutura cicloviária municipal;
- IV. Incentivar parcerias de interface para projeto de educação e esporte, incentivando novos talentos com treinamento específico;
- V. Incentivar eventos de esporte lazer utilizando o espaço público existente, como o fechamento de vias em dias e horários específicos para este fim.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE CULTURA

Art 100. A política municipal da cultura tem por objetivo geral consolidar a dimensão cultural como instrumento para a modificação social e para o pleno exercício da cidadania.

Art 101. São diretrizes da Política de Cultura:

- I. Estabelecer programas, projetos e ações que fomentem a arte e a cultura local em parceria do governo, sociedade civil e a iniciativa privada, a fim de garantir a atuação e o engajamento dos artistas e produtores culturais;
- II. Universalizar do acesso aos bens e atividades culturais com especial atenção à diversidade cultural e humana;
- III. Valorizar das manifestações tradicionais populares e das ações culturais de base comunitária;
- IV. Preservar e acesso ao patrimônio cultural material e imaterial;
- V. Estimular a participação popular na formulação da política para as áreas de arte e cultura e na fiscalização da sua execução;
- VI. Valorizar a produção e a difusão da arte e da cultura e aos seus processos de criação e inovação;



- VII. Valorizar a participação pública e privada no financiamento de ações culturais;
- VIII. Valorizar da cultura como estratégia de desenvolvimento humano, social e econômico.

CAPÍTULO VIII – DO PREPARO PARA A TRANSIÇÃO DEMOGRÁFICA

Art 102. O Município deverá desenvolver ações para se adequar a transição demográfica, ou seja, o aumento da população idosa e a redução da população infantil.

Art 103. São estratégias para a adequação à transição demográfica:

- I. Adequar ou criar equipamento voltados para o atendimento ao idoso;
- II. Adequar o sistema de mobilidade municipal as necessidades da população idosa;
- III. Ampliar e descentralizar os espaços de participação, ocupação e convívio do Idoso;
- IV. Qualificar recursos humanos e formas de acesso aos serviços;
- V. Priorizar o atendimento ao idoso no âmbito familiar, exceto os idosos em vulnerabilidade socioeconômica, em situação de risco social e vítimas de violência
- VI. Estabelecer mecanismo de divulgação e informação de caráter educativo no que tange a longevidade, com foco em ações preventivas;
- VII. Instituir políticas intersetoriais, especialmente de esporte e cultura, para atendimento das demandas de idosos;
- VIII. Estabelecer em ações preventivas de assistência social, saúde e previdência para população idosa na área rural;



IX. Redimensionar e readequar equipamentos de atendimento a crianças com foco na melhoria progressiva da qualidade e redução progressiva na quantidade.

TÍTULO V – GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO URBANO, ACOMPANHAMENTO E CONTROLE

CAPÍTULO I – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art 104. A gestão democrática é a garantia da participação popular em conjunto com o Poder Público Municipal nos processos de planejamento, gestão e desenvolvimento da cidade, considerando as diretrizes, princípios e objetivos previstos neste Plano Diretor.

Art 105. São princípios da gestão democrática da cidade:

- I. Transparência no acesso à informação de interesse público;
- II. Incentivo à participação popular;
- III. Integração entre Poder Público Municipal e população na gestão da cidade.

Art 106. Será assegurada a participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução, revisão e acompanhamento de planos, programas e projetos previstos neste Plano Diretor, mediante as seguintes instâncias de participação:

- IV. Órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- V. Debates, audiências e consultas públicas;
- VI. Conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;



VII. Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art 107. A gestão orçamentária participativa de que trata a alínea f do inciso III do artigo 4º desta Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

CAPÍTULO II – DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO, MONITORAMENTO E CONTROLE

Art 108. O Sistema de Planejamento, Monitoramento e Controle é o desenvolvimento de um processo dinâmico e contínuo, que articula as políticas públicas com os diversos interesses da sociedade e promove instrumentos para a gestão e o monitoramento do desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. O Sistema de Planejamento, Monitoramento e Controle dar-se-á de forma integrada, sob coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Art 109. São objetivos do Sistema de Planejamento Urbano Municipal:

- I. Conduzir a política urbana de acordo com o Plano Diretor, incorporando e ampliando a participação de setores organizados da sociedade e da população;
- II. Articular a política urbana às demais políticas setoriais, promovendo a integração entre secretarias e autarquias municipais e a cooperação com os governos federal, estadual e com os municípios vizinhos no planejamento e gestão das questões de interesse comum;
- III. Integrar a política urbana e execução orçamentária, em especial nos Planos Plurianuais, Leis de Diretrizes Orçamentárias e Leis de Orçamento Municipal;



IV. Coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos necessários à implementação do Plano Diretor;

V. Viabilizar parcerias com a iniciativa privada no processo de urbanização observando-se o cumprimento das funções sociais da cidade e o interesse coletivo;

VI. Instituir mecanismos permanentes para implementação, revisão e atualização do Plano Diretor e da legislação urbanística;

VII. Organizar uma base de dados do Município, integrando informações relativas ao desenvolvimento territorial, institucional, cadastral, social e econômico, abertos à consulta popular.

Art 110. O Sistema Municipal de Planejamento, Monitoramento e Controle se efetiva por meio de:

I. Política Urbana do Município de Jumirim, cujos instrumentos principais são o Plano Diretor, seus regulamentos e leis complementares;

II. Designação de órgão responsável pelo Planejamento Urbano;

III. Conselho Municipal de Política Urbana, composto por membros do setor público e da Sociedade Civil Organizada;

IV. Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo;

V. Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VI. Instrumentos previstos neste Plano Diretor e em legislações urbanísticas;

VII. Sistema de Informações;

VIII. Definição de e políticas, metas, ações e indicadores de desenvolvimento urbano em nível geral e setorial;

IX. Planos Setoriais;

X. Planos de Ação e Investimentos, conforme previsto na legislação estadual;

XI. Outros Planos, Programas e Projetos ligados ao desenvolvimento urbano;



XII. Articulação entre os órgãos que integram o Poder Público Executivo e Legislativo Municipal, cuja interlocução deverá ocorrer de forma permanente e contínua;

XIII. Gestão democrática da cidade.

Parágrafo único. Ato do Poder Executivo Municipal irá regulamentar a Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo.

Art 111. O Sistema de Planejamento, Monitoramento e Controle do Plano Diretor é de responsabilidade do órgão responsável pelo Planejamento Urbano e tem por objetivo relacionar, estruturar e analisar as informações municipais com a finalidade de correlacionar os princípios, diretrizes e objetivos do Plano Diretor com os resultados alcançados.

Art 112. O Sistema de Monitoramento do Plano Diretor e as políticas dele decorrentes, deverá incluir, no mínimo:

- I. Sistemas de Informação Georreferenciadas;
- II. Integração de bases de dados de sistemas municipais, estaduais, nacionais e internacionais;
- III. Pesquisas e estudos realizados para execução deste Plano Diretor, dos Planos Setoriais e dos Projetos de Intervenção Urbanística;
- IV. Indicadores municipais, estaduais, nacionais e internacionais;
- V. Informações das demais secretarias e órgãos do Município.

Art 113. O sistema de monitoramento deverá produzir relatório bianual intitulado “Indicadores de acompanhamento do Plano Diretor de Jumirim”.

SEÇÃO I – DOS PLANOS SETORIAIS



Art 114. Para o cumprimento das diretrizes propostas neste Plano Diretor Municipal de Jumarim, o Poder Executivo, por meio de seus órgãos e com a colaboração do setor privado, elaborará os seguintes planos setoriais:

- I. Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;
- II. Plano Municipal de Mobilidade;
- III. Plano Municipal de Saneamento Ambiental;
- IV. Plano Municipal de Educação;
- V. Plano Municipal de Saúde.

Parágrafo único. Os Planos Setoriais deverão ser revisados ou elaborados em consonância ao estabelecido neste Plano Diretor.

CAPÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA E GESTÃO AMBIENTAL

Art 115. Os instrumentos de política urbana serão utilizados para a efetivação dos princípios e objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana, com a finalidade de atingir os objetivos do processo de urbanização previsto para o território.

Art 116. São instrumentos de indução do cumprimento da função social da propriedade:

- I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- IV. Consórcio Imobiliário;
- V. Direito de Preempção.

Art 117. São instrumentos de manejo do direito de construir:



- I. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II. Transferência de Potencial Construtivo.

Art 118. As Operações Urbanas Consorciadas serão consideradas como instrumento de reestruturação urbana.

Art 119. São instrumentos de gestão ambiental:

- I. Estudo e Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA
- II. Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV

Art 120. São instrumentos de Regularização Fundiária Urbana – REURB:

- I. Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social – ZEIS;
- II. Concessão do Direito Real de Uso;
- III. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- IV. Usucapião, nos termos dos artigos 1.238 e 1.244 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, dos artigos 9º e 14 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do artigo 216-A da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;
- V. Demarcação Urbanística;
- VI. Legitimação Fundiária e de Posse, nos termos da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017;
- VII. Desapropriação em favor dos possuidores, nos termos dos § 4º e §5º do artigo 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- VIII. Desapropriação por interesse social, nos termos do inciso IV do art. 2º da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962;
- IX. Direito de Preempção;
- X. Transferência do Direito de Construir;
- XI. Requisição, em caso de perigo público iminente, nos termos do § 3º do artigo 1.228 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- XII. Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular, nos termos do artigo 40 da Lei nº6766, de 19 de dezembro de 1979;



- XIII. Alienação de imóvel pela administração pública diretamente para seu detentor, nos termos da alínea f do inciso I do artigo 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- XIV. Arrecadação de bem vago, nos termos do artigo 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
- XV. Consórcio Imobiliário, nos termos do artigo 46 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. Os instrumentos da REURB, que não estiverem dispostos nesta lei, serão regulamentados por lei municipal específica quando e se houver necessidade.

Art 121. O Anexo III - Mapa da aplicação instrumentos urbanísticos.

SEÇÃO I – DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

SUBSEÇÃO I – DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO DE TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art 122. O Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento para a indução do cumprimento da função social da propriedade sob pena, sucessivamente, de:

- I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III. Desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.



§1º. Os proprietários dos imóveis não parcelados, não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 ano a partir do recebimento da notificação para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso.

§2º. A notificação de que trata este artigo far-se-á:

a) Por funcionário do órgão competente do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência;

b) Por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;

c) Por edital, quando frustrada, por 3 vezes, a tentativa de notificação.

§3º. A notificação deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pela Prefeitura Municipal.

§4º. Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, comprovado mediante vistoria fiscal, caberá à Prefeitura do Município efetuar o cancelamento da averbação tratada no parágrafo anterior.

§5º. Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do parágrafo anterior deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 1 anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§6º. Os proprietários dos imóveis não utilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação à administração pública.

§7º. O proprietário terá o prazo de até 5 anos, a da notificação para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel, ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.



Art 123. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do artigo 121 desta Lei, o Município procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos.

§1º. O valor da alíquota a ser aplicado será o dobro da alíquota do ano anterior, respeitado o máximo de 15%.

§2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 121, inciso III, desta lei.

§3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art 124. Decorridos 5 anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§4º. A emissão de títulos da dívida pública e o valor real da indenização seguirão o previsto no Estatuto da Cidade ou em legislação federal específica.

§5º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§6º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§7º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta seção.

Art 125. Para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios considera-se:

- I. Não edificado: imóvel que não possua edificação construída;



II. Subutilizado: imóvel com área construída abaixo do coeficiente de aproveitamento mínimo;

III. Não utilizado: imóvel onde haja desocupação por mais de 5 anos consecutivos.

Art 126. Os instrumentos previstos nesta subseção poderão ser aplicados a imóveis listados em lei municipal específica, desde que atendidas as condições estabelecidas no artigo anterior e:

- I. Situados em Área de Especial Interesse Urbanístico;
- II. Abandonados ou em estado de degradação em qualquer lugar do Município.

SUBSEÇÃO II – DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art 127. A Prefeitura poderá realizar consórcios imobiliários para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória nos termos desta lei, independentemente da notificação a seus proprietários.

§1º. A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

§2º. O proprietário que transferir seu imóvel à Prefeitura para a realização de consórcio imobiliário receberá, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas com valor correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras de urbanização e edificação.

§3º. O valor de referência a ser considerado para a realização do pagamento mencionado no parágrafo anterior deverá:

- I. Refletir o valor de referência para pagamento de outorga onerosa, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas na área onde se localiza o imóvel transferido para a realização do consórcio imobiliário;



II. Excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, bem como eventuais custos para a recuperação da área em razão da existência de passivos ambientais.

§4º. Prefeitura deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem, resultantes do consórcio imobiliário, no prazo máximo de 5 anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§5º. A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos estipulados no artigo 121, devendo o Poder Executivo expedir regulamento sobre outros procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes.

§6º. O Poder Executivo poderá adotar programas que objetivem a aproximação entre proprietários notificados para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios e agentes econômicos interessados em empreendimentos imobiliários ou da construção civil, respeitados os princípios que regem a administração pública.

SUBSEÇÃO III – DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art 128. O Município, por meio do Direito de Preempção, terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o imóvel esteja incluído em área a ser delimitada em lei específica e o Poder Público dele necessite para:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;



VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art 129. A lista de imóveis sujeitos a preempção deverá ser aprovada por lei específica.

§7º. A lei específica também determinará o prazo de vigência do direito de preempção para cada imóvel, assim como as finalidades para as quais os imóveis se destinarão.

§8º. Os prazos de vigência serão de, no máximo 5 anos.

§9º. Fica assegurado ao Município o direito de preempção durante a vigência do prazo fixado na lei específica, independentemente do número de alienações referentes ao imóvel.

§10º. O Município e os particulares deverão observar as disposições da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e as estabelecidas na lei específica.

§11º. Durante o prazo de vigência do Direito de Preempção, o Poder Público Municipal deverá ser consultado nos casos de alienações, solicitações de parcelamento do solo, emissão de licenças para construção e funcionamento de atividades.

SUBSEÇÃO IV – DA ALÍQUOTA DIFERENCIADA POR USO E LOCALIZAÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Art 130. O Município de Jumirim poderá implementar a alíquota diferenciada por uso e localização no Imposto Predial e Territorial Urbano no prazo máximo de 2 anos a partir da promulgação desta lei.



Art 131. A alíquota diferenciada poderá ser implantada na Macrozona Urbana, sendo que os lotes vagos e desocupados deverão possuir alíquota maior que os lotes ocupados, a fim de:

- I. Combater a especulação imobiliária, funcionando como estímulo a ocupação de lotes vagos em áreas infra estruturadas;
- II. Aumentar a eficiência das parcelas urbanas já instaladas em áreas infra estruturadas;
- III. Melhorar a paisagem e reduzir prejuízos a vizinhança em face de desqualificação da paisagem urbana;
- IV. Reduzir o ônus público com estas áreas.

SEÇÃO II – DOS INSTRUMENTOS DE MANEJO DO DIREITO DE CONSTRUIR

SUBSEÇÃO I – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DE MUDANÇA DE USO

Art 132. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é a concessão emitida pelo Município para mudança da classificação do solo de expansão urbana para urbana, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será aplicada para novos loteamentos localizados nas Macrozonas de Expansão Urbana.

Art 133. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso será calculada conforme a seguinte fórmula:

$$OOMU = VGV - (Vsi + Cpuv) * Fa$$

Sendo:



OOMU = Valor da Outorga Onerosa de Mudança de Uso

VGv = Valor Global de Venda do Empreendimento (Loteamento)

Vsi = Valor Solo Inicial

Cpuv - Custos da Urbanização e de Venda Previstos

Fa – fator de ajuste, variando entre 0,05 e 0,30 de acordo com o tipo do empreendimento, sendo fixado pelo Executivo Municipal na aprovação do loteamento.

Art 134. A outorga onerosa do direito de construir é a concessão emitida pelo Município para edificar acima dos índices urbanísticos básicos até o limite dos índices urbanísticos máximos, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será concedida em áreas dotadas de infraestrutura.

Art 135. A Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada conforme a seguinte fórmula:

$$OODC = Vu * Aa * Fa$$

Sendo:

OODC = Valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Vu = valor do metro quadrado solo avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

Aa = área acrescida

Fa = fator de ajuste, será fixado na lei de uso e ocupação do solo, podendo variar entre 0,05 e 0,8, sendo o menor valor nas áreas de estímulo a ocupação urbana ou para indução dos objetivos fixados neste Plano Diretor.



Art 136. O valor a ser pago na aquisição de potencial construtivo para regularização de edificações será calculado da seguinte forma:

$$V_p = A_{ia} * V_u * F_a * F_r$$

Sendo:

V_p = valor a pagar

A_{ia} = área acrescida irregularmente, sendo aplicada somente a maior área dentre todos os índices calculados

V_u = valor do metro quadrado do solo avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

F_a = fator de ajuste, sendo:

0,6 para acréscimo de coeficiente de aproveitamento e porte

0,25 para acréscimo dos demais índices.

F_r = Fator de Redução, sendo 0,10 para imóveis situados em áreas advindas de regularização fundiária de interesse social, loteamentos de interesse social, situados em ZEIS ou imóveis comunitários e 1,0 para os demais casos.

Art 137. Os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Outorga Onerosa de Mudança de Uso serão utilizados para as seguintes finalidades:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;



- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

SUBSEÇÃO II – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art 138. A Transferência do Direito de Construir é a autorização expedida pelo Município ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para edificar em outro local, ou alienar mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, utilizando esse potencial para que o beneficiário edifique acima dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos no zoneamento.

Art 139. A Transferência do Direito de Construir poderá ser autorizada como indenização na desapropriação de imóveis de interesse público, desde que em comum acordo entre as partes, para as seguintes finalidades:

- IX. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- X. Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- XI. Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§1º. A transferência de potencial construtivo deverá ocorrer preferencialmente para dentro do lote remanescente da área desapropriada.

§2º. A critério de Comissão Técnica Municipal poderá ser autorizada a transferência de potencial construtivo para outro lote quando constatado que o lote remanescente não comporta o potencial construtivo relativo a área desapropriada.



Art 140. O potencial construtivo do imóvel que cede o potencial será a área desapropriada no lote que cede o potencial multiplicado pelo coeficiente básico do imóvel.

Art 141. O potencial construtivo oriundo da Transferência de Potencial Construtivo poderá ser utilizado para o acréscimo aos índices construtivos básicos limitados aos índices construtivos máximos.

Art 142. A Transferência do Direito de Construir será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede o potencial construtivo.

Parágrafo único. A averbação deverá conter, além do disposto no caput deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação do bem de origem da Transferência do Direito de Construir, e outras condições quando aplicáveis.

Art 143. A Prefeitura Municipal expedirá Certidão de Potencial Construtivo ao proprietário do imóvel que cede o potencial contendo a quantidade de metros quadrados a ser transferida.

Art 144. O potencial construtivo oriundo da transferência poderá alienar total ou parcialmente o potencial diretamente a terceiros.

Art 145. Para utilização do potencial construtivo o comprador do potencial deverá apresentar autorização de utilização do potencial construtivo pelo proprietário.

Parágrafo único. O Município expedirá nova certidão de potencial construtivo ao proprietário do potencial com o remanescente do potencial, caso houver, e dará baixa no potencial construtivo cedido para o imóvel.

Art 146. O potencial construtivo a ser cedido ao imóvel destinatário é determinado em metros quadrados de área computável e resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$Pc = Ptr \times \left(\frac{Vur}{Vuc} \right) \times \left(\frac{Cc}{Cr} \right)$$



Onde:

Pc = potencial construtivo do imóvel que cede o potencial a ser transferido.

Ptr = potencial construtivo a ser acrescido ao imóvel que recebe o adicional.

Vur = valor do metro quadrado do imóvel que recebe avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

Vuc = valor do metro quadrado do imóvel que cede avaliado pelo Município, referenciado no valor de venda do terreno no momento da aprovação do empreendimento conforme metodologia estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas

Cc = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que cede o direito de construir.

Cr = coeficiente de aproveitamento básico do imóvel que recebe a transferência.

SUBSEÇÃO III – DA REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES

Art 147. A regularização de Edificações consiste na normalização de construções que se encontram em situação irregular junto à Prefeitura Municipal, podendo ser flexibilizado os índices construtivos que seguem:

- I. Altura da edificação;
- II. Índice de ocupação;
- III. Índice de permeabilidade;
- IV. Recuo frontal mínimo;
- V. Afastamento lateral mínimo;
- VI. Afastamento de fundo mínimo;
- VII. Demais normas edilícias como estacionamento.



Art 148. A critério da Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo será admitida a regularização de edificações construídas antes de 31 de agosto de 2011, desde que a edificação tenha condições de habitabilidade e mediante emissão de Termo de Aceite pelo Município.

Parágrafo único. Para a regularização por emissão de Termo de Aceite o interessado deverá adquirir potencial construtivo ao excedente do coeficiente 1,0 nos termos do artigo 135, não sendo cobrada a aquisição de potencial construtivo para a flexibilização dos parâmetros definidos nos incisos do artigo 146.

SEÇÃO III – DOS INSTRUMENTOS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

SUBSEÇÃO I – DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art 149. A Prefeitura poderá realizar Operações Urbanas consorciadas com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, com a finalidade de:

- VIII. Ampliar os espaços públicos,
- IX. Organizar o sistema de transporte coletivo,
- X. Implantar programas de melhorias de infraestrutura, sistema viário e de habitações de interesse social.

Art 150. Ficam indicadas as seguintes áreas para aplicação de Operação Urbana Consorciada as Zonas Predominantemente Industriais – ZPI.



Parágrafo único. Operações Urbanas Consorciadas deverão destinar no mínimo 5% das unidades habitacionais para população na faixa até 3 salários mínimos.

Art 151. A Operação Urbana Consorciada deverá ser aplicada mediante projeto urbanístico de intervenção específico e poderá prever:

- I. Cancelamento da utilização de outros instrumentos urbanísticos em seu perímetro;
- II. Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrentes ou o impacto de vizinhança;
- III. Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;
- IV. Ampliação dos espaços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V. Ampliação de parques e áreas de preservação;
- VI. Oferta de habitação de interesse social;
- VII. A concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas;
- VIII. Desenvolvimento de pesquisa e aplicação de tecnologias inovadoras e sustentáveis em urbanização.

Art 152. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada deverá conter no mínimo:

- I. Definição da área de abrangência contendo perímetro da área da intervenção e perímetro expandido;
- II. Finalidade da operação proposta;
- III. Programas básicos de ocupação da área e de intervenções previstas;



- IV. Estudo prévio de impacto de vizinhança;
- V. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos;
- VII. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§1º. Quando for o caso, a lei específica da operação urbana consorciada também poderá prever:

- VIII. Execução de obras por empresas da iniciativa privada, de forma remunerada, dentre outras, pela concessão para exploração econômica do serviço implantado;
- IX. Solução habitacional dentro de sua área de abrangência, no caso da necessidade de remover os moradores de áreas de ocupação subnormal e áreas de risco;
- X. Instrumentos e parâmetros urbanísticos previstos na operação e, quando for o caso, incentivos fiscais e mecanismos compensatórios para os participantes dos projetos e para aqueles que por ele forem prejudicados;
- XI. Preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor ambiental cultural e natural;
- XII. Estoque de potencial construtivo adicional;
- XIII. Prazo de vigência.

§2º. Os recursos obtidos com a aquisição de potencial construtivo da Operação Urbana serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções definido na lei de criação da operação urbana consorciada e serão aplicados prioritariamente no perímetro da área de intervenção e secundariamente na área do perímetro expandido desde que atendam as finalidades da operação proposta.



Art 153. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e serviços necessários à própria operação.

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

§2º. Apresentado pedido de licença para construir ou para modificar o uso, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos que superem os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, respeitados os limites estabelecidos na lei de cada operação urbana consorciada.

§3º. A lei deverá estabelecer, entre outros:

- I. Quantidade de certificado de potencial adicional de construção a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a operação;
- II. O valor mínimo do certificado de potencial adicional de construção;
- III. As fórmulas de cálculo das contrapartidas;
- IV. As formas de conversão e equivalência dos certificados de potencial adicional de construção, em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de potencial de alteração de uso e porte.

SUBSEÇÃO II – DOS PROJETOS DE INTERVENÇÃO URBANA

Art 154. Os Projetos de Intervenção Urbana são aqueles destinados a causar transformação pontual em determinadas regiões da cidade.

Art 155. O Projeto de Intervenção Urbana tem como estratégias:



- I. Mudanças das normas de uso e ocupação solo, possibilitando maior adensamento populacional e construtivo;
- II. Incentivo a térreo dinâmico;
- III. Promoção de diversidade de usos;
- IV. Renovação urbana, em especial dos espaços de pedestres e ciclistas por meio de reestruturação das calçadas, implantação de iluminação específica e implantação de estrutura cicloviária;
- V. Implantação de mobiliário de "estar", como bancos, e paisagismo;
- VI. Promoção de eventos culturais e de lazer, especialmente no núcleo de identidade.

Parágrafo único. O incentivo de que trata o inciso II refere-se ao acréscimo de 1 pavimento não computável e não oneroso tanto na altura quanto no coeficiente de aproveitamento, quando a edificação for de uso misto, ou seja, residencial e não residencial, sendo o térreo destinado a comércio e serviços compondo uma fachada comercial contínua voltada para a via pública.

SEÇÃO IV – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO AMBIENTAL

SUBSEÇÃO I – DO ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO AMBIENTAL E DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art 156. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV é um instrumento prévio de análise para subsidiar a concessão de licenças ou autorizações a empreendimentos e atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação, construção, operação, reforma, ampliação ou funcionamento possam causar



impactos ao meio ambiente, ao sistema viário, ao entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

Art 157. Ficam sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança empreendimentos de impacto a serem definidos na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo.

Art 158. Ato do Poder Executivo Municipal definirá o procedimento e tramitação do Estudo de Impacto de Vizinhança, indicando seu trajeto, momentos decisórios e possibilidades recursais.

Art 159. O Município emitirá termo de referência definindo o conteúdo mínimo e forma de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo para análise, no mínimo os seguintes itens:

- I. Descrição do empreendimento ou atividade;
- II. Cronograma previsto para a obra;
- III. Custo estimado da obra;
- IV. Análise e identificação dos impactos a serem causados, nas fases de planejamento implantação, operação e desativação, na área diretamente afetada, na área indiretamente afetada e na área de influência direta, quanto a:
 - a) O adensamento populacional;
 - b) Equipamentos urbanos e comunitários;
 - c) Uso e ocupação do solo;
 - d) Valorização imobiliária;
 - e) Geração de tráfego e demanda por transporte público;
 - f) Ventilação e iluminação;
 - g) Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.
- V. Identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento ou atividade, nas fases de planejamento, implantação, operação e desativação, conforme o caso, além das medidas de controle ambiental, mitigadoras ou



compensatórias adotadas nessas fases, com indicação das responsabilidades pelas suas implantações.

Art 160. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art 161. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art 162. Será dispensada a apresentação do EIV quando a integralidade do seu conteúdo mínimo, conforme previsto nessa lei, estiver contemplado no EIA.

TÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art 163. No prazo de 2 anos deverão ser aprovados os Planos Setoriais previstos nesta lei, devendo ser garantida a participação popular e orientados pelo contido neste Plano Diretor.

Art 164. Esta lei entra em vigor no prazo de 90 dias da sua promulgação, sendo que os parâmetros de uso e ocupação e as demais normas fixadas na legislação em vigor, em especial na Lei nº 60, de 19 de maio de 2010, terão 180 dias de prazo de validade, contados a partir da data de vigência da legislação específica, renovável uma única vez por 180 dias, para:

- I. Projetos já licenciados;
- II. Projetos em tramitação, protocolados até a data de vigência desta Lei.

Art 165. Nenhuma edificação, reforma, demolição ou obra de qualquer espécie, poderá ser feita sem prévio licenciamento pelos órgãos competentes do Poder Público Municipal.

§1º. Os projetos deverão ser elaborados de acordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor e com as normas regulamentares de edificações do Poder Público Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUMIRIM
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Manoel Novaes, nº829 – Centro – CEP: 18.535-000
Tel.: (15) 3199-9800

§2º. As edificações, reformas, demolições ou obras de qualquer espécie, em execução ou executadas em desacordo com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor ou com as normas regulamentares de edificações ficarão sujeitas a sanções administrativas.

§3º. As obras de regularização de edificações de que trata o parágrafo anterior serão analisadas desde logo a promulgação do Plano Diretor, aplicando-se quando possível os parâmetros urbanísticos alterados, independente do zoneamento.

Art 166. Os casos omissos serão analisados pelo órgão municipal competente.

Art 167. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUMIRIM, XX de XX de 2020.

Darci Schiavi

Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUMIRIM
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Manoel Novaes, nº829 – Centro – CEP: 18.535-000
Tel.: (15) 3199-9800

ANEXO I – PERÍMETRO URBANO

ANEXO II – MACROZONEAMENTO

ANEXO III – APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

ANEXO IV – ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

ANEXO V – ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

ANEXO VI – HIERARQUIA VIÁRIA

ANEXO VII – ÍNDICES URBANÍSTICOS



ANEXO VII – ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZONA	CA MÍNIMO	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	DENSIDADE MÁXIMA (habitações/ha)
Zona Urbana Central – ZUC	0,5	1,0	2,0	200
Zona de Uso Misto – ZUM	0,5	1,0	1,5	150
Zona Predominantemente Residencial 1 – ZPR1	0,5	1,0	1,5	100
Zona Predominantemente Residencial 2 – ZPR2	0,5	1,0	1,5	100
Zona Exclusivamente Residencial – ZER	0,5	1,0	1,5	100
Zona Predominantemente Industrial – ZPI	0,5	1,0	1,5	-
Área de Especial Interesse Urbanístico - AEU	0,5	1,0	2,0	Conforme a zona



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUMIRIM
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Manoel Novaes, nº829 – Centro – CEP: 18.535-000
Tel.: (15) 3199-9800