



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Lei nº 2.260

De 18 de junho de 2019.

“Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Jandira e estabelece as normas de o uso, ocupação e parcelamento do solo urbano.”

PAULO FERNANDO BARUFI DA SILVA, Prefeito do Município de Jandira, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal emendou, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei

TÍTULO I

DA POLÍTICA URBANA

Art. 1º Esta lei institui o Plano Diretor Participativo da cidade de Jandira e disciplina as normas de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo como medidas de orientação da atuação dos agentes públicos e privados em todo o território municipal.

Parágrafo único. Os conceitos utilizados nesta lei estão definidos no Quadro 1 desta lei.

Art. 2º A presente lei tem como base os fundamentos expressos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Jandira.

Art. 3º As disposições contidas nesta lei devem ser respeitadas pelos seguintes planos e normas:

- I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual e o Plano de Metas;
- II - Planos Setoriais de Políticas Urbano-Ambientais, Código de Obras e Edificações e demais normas relacionadas.

Art. 4º O Plano Diretor Participativo é instrumento básico da Política Urbana e orienta o planejamento urbano deste Município.

§1º. Os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor deverão ser alcançados em até 10 (anos) contados da data de sua promulgação.

§2º. O Poder Executivo Municipal deverá dar início ao processo participativo de revisão deste Plano Diretor no décimo ano de sua vigência e enviar o correspondente Projeto de Lei à Câmara Municipal em um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir do início do referido processo.

Art. 5º Este Plano Diretor Participativo se fundamenta nos seguintes princípios:



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- I - o enfrentamento das irregularidades de ordem urbanística e edilícia presentes tanto nas parcelas do território caracterizadas pelas moradias autoconstruídas que abrigam a população de menor renda quanto nos loteamentos fechados constituídos de residências unifamiliares;
- II - a prevenção de distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, de modo a coibir o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor que resulte na sua subutilização ou não utilização, assegurando, assim, a garantia da função social da propriedade através da utilização adequada ao meio onde estão localizados os imóveis urbanos ociosos, priorizando o uso do espaço com fortalecimento dos serviços que garantam os direitos socioculturais e, dessa forma, garantir o desenvolvimento sustentável;
- III - a garantia da efetivação do direito à moradia digna principalmente por meio do desenvolvimento de uma política de assistência técnica que vise ao enfrentamento do cenário de precariedade e vulnerabilidade urbana encontrado em parte significativa no Município de Jandira;
- IV - a concretização do direito à cidade, a partir da garantia de requalificação urbana e de regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental de assentamentos que estejam em condições de consolidação, independentemente do nível de precariedade no qual se encontrem.

Art. 6º São objetivos deste Plano Diretor Participativo:

- I - a instituição e regulamentação de instrumentos jurídicos e urbanísticos que garantam a efetivação dos direitos dos moradores de assentamentos precários em face de ameaças ao seu direito à moradia, de maneira a minimizar deslocamentos involuntários e remoções forçadas;
- II - o fomento às atividades econômicas sustentáveis e o fortalecimento das atividades produtivas já consolidadas no território, como as indústrias e comércios, de maneira a estimular o empreendedorismo e a redistribuição das oportunidades de trabalho no Município;
- III - a distribuição e diversificação dos usos em todo o território de forma equilibrada e compatível com as normas de uso e ocupação do solo;
- IV - o planejamento de uma Política Urbana qualificadora das condições urbanas e habitacionais de modo a corrigir distorções do crescimento desequilibrado e garantir a melhoria do acesso aos equipamentos públicos sociais e às áreas verdes;
- V - a adoção de instrumentos de regularização dos loteamentos fechados que visem conter o processo de expansão dos mesmos enquanto barreiras urbanas significativas e limitadoras do livre usufruto das áreas públicas;
- VI - a proteção das Áreas de Preservação Permanente (APP), Unidades de Conservação e áreas verdes com vegetação significativa e ao longo dos cursos d'água, por meio do planejamento e contenção da expansão da mancha urbana nestas porções do território;
- VII - a implementação de uma política que garanta a reutilização, em benefício da coletividade, de propriedades que não estejam cumprindo sua função social, estabelecida nos termos desta legislação e da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A propriedade imobiliária cumpre sua função social quando utilizada para:



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- I - habitação, especialmente Habitação de Interesse Social (HIS);
- II - atividades econômicas geradoras de emprego e renda;
- III - preservação dos recursos naturais;
- IV - preservação do patrimônio cultural;
- V - equipamentos públicos e comunitários.

Art. 7º Este Plano Diretor Participativo se orienta mediante as seguintes diretrizes:

- I - Demarcar as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como medida de efetivação do direito à moradia digna da população mais vulnerável do Município, seja através da promoção de melhorias urbanísticas e de recuperação ambiental, da formulação de projetos de regularização fundiária ou da provisão habitacional por meio de Habitação de Interesse Social (HIS);
- II - desenvolver e viabilizar programas de urbanização e de regularização fundiária no Município de Jandira, de maneira a beneficiar e reconhecer o direito à moradia, podendo ser conjugados com o programa de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) quando direcionados às famílias de baixa renda nos termos disciplinados neste Plano Diretor Participativo;
- III - desenvolver atividades econômicas sustentáveis em termos ambientais e urbanísticos, entendidas como aquelas que podem ser desenvolvidas sem agredir o bem estar urbano e as normas de uso e ocupação do solo;
- IV - formular e planejar projetos de intervenções urbanas a serem implementados de maneira a permitir a conexão e fluidez com o tecido urbano;
- V - demarcar imóveis que estarão sujeitos ao Direito de Preempção disciplinado neste Plano Diretor;
- VI - notificar e aplicar os instrumentos de indução do uso social da propriedade nos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;
- VII - priorizar o planejamento da distribuição espacial da rede municipal de equipamentos públicos e sua consequente construção e disponibilização de serviços à integralidade dos municípios;
- VIII - viabilizar os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) especialmente nos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados e nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) definidas neste Plano Diretor, associando essa produção à redução de riscos, à implantação de infraestrutura e à diminuição das taxas de adensamento dos assentamentos existentes;
- IX - priorizar a construção de equipamentos públicos em terras públicas, inclusive naquelas adquiridas ou recebidas como contrapartida nos processos de regularização de loteamentos fechados ou como resultado da aplicação do instrumento da Cota de Solidariedade, nos termos deste Plano Diretor;
- X - garantir a fruição das áreas verdes e institucionais para todos os municípios.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 8º A Política Urbana deverá promover o ordenamento territorial equilibrado tendo como estratégia o controle do parcelamento, da ocupação e do uso do solo e será organizado por:

- I - Macrozonas;
- II - Zonas de Uso;
- III - Zonas Especiais.

CAPÍTULO I

DO MACROZONEAMENTO

Art. 9º As Macrozonas são unidades territoriais que definem as linhas gerais de parcelamento, uso e ocupação do solo no território, tendo como referência as características dos ambientes natural e construído em concordância com as estratégias da Política Urbana definidas nesta lei de modo a garantir coerência lógica para o desenvolvimento urbano do Município.

Art. 10º Com o objetivo de unificar e qualificar as porções urbanas do território, proteger e conservar as riquezas ambientais e orientar a expansão e desenvolvimento urbano, o Município de Jandira fica dividido em 4 (quatro) Macrozonas, delimitadas no Mapa 1 desta lei, sendo estas:

- I - Macrozona Predominantemente Empresarial (MPE);
- II - Macrozona de Reestruturação Urbana (MRU);
- III - Macrozona de Requalificação Habitacional e Urbana (MRHU);
- IV - Macrozona de Ocupação Moderada (MOM).

Seção I

Da Macrozona Predominantemente Empresarial

Art. 11. A Macrozona Predominantemente Empresarial (MPE) abrange a área do Município de Jandira em que o uso industrial é prevaiente e que, apesar de caracterizar-se pela presença de extensas áreas de baixa aptidão à ocupação residencial, apresenta



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

empreendimentos habitacionais formais e assentamentos precários isolados.

Art. 12. Os objetivos da MPE são:

- I - o estímulo à dinamização econômica das áreas de uso predominantemente empresarial voltados à indústria, comércio e prestação de serviços de médio e grande porte para geração de trabalho e renda no Município, respeitada a legislação vigente;
- II - a contenção da especulação imobiliária e a indução da ocupação dos terrenos não edificadas que lhe seja aptos;
- III - a recuperação e qualificação urbana dos bairros residenciais consolidados Jardim Alvorada e Jardim Neuza de modo a promover a melhoria da infraestrutura, dos equipamentos e serviços públicos e incentivar a implantação de atividades geradoras de emprego e renda;
- IV - a contenção da expansão urbana e do adensamento do bairro Jardim Alvorada.

Art. 13. Para efetivo cumprimento dos objetivos referidos no artigo 12 desta lei, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - viabilizar projetos e programas de urbanização e regularização fundiária nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- II - adoção dos instrumentos redistributivos para captação de recursos necessários aos investimentos prioritários deste Plano Diretor;
- III - desenvolver e efetivar o programa de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) nos assentamentos demarcados como ZEIS, segundo os critérios de conveniência e oportunidade;
- IV - adequar de forma articulada o sistema viário e o sistema de logística de cargas, veículos coletivos e de passageiros, automotivos, pedestres e bicicletas, seja em âmbito local ou regional;
- V - implantar, ampliar e qualificar a infraestrutura urbana para o desenvolvimento das atividades econômicas em consonância com o meio urbano e natural.

Seção II

Da Macrozona de Reestruturação Urbana

Art. 14. A Macrozona de Reestruturação Urbana (MRU) compreende a área do Município de Jandira localizada ao longo do Rio Barueri Mirim e da linha de trem da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) e que, apesar de contar com uma diversidade de usos instalados, apresenta-se espacialmente fragmentada em relação ao restante do Município, pela presença de grandes vazios urbanos.

Art. 15. São objetivos da MRU:

- I - a reestruturação urbana que permita o aproveitamento do potencial da Macrozona como território de integração dos diversos bairros do município;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

II - a integração e compatibilização dos territórios de uso residencial, comercial, institucional e de relevância ambiental.

Art. 16. São diretrizes da MRU, orientadoras do projeto de reestruturação urbana:

I - Implantar segundo os critérios de conveniência e oportunidade, o Parque Linear ao longo e em toda a extensão do Rio Barueri Mirim;

Parágrafo único – Considerando as disposições da Lei de responsabilidade fiscal, em especial o valor da possível desapropriação e redução de IPTU, a implantação do parque linear, ficará condicionada a estudo técnico/financeiro, elaborado pela Secretaria de Habitação e Planejamento que definindo qual será o impacto financeiro-orçamentário da implantação completa do parque linear, inclusive o seu custeio anual de mante-lo em funcionamento. Este estudo deverá fazer parte do PPA-LDO-LO-PM. Devendo ainda ser aprovado pelas Secretarias das Finanças e Receita.

II - desenvolver Projeto de Intervenção Urbana (PIU) em perímetro que englobe os terrenos vazios adjacentes ao Rio Barueri Mirim e os bairros Ouro Verde e Sagrado Coração, com o objetivo de conectar as regiões ao Norte e ao Sul do Rio Barueri Mirim, assim como realizar conexão peatonal no eixo Leste-Oeste integrado a usos de lazer e de serviços públicos.

III - desenvolver e aplicar medidas mitigadoras do impacto do Eixo do Corredor Oeste da Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo (EMTU) nos bairros adjacentes, sobretudo no bairro Sagrado Coração;

IV - adotar estratégias de aproveitamento do potencial econômico a ser gerado com a implantação do Eixo do Corredor Oeste da Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo (EMTU);

V - promover a qualificação urbana e habitacional dos bairros Sagrado Coração e Ouro Verde;

VI - instalar equipamentos públicos nos terrenos adjacentes ao Parque Linear disposto no inciso I deste artigo, desde que apresentem características geomorfológicas aptas à ocupação e não estejam inseridos nos perímetros das Áreas de Preservação Permanente (APP);

VII - preservar os territórios e edificações de interesse histórico, paisagístico, cultural e institucional;

VIII - aprimorar a estrutura urbana do centro comercial principal.

Seção III

Da Macrozona de Requalificação Habitacional e Urbana

Art. 17. A Macrozona de Requalificação Habitacional e Urbana (MRHU) abrange a área na qual se concentra a maior parte da população residente no Município de Jandira, assim como a maioria dos serviços e equipamentos públicos, corredores comerciais e centralidades locais de comércio e serviços e caracteriza-se pelo adensamento domiciliar e populacional em bairros com predominância de edificações autoconstruídas, com escassez de áreas verdes e de infraestrutura de saneamento ambiental.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 18. Os objetivos da MRHU são:

- I - a requalificação urbana do território;
- II - a urbanização e regularização dos assentamentos precários existentes, promovida por meio do desenvolvimento de programas de urbanização de assentamentos precários e da viabilização de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EHIS) nas áreas vazias e nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) demarcadas, garantindo a diminuição de eventuais riscos e a implantação da infraestrutura necessária à vida digna dos cidadãos;
- III - a construção e funcionamento de um parque estruturado de equipamentos públicos sociais que visem ao atendimento das demandas da população mais carente do Município.

Art. 19. Para efetivo cumprimento dos objetivos referidos no artigo 18 desta lei, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - proceder às intervenções urbanas nas vias arteriais definidas no Plano de Mobilidade do Município de Jandira;
- II - demarcar os imóveis sujeitos ao Direito de Preempção, disciplinado neste Plano Diretor;
- III - garantir a aplicação dos instrumentos urbanísticos de indução do cumprimento da função social da propriedade em imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;
- IV - priorizar a instalação de equipamentos públicos;
- V - desenvolver e efetivar o programa de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS).

Seção IV

Da Macrozona de Ocupação Moderada

Art. 20. A Macrozona de Ocupação Moderada (MOM) abrange extensas áreas ocupadas por loteamentos fechados irregulares de alto padrão econômico e caracteriza-se pela presença de Áreas de Preservação Permanente, principalmente no extremo Sul e Sudoeste do território do Município.

Art. 21. Os objetivos da MOM são:

- I - a manutenção das características de ocupação moderada do solo urbano de forma garantir que a capacidade de absorção de água da região não seja prejudicada;
- II - a preservação das nascentes, cursos d'água e matas ciliares;
- III - o equilíbrio do uso do solo urbano, com a redução das formas de ocupação exclusivamente dependentes do automóvel individual.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 22. São diretrizes da MOM:

- I - suprimido
- II - qualificar o espaço urbano ao longo das ruas de livre trânsito, reduzindo o impacto dos muros dos condomínios;
- III - adotar medidas mitigadoras que possibilitem alternativas de mobilidade dos trabalhadores dentro dos loteamentos fechados;
- IV - criar centralidades comerciais acessíveis ao transporte público coletivo.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO

Art. 23. As Zonas de Uso são porções do território nas quais incidem regras e parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§1º As Zonas de Usos têm suas características definidas em função das Macrozonas nas quais se inserem e ficam assim estabelecidas:

- I - na Macrozona Predominantemente Empresarial (MPE):
 - b) Zona Empresarial 1 (ZE-1);
 - c) Zona Empresarial 2 (ZE-2).
- II - na Macrozona de Reestruturação Urbana (MRU):
 - a) Zona Central de Reestruturação Urbana (ZCR);
 - b) Zona de Uso Misto (ZUM);
 - c) Zona de Interesse Histórico, Cultural e Institucional (ZIHCI);
 - d) Zona Empresarial 3 (ZE-3).
- III - na Macrozona de Requalificação Habitacional e Urbana (MRHU):
 - a) Zona de Requalificação Habitacional e Urbana (ZRHU);
 - b) Zona de Requalificação Urbano-Ambiental (ZRUA).
- IV - na Macrozona de Ocupação Moderada (MOM):
 - a) Zona Predominantemente Residencial (ZPR).



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Parágrafo único. Os perímetros das zonas estão delimitadas no Mapa 2 desta lei.

Seção I

Das Zonas de Uso

Art. 24. As Zonas Empresariais (ZE) correspondem às áreas destinadas ao desenvolvimento de atividades econômicas empresariais, sendo divididas em Zona Empresarial 1 (ZE-1), Zona Empresarial 2 (ZE-2) e Zona Empresarial 3 (ZE-3).

Art. 25. A Zona Empresarial-1 (ZE-1) corresponde à área localizada na Macrozona Predominantemente Empresarial (MPE) caracterizada pelo uso predominantemente industrial consolidado com indústrias de grande e médio porte e pela oferta de infraestrutura urbana a ser qualificada.

§1º São objetivos da ZE-1:

- I - a consolidação do polo industrial e qualificação da infraestrutura urbana, notadamente de mobilidade;
- II - o estímulo à dinamização econômica;
- III - a redução dos impactos entre o uso industrial e habitacional no bairro Jardim Alvorada.

§2º São diretrizes da ZE-1:

- I - estabelecer critérios de compatibilização entre o uso residencial, de comércio e serviço, de forma conjugada com o uso industrial, priorizando o menor fator de poluição estabelecido pela CETESB nas áreas limítrofes às residências;
- II - qualificar a infraestrutura urbana de forma a potencializar a dinâmica econômica da região;
- III - adequar o sistema viário de maneira a orientar a logística das indústrias buscando reduzir as interferências na malha viária presente nas áreas residenciais.

Art. 26. A Zona Empresarial-2 (ZE-2) corresponde à área localizada na Macrozona Predominantemente Empresarial (MPE) caracterizada pelo uso predominantemente industrial em desenvolvimento com novos empreendimentos de grande e médio porte voltados aos usos industriais, comerciais e de serviços, com necessidade de implantação de infraestrutura urbana e presença de lotes industriais vazios.

§1º São objetivos da ZE-2:

- I - a potencialização da ocupação dos lotes industriais através da qualificação da infraestrutura;
- II - o estímulo da ocupação dos lotes não edificados;
- III - a redução dos impactos do uso industrial sobre o uso residencial da Vila Ouro Verde.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

§2º São diretrizes da ZE-2:

- I - qualificar a infraestrutura a fim de estimular o desenvolvimento industrial;
- II - conter a especulação imobiliária através dos instrumentos urbanísticos aplicáveis, principalmente nos lotes não edificados;
- III - adequar o sistema viário de maneira a orientar a logística das indústrias buscando reduzir as interferências na malha viária presente nas áreas residenciais.

Art. 27. Zona Empresarial 3 (ZE-3) corresponde à área localizada na Macrozona de Reestruturação Urbana (MRU) correspondente ao Núcleo Industrial Presidente Wilson nos termos da Lei Estadual nº 1.817 de 27 de outubro de 1978 e caracteriza-se pelo uso misto industrial, residencial, comércio e serviço de médio e pequeno porte.

§1º É objetivo da ZE-3 o estímulo à dinamização econômica voltado à indústria, comércio e prestação de serviços de médio e pequeno porte, aliado à promoção do uso residencial e comercial e redução dos impactos de vizinhança.

§2º É diretriz da ZE-3 permitir o uso misto, comportando indústria, comércio e prestação de serviços de médio e pequeno porte compatíveis com o uso residencial, devendo ser avaliados o nível de incomodidade, os impactos à vizinhança e a interferência no tráfego.

Art. 28. A Zona Central de Reestruturação Urbana (ZCR) está localizada na Macrozona de Reestruturação Urbana (MRU) e abrange as regiões do Centro, Analândia, Sagrado Coração e Ouro Verde, onde estão instaladas as estações ferroviárias da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM).

§1º É objetivo da ZCR a reestruturação urbana do centro e dos bairros ao longo da ferrovia, com incentivos e investimentos em infraestrutura urbana.

§2º São diretrizes da ZCR:

- I - disciplinar o adensamento populacional com a possibilidade de verticalização em consonância com a melhoria da infraestrutura em especial, coleta e tratamento de esgoto, drenagem e sistema viário;
- II - elaborar Projeto de Intervenção Urbana (PIU), visando à utilização e articulação dos terrenos não utilizados ou subutilizados, e a requalificação dos bairros Ouro Verde e Sagrado Coração, considerando os impactos da abertura do Corredor Oeste;
- III - possibilitar a regularização dos estabelecimentos de comércio e serviço;
- IV - destinar a área do Parque José Manuel da Conceição (JMC), incluindo a Praça de eventos Elias Barjud para atividades culturais, de recreação e lazer, articulado à criação do parque linear.

Art. 29. A Zona de Uso Misto (ZUM) corresponde à porção do território inserida na Macrozona de Reestruturação Urbana (MRU) caracterizada pela crescente conjugação do uso industrial e empresarial de médio e grande porte com os usos residenciais, especialmente dos conjuntos habitacionais, pelo comprometimento da mobilidade urbana e regional em razão da inacessibilidade de parte da Estrada Velha de Itu e pela presença de área não apta à ocupação em razão da



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

instalação do antigo lixão municipal.

§1º É objetivo da ZUM a qualificação da urbanização, buscando compatibilizar os usos mistos existentes e futuros com a melhoria das condições de infraestrutura urbana, implantação e ampliação de equipamentos e serviços públicos e incentivo ao comércio e serviço de âmbito local.

§2º São diretrizes de ação da ZUM:

- I - conservar, ampliar e qualificar as áreas e os equipamentos públicos voltados ao esporte, lazer e recreação da população, podendo o Poder Público Municipal criar Unidade de Conservação de uso direto ou indireto, em acordo com a legislação ambiental vigente;
- II - melhorar as condições de acessibilidade e mobilidade, garantindo a livre locomoção na Estrada Velha de Itu, possibilitando a integração territorial.

§3º Na ZUM será permitido o uso industrial, comercial, de prestação de serviço e institucional de pequeno e médio porte, atendidos os parâmetros de incomodidade, de impactos à vizinhança de interferência no tráfego dispostos nesta lei.

Art. 30. A Zona de Interesse Histórico, Cultural e Institucional (ZIHCI) está localizada na Macrozona de Reestruturação Urbana (MRU) e é caracterizada pela presença de áreas de uso predominantemente institucional e formadas por sítios, ruínas e conjuntos de relevante expressão urbana, arquitetônica, histórica, cultural, turística e paisagística, cuja manutenção se faz necessária à preservação do patrimônio cultural e natural do Município.

§1º Os objetivos das ZIHCI:

- I - a valorização do território como zona de referência dos direitos do cidadão e proteção do patrimônio histórico, cultural e natural e o estímulo ao reconhecimento do valor cultural do patrimônio pelos cidadãos e pelo município;
- II - o estímulo ao uso público da edificação e seu entorno.

§2º São diretrizes da ZIHCI:

- I - incentivar o uso dessas áreas com atividades de lazer, culturais e educacionais;
- II - garantir que o patrimônio arquitetônico tenha usos compatíveis com as edificações e paisagismo do entorno;
- III - estabelecer a gestão participativa do patrimônio cultural;
- IV - valorizar e proteger os espaços livres públicos e áreas verdes;
- V - qualificar a tornar acessível à população os espaços públicos tornando-os capazes de articular os diversos equipamentos públicos de atendimento à população presentes na zona;
- VI - realizar projetos urbanos e arquitetônicos que ampliem a integração da ZIHCI ao centro comercial da cidade de Jandira;
- VII - adotar ações de tombamento do patrimônio histórico e cultural;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

VIII - implantar o novo Paço Municipal.

Art. 31. A Zona de Requalificação Habitacional e Urbana (ZRHU) abrange territórios de usos diversificados, localizados na Macrozona de Requalificação Habitacional e Urbana (MRHU) com predominância do uso residencial de padrão popular e de uso multifamiliar em lotes cujas dimensões predominantes variam entre 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), edificados pelo sistema de autoconstrução e é caracterizada pela alta densidade habitacional e pela pequena quantidade de espaços abertos de lazer.

§1º É objetivo da ZRHU a promoção e qualificação habitacional e urbana dos bairros e loteamentos residenciais, com ampliação da infraestrutura urbana, das áreas verdes e dos equipamentos e serviços públicos.

§2º São diretrizes da ZRHU:

I - ampliar a rede de equipamentos públicos e espaços públicos de lazer;

II - promover a regularização fundiária e urbanística dos loteamentos e núcleos habitacionais precários consolidados;

III - definir as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em imóveis não edificados ou subutilizados para provisão de Habitação de Interesse Social (HIS);

IV - promover a requalificação edilícia por meio da implementação de Programa de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS);

V - realizar estudos de redução da largura das vias locais com o objetivo de ampliar a largura das calçadas e possibilitar a criação de pequenas praças para uso público.

Art. 32. A Zona de Requalificação Urbano-Ambiental (ZRUA) está localizada na Macrozona de Requalificação Habitacional e Urbana (MRHU), fronteira com o município de Barueri e tem características destacáveis como a presença de amplos terrenos não edificados e áreas verdes consideráveis, contando também com a presença de uso residencial de padrão popular em lotes que variam entre 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), edificados pelo sistema de autoconstrução.

§1º São objetivos da ZRUA:

I - a promoção e a qualificação urbanística e ambiental dos bairros e loteamentos residenciais, com a melhoria da infraestrutura urbana, das áreas verdes, dos equipamentos e serviços públicos;

II - a recuperação e proteção ambiental para promoção da articulação entre parques, com o objetivo de conformar sistema de áreas verdes que possibilite a integração ambiental entre a bacia do Rio Cotia e a bacia do Rio Barueri Mirim.

§2º São diretrizes da ZRUA:

I - promover a regularização fundiária e urbanística dos loteamentos e núcleos habitacionais precários consolidados;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- II - definir as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em imóveis não edificadas ou subutilizadas para provisão de Habitação de Interesse Social (HIS);
- III - promover a requalificação edilícia por meio da implementação de Programa de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS);
- IV - promover parâmetros específicos de uso e ocupação do solo, com o objetivo de garantir maior índice de permeabilidade do solo e arborização no interior dos lotes maiores que 200m² (duzentos metros quadrados);
- V - elaborar e executar plano de arborização urbana em vias com potencial de ligação ambiental entre parques e praças.

§3º Serão permitidos na ZRUA o uso misto, sendo o residencial destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar, e o não-residencial destinado à indústria, comércio, prestação de serviço e institucional de médio e pequeno porte, compatíveis com o uso residencial, atendidos os parâmetros de incomodidade, de impactos à vizinhança de interferência no tráfego dispostos nesta lei.

Art. 33. A Zona Predominantemente Residencial (ZPR) está localizada na Macrozona de Ocupação Moderada (MOM) e abrange os condomínios e loteamentos fechados residenciais com baixa densidade populacional e alto padrão econômico.

§1º É objetivo da ZPR a predominância do uso residencial de baixa densidade populacional e habitacional.

§2º São diretrizes da ZPR:

- I - promover a regularização dos loteamentos fechados, com a implementação de contrapartidas que permitam a restituição das áreas públicas, ainda que fora dos limites dos loteamentos ou a mediante outras formas de compensação;
- II - conter a especulação imobiliária e adotar instrumentos redistributivos para captação de recursos necessários aos investimentos prioritários deste Plano Diretor Participativo;
- III - preservar e conservar as Áreas de Preservação Permanente (APP) e os remanescentes de vegetação significativa;
- IV - definir o parcelamento do solo respeitando o padrão de lote mínimo existente, possibilitando o acesso à terra urbana para a população da cidade;
- V - prever a construção de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), a fim de garantir a preservação dos corpos d'água;
- VI - promover a adequada instalação de infraestrutura nos loteamentos onde não exista a rede de esgoto.

Seção II

Das Zonas Especiais



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 34. As Zonas Especiais são porções do território com características ou destinações específicas que requerem normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, podendo estar situadas em qualquer Macrozona do Município.

§1º As Zonas Especiais estão divididas em:

- I - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- II - Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);
- III - Zona Especial de Recuperação Ambiental (ZERA);
- IV - Zona de Corredor (ZC).

§2º Os perímetros das Zonas Especiais estão delimitados nos Mapa 2 desta lei.

§3º As Zonas Especiais e de Corredor, localizadas em qualquer macrozona, apresentam parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo próprios e se sobrepõem às demais zonas de uso, salvo casos específicos discriminados nesta lei.

Subseção I

Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 35. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) abrange porções do território, de propriedade pública ou privada, destinadas à moradia digna para a população de baixa renda por meio da promoção da regularização urbanística, fundiária e edilícia, da viabilização de melhorias urbanas e habitacionais dos assentamentos precários e irregulares, além do desenvolvimento de programas e projetos de Habitação de Interesse Social (HIS) em áreas a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércios e serviços locais, quando necessário.

Art. 36. As ZEIS se classificam em 2 (duas) categorias, definidas conforme a seguir:

- I - Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1): assentamentos precários e irregulares, em áreas públicas ou particulares, destinados à regularização fundiária, urbanística, edilícia e ambiental;
- II - Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2): imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, em áreas dotadas de infraestrutura, destinados à produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS), prioritariamente para atendimento de população removida de áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação, preservação ambiental e intervenções urbanísticas, regularmente cadastradas no Cadastro Único dos Programas Sociais (CadÚnico);

Parágrafo único. Os usos permitidos na ZEIS estão definidos no Quadro 3 desta lei.

Art. 37. São objetivos gerais das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

- I - o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- II - o enfrentamento das irregularidades fundiárias, urbanísticas e edilícias, bem como o déficit de inadequação urbana do Município promovendo a regularização dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda e assegurando a moradia digna;
- III - a promoção e ampliação da oferta de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, garantindo a qualidade ambiental e inserção social aos seus habitantes, democratizando o acesso à terra urbanizada e oferta de moradia.

Parágrafo 1º. Para alcançar os objetivos dispostos no “caput” e de acordo com o interesse público, aplicam-se nas ZEIS os instrumentos previstos neste Plano Diretor e na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo 2º. Serão objeto da regularização prevista no inciso II, as áreas ocupadas irregularmente até 31/12/2017.

Art. 38. Para fins de promoção da regularização fundiária, urbanística e ambiental, deverá ser elaborado um Plano de Urbanização e Regularização de Interesse Social (PURIS) conforme disposto nesta lei para cada Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS-1), que deverá ser submetido à aprovação pelo Conselho Gestor da ZEIS-1 correspondente.

Parágrafo único. Em caso de impossibilidade de formação do Conselho Gestor da ZEIS-1, será admitido que o PURIS correspondente seja submetido à consulta do Conselho da Cidade.

Art. 39. Os Conselhos Gestores de ZEIS-1 serão formados por 3 (três) representantes do Poder Executivo Municipal e de 3 (três) moradores do assentamento demarcado como ZEIS, estes últimos eleitos pelo conjunto de moradores.

Art. 40. A criação de novos perímetros de ZEIS e a alteração de perímetros existentes deverão ser aprovadas por lei formulada a partir de processo participativo e ser condicionadas ao atendimento dos seguintes critérios:

- I - no caso da criação de novas ZEIS-1, as áreas deverão ser caracterizadas por:
 - a) uso predominantemente residencial;
 - b) assentamento passível de regularização fundiária e urbanística.
 - c) assentamento consolidável fora de área de risco e de preservação ambiental e permanente,
- II - no caso da criação de novas ZEIS-2, as áreas deverão ser caracterizadas por:
 - a) existência de infraestrutura urbana básica;
 - b) imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme parâmetros estabelecidos neste Plano Diretor, onde se pretende priorizar a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS);
 - c) não estar localizada em áreas de risco;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Parágrafo único. Só poderão ser excluídos do rol das ZEIS as áreas nas quais tiver sido completamente efetivada a regularização fundiária, urbanística e ambiental pretendida.

Subseção II Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental (ZEIA)

Art. 41. Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) são áreas públicas ou privadas cuja preservação e manutenção de suas características físicas são necessárias para o equilíbrio do ambiente urbano, onde são passíveis usos e atividades de baixo impacto ambiental.

§1º São objetivos da ZEIA:

I - proteção das áreas com características ambientais e requalificação das áreas ambientalmente degradadas;

II - a garantia e caracterização dos cursos d'água e áreas adjacentes de preservação permanente como territórios estratégicos da cidade, enquanto lugares fundamentais ao reequilíbrio da qualidade de vida diante das consequências da urbanização acelerada com prejuízo dos espaços de uso público na cidade.

§2º São diretrizes da ZEIA:

I - executar obras e ações que viabilizem o usufruto público para, educação, cultura, esporte e lazer;

II - promover a convivência do uso recreativo esporte e lazer com serviços públicos, desde que as cujas edificações do equipamento público sejam permitidas dentro dos limites de uso e ocupação do solo impostos por esta lei;

III - reverter a lógica de negação dos cursos d'água pela cidade;

IV - garantir altos índices de permeabilidade do solo;

§3º Os usos admitidos na ZEIA, definidos no Quadro 3 desta lei, só serão permitidos se restringirem às porções de terrenos não atingidas por áreas de proteção permanente ou outras restrições impostas por leis estaduais ou federais legislação específica.

Subseção III Das Zonas Especiais de Recuperação Ambiental (ZERA)

Art. 42. Zonas Especiais de Recuperação Ambiental (ZERA) são áreas cujas características físico-biológicas tiveram suas funções ecológicas comprometidas, necessitando de ações e medidas de recuperação ambiental.

§1º É objetivo da ZERA a recuperação de áreas cujas funções são proteger as características ambientais existentes, e oferecer espaços públicos adequados ao lazer da população.

§2º As diretrizes da ZERA são:



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- I - promover a estabilização do solo mediante a recuperação da cobertura vegetal e correta drenagem de gases e líquidos;
- II - recuperar quando possível, as áreas onde se situam as nascentes, cabeceiras e várzeas dos rios com o objetivo de proteger e recuperar as características ambientais existentes;
- III - promover a revegetação de áreas de preservação ambiental e recomposição da flora e a preservação da fauna nativa;
- IV - recuperar áreas em situação de degradação ambiental;
- V - destinar usos compatíveis após a completa recuperação das áreas.

Art. 43. Tendo o órgão municipal competente emitido parecer técnico indicando a completa recuperação ambiental do lote ou gleba demarcado nesta lei como ZERA, será admitido o reenquadramento da área desde que este corresponda ao zoneamento do lote ou gleba adjacente.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal deverá publicar, por meio de decreto, o reenquadramento da área, contendo, no mínimo, descrição perimétrica correspondente.

Art. 44. As condições de intervenção nas ZERA deverão ser estabelecidas por lei específica.

Subseção III Das Zonas de Corredor (ZC)

Art. 45. Zona de Corredor (ZC-a, ZC-b e ZC-c) são zonas caracterizadas por porções lineares do território que margeiam vias de circulação arteriais e coletoras conforme previsto no Plano Municipal de Mobilidade, prioritariamente com capacidade para grande e médio fluxo de veículos, exigindo tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo.

§1º São objetivos da ZC:

- I - manutenção e fomento das atividades não residenciais nos lotes lindeiros às avenidas;
- II - incentivo à diversificação dos usos;
- III - qualificação das vias para melhoria da circulação do transporte público coletivo;
- IV - qualificação do espaço público, como áreas livres, calçadas e pontos de ônibus;
- V - controle do adensamento populacional.

§2º São diretrizes da ZC:

- I - execução de obras de adequação da via para sua função arterial e utilização para o transporte



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

coletivo, conforme Plano de Mobilidade;

- II - a permissão de usos relacionados ao serviço e comércio com maiores dimensões e raio de atendimento em relação ao interior dos bairros adjacentes;
- III - a permissão de gabarito mais alto em relação ao interior dos bairros adjacentes;
- IV - implementação de Projetos de Intervenção Urbana (PIU) para obras integradas de melhoramento do espaço público;
- V - adequação o sistema viário e o sistema de estacionamento para melhoria do fluxo de automóveis públicos e privados;
- VI - incentivo aos edifícios de uso misto residencial e comercial, e redução do Fator de Planejamento relativo à OODC;
- VII - direcionamento da aplicação do EIV à mitigação dos impactos no espaço público.

§ 3º Nas Zonas de corredor (ZC-a, ZC-b e ZC-c), o gabarito de altura máxima poderá ser majorado em até 100% (cem por cento) do estabelecido no Quadro 2 desta lei, desde que :

- I – Seja exclusivamente para usos residencial e ou comercial permitidos na respectiva Zona;
- II – Tenha anuência expressa dos proprietários, caso confrontem com condomínio de casas ou vila.

Art. 46. As Zonas de Corredores se dividem em três tipos, segundo a hierarquia viária:

- I - Zona de Corredor A, constituída pelas vias arteriais com duas ou mais pistas e dois ou mais sentidos.
- II - Zona de Corredor B, constituída pelas vias arteriais com uma pista.
- III - Zona de Corredor C, constituída pelas vias coletoras.

§1º As vias que formam o conjunto de corredores estão listadas no Quadro 4 e constituem a respectiva abrangência da zona de corredor conforme o Mapa 5;

§2º Havendo sobreposição de Zonas de Corredor com as Zonas de Uso ZE 1, ZE2, ZE3 e ZUM, incidem parâmetros de uso, ocupação e parcelamento das Zonas de Uso;

§3º Havendo sobreposição de Zonas de Corredor com as Zonas Especiais ZEIA, ZEIS ou ZERA, incidem parâmetros de uso, ocupação e parcelamento das Zonas Especiais ZEIA, ZEIS ou ZERA;

§4º Em casos não incluídos nos parágrafos 2 e 3 deste artigo, os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo das Zonas de Corredor incidem sobre os lotes lindeiros ao corredor e se sobrepõe aos parâmetros das Zonas de Uso adjacentes;

§5º Em lotes lindeiros a dois ou mais corredores de diferentes hierarquias, incidem parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo da Zona de Corredor menos restritiva (de maior hierarquia);



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

§6º Se aproveitam dos parâmetros e diretrizes urbanísticas das Zonas de Corredor, os imóveis que se encontrem a uma distancia máxima de 200(duzentos) metros de alinhamento da via principal.

CAPÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Das modalidades e disciplina do parcelamento do solo

Art. 47. A disciplina do parcelamento do solo regula a divisão do solo, de forma a garantir o equilíbrio entre áreas públicas e privadas e o adequado aproveitamento urbanístico.

Parágrafo único. Para todas as modalidades de parcelamento do solo deverão ser observadas as áreas mínimas e máximas de lote permitidas em cada Zona de Uso, conforme Quadro 2.

Art. 48. São modalidades do parcelamento do solo:

- I - loteamento, entendido como a subdivisão de glebas em lotes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- II - desmembramento, entendido como subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- III - remembramento, entendido como a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a constituição de novas glebas ou lotes;
- IV - desdobro, entendido como o parcelamento em dois novos lotes a partir de um lote existente produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado;

§1º Só poderão ser autorizados o desdobro e o remembramento de lotes que contenham edificações caso elas estejam concluídas regularmente ou sejam passíveis de regularização simultaneamente à aprovação do desdobro e remembramento. Nos loteamentos que foram impostas restrições urbanísticas, a autorização do desdobro ou remembramento só poderá ser efetivada, caso haja alteração das restrições urbanísticas registrada no registro de cartório de imóveis.

§2º Só será admitido o desdobro de lotes provenientes de loteamentos ou desmembramentos aprovados quando os lotes resultantes atenderem aos parâmetros das zonas em que se situem.

Art. 49. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos à inundaçãõ, antes de tomadas as providências para assegurar a drenagem e escoamento das águas;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendida as exigências específicas da legislação municipal;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V - em área de preservação ecológica ou naquela onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis até sua correção.

Art. 50. Da área total do lote ou gleba a ser parcelado deverá ser destinado percentual mínimo para a Municipalidade para a implantação de:

- I - área verde pública, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lote ou gleba a ser parcelado;
- II - área institucional, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do lote ou gleba a ser parcelado;
- III - e, em casos de loteamento, sistema viário, correspondente a 15% (quinze por cento) do valor total do lote ou gleba a ser parcelado.

§1º Quando a área destinada ao sistema viário totalizar menos do que 15% (quinze por cento) da área total da gleba ou lote, a diferença deverá ser destinada à área verde pública.

§2º No desmembramento de glebas ou lotes com área menor ou igual a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e no desdobro de lotes não será exigida a destinação de áreas públicas.

§3º A localização das áreas institucional e verde, bem como do viário principal deverá ser feita pelo proprietário mediante diretrizes emitidas pelo Poder Executivo Municipal e as disposições estabelecidas nesta lei e submetidas à aprovação dos órgãos municipais competentes.

Art. 51. As áreas verdes públicas deverão considerar as seguintes disposições:

- I - o interessado no parcelamento do lote ou gleba deverá recompor a flora nativa caso o órgão municipal competente verificar, durante a análise do projeto de parcelamento, que a área apresenta degradação;
- II - as áreas de reentrância, concordância de alinhamentos e praças de retorno não serão computadas como áreas verdes;
- III - a seleção das áreas verdes deverá priorizar os espaços que permitam conectividade com Áreas de Proteção Permanente (APP), Áreas de Proteção Ambiental (APA) e manchas de vegetação nativa;
- IV - será permitido, a critério da Municipalidade, que parte da área verde seja utilizada para implantação de equipamentos de recreação descobertos, contanto que a impermeabilidade não ultrapasse 5% (cinco por cento) do total da área do lote;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- V - as áreas verdes definidas nos empreendimentos não devem incluir Áreas de Proteção Permanente (APP) ou áreas com declividade acima de 60% (sessenta por cento).

Art. 52. As áreas institucionais serão avaliadas pelo Poder Público Municipal e, após aprovação, repassadas ao Poder Público.

Parágrafo único. Não serão admitidas como áreas institucionais:

- I - áreas atravessadas por valas, córregos, riachos ou similares;
- II - área de fundo de vale, sujeita a enchentes;
- III - áreas com declividade acima de 20% (vinte por cento);
- IV - áreas de Proteção Permanente (APP), Áreas de Proteção Ambiental (APA) e áreas *non aedificandi* anteriormente ao recebimento do parcelamento;
- V - área não edificável, correspondente à área necessária à implantação de equipamentos urbanos necessários, como o abastecimento de água, de serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, telefonia, gás canalizado e similares.

Art. 53. As faixas não edificáveis deverão atender às seguintes disposições:

- I - ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado das margens, salvo maiores exigências de legislação específica, podendo tais áreas, a critério das diretrizes determinadas pela Administração Municipal, serem utilizadas para áreas verdes, de lazer e recreação, o que implicará na preservação da vegetação original ou sua recomposição, em caso de necessidade.
- II - nas nascentes, ainda que intermitentes, e nos chamados olhos d'água, qualquer que seja a sua situação topográfica, será obrigatório a reserva de área não edificável de raio mínimo de 50m (cinquenta metros), salvo maiores exigências de legislação específica.

Art. 54. A implantação do sistema viário, obrigatório na modalidade loteamento, deverá atender às seguintes disposições:

- I - a disposição das vias de um plano de loteamento deve assegurar a continuidade e fluidez do sistema viário em que se inserir;
- II - o prolongamento de uma via já estabelecida, seja porque existente ou porque constante de projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal, deverá ser feito mediante uma via com largura no mínimo igual à da via já estabelecida;
- III - a conexão entre as vias deve ser feita entre aquelas de categorias iguais ou imediatamente superior ou inferior, conforme classificação viária estabelecida na Lei nº 9.503 de 23 de setembro de 1997 - Código de Trânsito Brasileiro;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- IV - a largura da via seguirá obrigatoriamente como padrão a via de maior largura;
- V - o desenho das vias deve considerar, prioritariamente, o traçado das curvas de nível, de modo a tentar reduzir a sua declividade oriunda de topografia acidentada;
- VI - a entrega das vias deverá ser feita com a sinalização e arborização conforme as orientações do órgão municipal responsável;
- VII - a classificação viária e a largura das novas vias abertas, em função de seu caráter, devem seguir as disposições da Lei nº 9.503 de 23 de setembro de 1997 - Código de Trânsito Brasileiro, bem como demais especificações sobre sinalização nele contidas, respeitando os parâmetros para dimensionamento definidos pelo Plano Municipal de Mobilidade;
- VIII - a abertura de novas vias demanda exigências especiais quanto às infraestruturas necessárias, como os dispositivos de captação e escoamento de águas pluviais, que deverão estar contemplados no projeto, devendo este conter ainda, obrigatoriamente, guias e sarjetas niveladas, exceto no caso da existência de canteiro central, pavimentação, extensiva para vias de acesso criadas;
- IX - a dimensão máxima das faces de quadras decorrentes do novo sistema viário deverá ser de 250m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 55. Os lotes resultantes de loteamento deverão:

- I - ser servidos de infraestrutura básica de acordo com as disposições da legislação federal pertinente;
- II - ter frente para a via pública de circulação de veículos, exceto no caso de regularização fundiária e urbanística de assentamentos precários se o lote tiver acesso por via de circulação de pedestres.

Seção II

Procedimentos Gerais

Art. 56. A pedido do interessado, a Secretaria de Habitação e Planejamento Urbano emite Certificado de Diretrizes do imóvel, no qual constam informações relativas a:

- I - uso e ocupação do solo;
- II - incidência de demarcações urbanísticas;
- III - demais dados cadastrais disponíveis.

§1º O pedido de diretrizes deve ser instruído com o documento de propriedade do imóvel e seu endereço.

§2º O Certificado deverá ser expedido em até 60 (sessenta) dias.

Art. 57. Conforme condições desta lei, as modalidades de parcelamento do solo estão sujeitas à respectiva documentação de licenciamento, sendo elas:



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- I - Alvará de Loteamento;
- II - Alvará de Desmembramento, de Remembramento ou de Desdobro;

Art. 58. O Alvará de Loteamento é emitido para os casos previstos nesta lei, a pedido do proprietário, assistido por profissional habilitado, mediante processo administrativo.

Art. 59. O pedido de Alvará de Loteamento deve ser instruído com:

- I - documentação referente à propriedade do imóvel;
- II - comprovante de pagamento das taxas e emolumentos aplicáveis;
- III - documento válido de responsabilidade técnica pelo projeto;
- IV - peças gráficas do projeto, assinadas por profissional habilitado, conforme regulamento da profissão, contendo no mínimo:
 - a) memorial descritivo conforme Lei Federal nº 6.766/79;
 - b) cronograma de execução das obras;
 - c) levantamento topográfico assinado por profissional habilitado das condições existentes, incluindo eventuais construções, elementos arbóreos, áreas de proteção, faixas *non aedificandi*, elaborado e demais informações relevantes.

Art. 60. Com o objetivo de garantir a execução das obras necessárias à implantação do loteamento, o Poder Executivo Municipal deverá exigir do proprietário loteador a prestação de garantias correspondentes ao valor das obras, que poderão ser:

- I - caução em dinheiro;
- II - hipoteca;
- III - caução em lotes;
- IV - fiança bancária;
- V - seguro garantia.

§1º As garantias só poderão ser liberadas quando for atestada a execução das obras, que poderá ser parcial na forma estabelecida pelo regulamento.

§2º No caso de o loteador não executar as obras no prazo estabelecido no cronograma aprovado, total ou parcialmente, as garantias deverão ser utilizadas pelo Poder Executivo Municipal para sua execução.

Art. 61. O Alvará de Loteamento deverá ser submetido ao Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo único. Após este prazo, o Alvará caduca e deverá ser submetido novo pedido.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 62. As obras do loteamento só poderão ser iniciadas após a comprovação do registro do loteamento no competente Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 63. As obras realizadas deverão ser apreciadas pela Secretaria de Habitação e Planejamento Urbano no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 64. No caso das obras aprovadas, será emitido Certificado de Conclusão.

Art. 65. O Alvará de Desmembramento, de Remembramento ou de Desdobro é emitido para os casos previstos nesta Lei, a pedido do proprietário, assistido por profissional habilitado, mediante processo administrativo.

Art. 66. O pedido de Alvará de Loteamento deve ser instruído com:

- I - documentação referente à propriedade do(s) imóvel(is);
- II - comprovante de pagamento das taxas e emolumentos aplicáveis;
- III - documento válido de responsabilidade técnica pelo projeto;
- IV - peças gráficas do projeto, assinadas por profissional habilitado, conforme regulamento da profissão, contendo no mínimo:
 - a) memorial descritivo conforme Lei Federal nº 6.766/79;
 - b) suprimido;
 - c) levantamento topográfico assinado por profissional habilitado das condições existentes, incluindo eventuais construções, elementos arbóreos, áreas de proteção, faixas *non aedificandi*, elaborado e demais informações relevantes.

Art. 67. Os pedidos devidamente instruídos, sob responsabilidade do interessado, para todas as modalidades de parcelamento, deverão ser apreciados nos seguintes prazos máximos, contados a partir da data de protocolo do projeto junto à Prefeitura Municipal de Jandira:

- I - 90 (noventa) dias, nos casos de loteamento;
- II - 60 (sessenta) dias, nos casos de desmembramento e remembramento;
- III - 45 (quarenta e cinco) dias, nos casos de desdobro.

§1º Os pedidos que estiverem devidamente instruídos, observarem a legislação pertinente à matéria e atenderem satisfatoriamente eventuais esclarecimentos solicitados serão deferidos.

§2º Os deferimentos serão disponibilizados em via impressa e digital.

Art. 68. Os pedidos que apresentarem elementos incorretos, incompletos ou insuficientes para devida apreciação serão objeto de comunicado solicitando complementação, correção ou esclarecimento.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

§1º Os comunicados serão disponibilizados via digital para os interessados que informarem endereço eletrônico.

§2º A pedido do interessado, será disponibilizada uma via impressa do comunicado, inclusive com documentos de natureza gráfica, no setor responsável.

Art. 69. O interessado terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis para atendimento ao comunicado, podendo ser prorrogado por igual período uma única vez, mediante pedido justificado.

Parágrafo único. Excedido o prazo disposto neste artigo, o pedido estará automaticamente indeferido.

Art. 70. Após o recebimento, a resposta ao comunicado será analisada no prazo de 10 (dez) dias úteis.

Art. 71. Serão indeferidos os pedidos que:

- I - não apresentarem a documentação mínima exigida para apreciação;
- II - tiverem insuficiência de informação, documental ou gráfica, que impeça a devida apreciação do pedido;
- III - não atenderem aos comunicados nos prazos estipulados;
- IV - não tenham efetuado os recolhimentos das taxas e preços públicos devidos.

Parágrafo único. Os indeferimentos serão disponibilizados em via impressa e digital.

Art. 72. O prazo para a interposição de recurso será de 15 (quinze) dias úteis a partir da data de emissão do parecer.

Parágrafo único. Após o prazo estipulado neste artigo o processo será arquivado sem prejuízo da cobrança das taxas devidas.

Art. 73. Os documentos de controle do parcelamento do solo de que trata esta Lei pode, a qualquer tempo, mediante ato da autoridade competente, ser:

- I - revogados, atendendo a relevante interesse público;
- II - cassados, se por parte do interessado houver desvirtuamento da licença concedida ou descumprimento da exigência estabelecida em sua emissão;
- III - anulados, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

Parágrafo único. A revogação por relevante interesse público será informado ao Conselho da Cidade.

Art. 74. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos a que se refere esta Lei, aplicam-se, ao proprietário e responsáveis técnicos envolvidos as penalidades administrativas estabelecidas por ato administrativo, sem prejuízo das sanções civis e criminais cabíveis.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

§1º A atuação irregular do profissional será comunicada ao órgão fiscalizador do exercício da profissão.

§2º Caso haja elementos que indiquem a prática de infração penal, o fato será comunicado à autoridade policial competente.

Art. 75. Ato do executivo deverá estabelecer a regulamentação dos procedimentos administrativos contendo no mínimo:

- I - sistemática de acompanhamento e fiscalização das fases da obra de implantação do parcelamento;
- II - prazos;
- III - suprimido.

CAPÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 76. São parâmetros de ocupação do solo:

- I - lote mínimo, entendido como a dimensão do lote a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão, sendo seu tamanho determinado pelos parâmetros estabelecidos para a zona no qual está localizado;
- II - suprimido;
- III - testada mínima de lote, entendida como a dimensão mínima da frente do lote;
- IV - coeficiente de aproveitamento (CA), entendido como um número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade total de metros quadrados que podem ser construídos considerando a soma das áreas computáveis de todos os pavimentos, e é dividido em:
 - a) coeficiente de aproveitamento mínimo, entendido como o número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade de metros quadrados construídos abaixo da qual o lote configura-se situação de subutilização subaproveitamento;
 - b) coeficiente de aproveitamento básico, entendido como o número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade total de metros quadrados que podem ser construídos sem que haja necessidade de pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
 - c) coeficiente de aproveitamento máximo, entendido como o número que, multiplicado pela área do terreno, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos no lote além do CA básico, obtidos mediante pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), sendo proibida qualquer construção que o ultrapasse.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- V - taxa de ocupação (TO), entendida como o percentual de ocupação da projeção horizontal da edificação em relação à área total do lote.
 - a) suprimido;
 - b) suprimido.
- VI - taxa de permeabilidade (TP), entendida como o percentual de área permeável em relação à área total do lote;
- VII - recuo frontal, lateral e de fundo, entendidos como a distância mínima perpendicular entre a edificação e os limites do lote;
- VIII - gabarito, medida decorrente de diferença entre o pavimento térreo e o nível de cobertura.
- IX - área construída, entendida como área edificada coberta, classificada segundo a forma de incidência no coeficiente de aproveitamento:
 - a) área construída computável, entendida como a soma das áreas cobertas de todos pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;
 - b) área construída não computável, entendida como a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento;
 - c) área construída total é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação.

Art. 77. O cálculo do gabarito de uma edificação deverá ser realizado com base na cota do logradouro público limdeiro.

§ 1º - O gabarito será estabelecido a partir do nível do ponto médio da guia até a laje de cobertura do último pavimento habitável.

§ 2º - Nas zonas onde é permitida a implantação de edifícios com vários pavimentos, o número máximo por edificação, independente do seu uso e incluindo o térreo, está indicado no quadro 2 da presente Lei.

§ 3º - A altura máxima não deve exceder o número máximo de pavimentos definidos por zonas no quadro 2 ou a altura máxima do número máximo de pavimentos multiplicado por 3,5 metros.

Art. 78. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento adotado no projeto poderão ser considerados não computáveis as áreas destinadas a:

- I. estacionamento de veículos, exclusivamente, em qualquer pavimento;
- II. beirais, marquises, brises e assemelhados, que não constituam área de piso, com projeção além da edificação de no máximo 1 (um) metro;
- III. guaritas, bilheterias, cabines de força, abrigo de gás, lixo e assemelhados, desde que a soma das respectivas áreas não ultrapassem 5% (cinco por cento) da área total construída da edificação;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

IV. piscinas e caixas d'água;

V. pérgulas desde que 2/3 (dois terços) de sua projeção horizontal seja vazada à passagem de água e luz.

Art. 79. A taxa de Ocupação para projetos localizados em terrenos pertencentes ao sistema de áreas verdes deverá computar todo tipo de instalação incluindo as edificações e circulações que contem com pisos impermeáveis, cobertos ou descobertos.

Art. 80. Os parâmetros de ocupação do solo são definidos por zona e constam no Quadro 2 e Quadro 6 desta lei.

CAPÍTULO V

DO USO

Art. 81. Os usos e atividades no Município são classificados em categorias, sendo permitidos, admitidos ou proibidos de acordo com a zona em que se localiza o imóvel, conforme Quadro 3 desta lei.

§1º São considerados usos permitidos(P) aqueles compatíveis com os objetivos de cada zona, que podem ser instalados considerando-se as exigências do licenciamento municipal e as condições definidas para o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

§2º São considerados usos admitidos(A) aqueles que podem ser instalados em caráter excepcional devendo ser realizado Estudo de impacto de Vizinhança, além das demais exigências de licenciamento municipal e ambiental;

§3º São considerados usos proibidos (X) aqueles expressamente vetados, não admitidos sequer em caráter excepcional na referida zona.

§4º Todos os usos devem respeitar os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo definidos nesta lei, independente de sua classificação.

Seção I

Das categorias do uso do solo

Art. 82. O uso do solo em Jandira se classifica em usos residenciais, não residenciais e uso misto.

I - Considera-se uso residencial aquele destinado à habitação unifamiliar e multifamiliar;

II - Considera-se uso não residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais atividades comerciais, industriais, institucionais ou de prestação de serviços;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- III - Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residenciais e não residenciais no mesmo lote ou edificação.

Subseção I Dos usos residenciais

Art. 83. São categorias de uso residencial:

- I - R1 - Uso Residencial Unifamiliar: edificação destinada à habitação permanente, com ocupação do lote por uma habitação;
- II - R2 - Uso Residencial Multifamiliar Vertical: edificação vertical destinada à habitação permanente, com ocupação por lote de mais de uma habitação;
- III - R3 - Uso Residencial Multifamiliar Horizontal: unidades residenciais agrupadas horizontalmente, com no máximo 3 pavimentos, com ocupação por fração ideal do lote, que não configura parcelamento do solo, em terreno com no máximo 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- IV - R4 - Uso Residencial Multifamiliar em lote de área entre 125m² (cento e vinte cinco metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados).

Subseção II Dos usos não residenciais

Art. 84. São categorias de uso não residencial:

- I - Usos Comerciais, classificados em:
 - a) C1 - Comércio de Âmbito Local: estabelecimentos de baixo impacto à vizinhança residencial com demanda diária ou semanal com área construída máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), pequeno raio de atendimento e gerador de viagens a pé, permitido em vias de quaisquer hierarquias;
 - b) C2 - Comércio de Médio Porte: estabelecimentos de frequência de demanda superior à semanal com área construída máxima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), proibidos em vias locais e permitidos em vias coletoras (Zona de Corredor C) ou de hierarquia superior (Zona de Corredor A e B);
 - c) C3 - Comércio Diversificado: estabelecimentos de frequência superior à semanal, com área construída máxima de 3.000m² (três mil metros quadrados), proibidos em vias coletoras (Zona de Corredor C) e locais, e permitidos nas Zonas de Corredor A;
 - d) C4 - Comércio de grande porte: estabelecimentos de potencial impacto de vizinhança, que contam com uma ou mais das seguintes características:
 - i. amplos espaços de estocagem;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- ii. geração de fluxo de transportes de carga;
 - iii. área construída acima de 3.000m² (três mil metros quadrados).
- II - Usos Institucional e de Prestação de Serviços, classificados em:
- a) S1 - Serviços de pequeno porte: empreendimentos públicos ou privados voltados ao atendimento de necessidades cotidianas da população, de pequeno raio de atendimento e gerador de viagem a pé, com área construída máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), permitidos em vias de quaisquer hierarquias;
 - b) S2 - Serviços de médio porte: empreendimentos públicos ou privados voltados ao atendimento de demandas semanal a quinzenal de raio de atendimento de bairro ou região, geradores de fluxos de transportes motorizados coletivo e individual, com área construída máxima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), proibidos em vias locais e permitidos em vias coletoras (Zona de Corredor C) e de hierarquia superior (Zona de Corredor A e B);
 - c) S3 - Serviços Especiais: empreendimentos públicos ou privados com área acima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), ou que compreendem atividades sujeitas a controle específico, proibidas em vias coletoras (Zonas de Corredor C) e permitidas nas vias arteriais (Zonas de Corredores A e B).
 - d) SP - Serviços públicos da administração direta ou concessionárias.
- III - Usos Industriais, classificados em:
- a) I1 - Indústria de baixo impacto - indústria com área máxima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), não geradora de tráfego cotidiano para seu abastecimento e distribuição de produtos, não geradora de ruídos, vibração ou poluição do ar;
 - b) I2 - Indústria de logística e condomínios empresariais - conjuntos industriais em condomínio compreendendo mais de uma unidade industrial no lote;
 - c) I3 - Indústria de bens de consumo de pequeno porte- indústria com área acima de 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e máxima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), compreendendo eletrônica, informática, têxtil, vestuários e alimentícios, de higiene e outros similares.
 - d) I4 - Indústria de bens de consumo de médio e grande porte - indústria com área acima de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), compreendendo eletrônica, informática, têxtil, vestuários e alimentícios, de higiene e outros similares.
 - e) I5 - Indústria de bens duráveis - metalúrgica, química, montadoras, indústria de base e indústria extrativista.
- IV - Usos do Setor Primário:
- a) A1 - Atividades Agrícolas e Florestais de pequeno porte: atividades que se desenvolvem em terrenos com área até 500m² (quinhentos metros quadrados).



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- b) A2 - Atividades Agrícolas e Florestais de médio e grande porte: atividades que se desenvolvem em terrenos com área acima de 500m² (quinhentos metros quadrados).
- c) A3 - Atividades ligadas à pecuária, piscicultura e aquicultura.

Seção II

Das condições de instalação e parâmetros de incomodidades

Art. 85. As categorias de usos não residenciais são classificadas segundo níveis de incomodidade e compatibilidade com o uso residencial, com a vizinhança e com o meio ambiente urbano e natural, sendo:

- I - não incômodas, entendidas como as atividades que não impactam negativamente o uso residencial, a vida urbana e o meio ambiente;
- II - incômodas admitidas, entendidas como as atividades compatíveis com o uso residencial, com o meio ambiente e a vida urbana, mas que dependem de medidas mitigadoras;
- III - incômodas proibidas, entendidas como as atividades proibidas de serem instaladas em áreas de uso residencial e sujeitas a implantação de medidas mitigadoras nas zonas em que forem admitidas.

Art. 86. Os usos e atividades serão classificados conforme o impacto que causam, segundo os critérios:

- I - impacto urbanístico:
 - a) em relação à sobrecarga na infraestrutura instalada e planejada, para os serviços e equipamentos públicos disponíveis e planejados, ou impacto negativo na paisagem urbana;
 - b) em relação à geração de tráfego pela operação ou atração de veículos pesados e leves, em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento oferecidas.
- II - impacto ambiental:
 - a) poluição atmosférica sonora em relação ao impacto sonoro indesejável pelo uso de máquinas, equipamentos, utensílios, aparelhos, meios de transporte, acumulação de pessoas ou animais, em recintos abertos ou fechados, potencialmente causadores de prejuízo à saúde, bem-estar e atividades dos seres humanos, da fauna e da flora;
 - b) poluição atmosférica particulada relativa à produção, emissão ou lançamento de material particulado inerte e gases contaminantes prejudiciais ao meio ambiente e à saúde humana quando acima do admissível dado por legislação específica;
 - c) poluição hídrica relativa à geração de efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição do lençol freático;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- d) poluição por resíduos sólidos relativa à produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- e) vibração, por meio de uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração acima dos limites dados por legislação específica;
- f) periculosidade em relação às atividades que apresentam risco ao meio ambiente e à saúde humana, em função de emissão de radiação, comercialização, uso e estocagem de tóxicos, explosivos e inflamáveis, gasosos ou líquidos, conforme legislação específica.

Art. 87. Os usos ou atividades classificadas como não residenciais incômodos admitidos poderão se instalar nas zonas designadas no Quadro 3 e ficarão sujeitos ao cumprimento das medidas mitigadoras estabelecidas pelo Grupo de Avaliação de Projetos Complexos ou através de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), sem prejuízo de exigência estadual ou federal do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA).

Parágrafo único. O Grupo de Avaliação de Projetos Complexos deverá ser disciplinado pelo Código de Obras e Edificações.

Seção III

Dos Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança

Art. 88. Os empreendimentos enquadrados em Pólos Geradores de Tráfego (PGT) são as edificações permanentes, de uso residencial ou não residencial, que apresentem ao menos uma das seguintes características:

- I - edificações residenciais com 120 vagas de estacionamento ou mais;
- II - edificações não residenciais com 100 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais;
- III - serviços socioculturais e de lazer com mais de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída computável;
- IV - locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída computável;
- V - serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 3.500m² (três mil e quinhentos metros quadrados);
- VI - locais de cultos, reuniões ou eventos com capacidade para 300 pessoas ou mais;
- VII - serviços de educação com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;

Parágrafo único. Os Polos Geradores de Tráfego serão submetidos à análise e aprovação do Grupo de Aprovação de Projetos Complexos, conforme será disciplinado no Código de Obras e Edificações.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 89. Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) são aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura.

Parágrafo único. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) são os seguintes:

- I - empreendimentos enquadrados como Pólos Geradores de Tráfego (PGT).
- II - empreendimentos com área construída acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados), enquadrados em qualquer categoria e localizados em qualquer zona.
- III - empreendimentos cuja categoria de uso é classificada como Admitida na zona onde se encontra o terreno do empreendimento.

TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA (PIU)

Art. 90. O Projeto de Intervenção Urbana (PIU) é ferramenta para a promoção do ordenamento e reestruturação urbana em áreas subutilizadas ou com potencial de transformação urbana do Município a partir da demarcação de perímetro pelo poder público municipal.

Art. 91. O PIU tem por objetivo articular a elaboração de estudos técnicos e propostas de projeto que promovam transformações urbanísticas, ambientais e econômicas nos perímetros demarcados.

Art. 92. Os PIU podem ser realizados nas seguintes regiões da cidade:

- I - na Macrozona de Reestruturação Urbana (MRU)
 - a) Zona Central de Reestruturação Urbana (ZCRU);
 - b) Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA);
- II - na Macrozona de Requalificação Habitacional e Urbana (MRHU):
 - a) Zona de Requalificação Habitacional e Urbana (ZRHU);
 - b) Zona de Requalificação Urbano-Ambiental (ZRUA).
- III - Zonas de Corredores e adjacências;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 93. Os PIU devem ser desenvolvidos a fim de fomentar:

- I - o atendimento às necessidades de infraestrutura urbana como calçadas, praças, passagens, pontos de ônibus, largos;
- II - o atendimento às necessidades de Habitação de Interesse Social (HIS);
- III - o atendimento às necessidades de equipamentos sociais;
- IV - novas atividades econômicas;
- V - a integração territorial.

Art. 94. Os perímetros deverão ser demarcados prioritariamente em áreas com presença de terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados.

§1º Fica instituído o Projeto de Intervenção Urbana 1- Parque Linear, conforme diretrizes estabelecidas no Mapa 6 em anexo;

§2º Suprimido.

Art. 95. Os PIU poderão ser implantados através de quaisquer instrumentos urbanísticos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

Art. 96. O desenvolvimento dos PIU devem contar com a definição do perímetro de intervenção, o levantamento de informações e a reunião de estudos técnicos necessários à elaboração dos projetos, contendo, no mínimo:

- I - limites do perímetro;
- II - diagnóstico geral do perímetro, contendo os aspectos físicos e sociais;
- III - programa de interesse público, com:
 - a) diretrizes urbanísticas;
 - b) impactos esperados;
 - c) possibilidade de adensamento construtivo e populacional;
 - d) modo de gestão democrática esperado.

§1º Os documentos técnicos de subsídio à elaboração do PIU (mapas, perímetros, plano de massa, memoriais descritivos e diagnósticos) deverão ser disponibilizados para consulta pública por pelo menos 20 (vinte) dias.

§2º O Conselho da Cidade poderá requerer alterações na proposta do PIU junto à Secretaria de Habitação e Planejamento.

§3º Findo o prazo e após análise das sugestões recebidas, o processo poderá seguir para a fase de elaboração do projeto.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 97. A elaboração do PIU se dará segundo um dos seguintes meios:

- I - promoção de chamamento público;
- II - desenvolvimento direto pelo órgão público.

§1º O chamamento público se dará através de edital, onde constarão, no mínimo, os documentos definidos no artigo 96 e os critérios de avaliação das propostas.

§2º O desenvolvimento de proposta internamente órgão público deverá ser respaldada por atividades participativas com a população do perímetro;

Art. 98. As propostas de PIU devem apresentar, no mínimo:

- I - proposta de reordenamento ou reestruturação para o perímetro, com:
 - a) fases da intervenção;
 - b) fases de implantação;
 - c) parâmetros especiais de uso, ocupação e parcelamento do solo;
 - d) instrumentos de gestão necessários à implementação e à manutenção da intervenção.
- II - modelagem econômica da proposta, com mecanismos de financiamento e fonte de recursos;
- III - modelo de gestão democrática para implementação e manutenção da intervenção, contando obrigatoriamente com atividades participativas com a população do perímetro durante o projeto;
- IV - mecanismos de monitoramento e avaliação dos impactos pretendidos.

Art. 99. A proposta selecionada por edital ou desenvolvida por órgão público será encaminhada ao Conselho da Cidade e submetido à consulta pública.

§1º A proposta deverá ser submetida à consulta pública ficando disponível por 20 (vinte) dias.

§2º Finda a consulta, a Secretaria de Habitação e Planejamento deverá:

- I - elaborar e divulgar relatório com todas as contribuições e razões para sua incorporação ou não ao projeto;
- II - realizar audiência pública;
- III - encaminhar a proposta para aprovação pelo Conselho da Cidade;
- IV - se aprovado em todas as instâncias, encaminhar ao órgão responsável para:
 - a) continuação do desenvolvimento do projeto com vistas à execução através de ato do executivo; ou
 - b) arquivamento fundamentado.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 100. Para desenvolvimento do PIU, poderão ser encaminhadas propostas de desapropriação necessárias à implantação do projeto.

§ 1º. As propostas de desapropriação serão avaliadas conforme planejamento e orçamento do Executivo.

§ 2º Ainda que não seja necessária a desapropriação de área para sua implantação, o PIU só será implementado após aprovação pela Secretária de Finanças, devendo constar ainda no Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária.

Art. 101. De acordo com o zoneamento e seus parâmetros, nos casos aplicáveis, o PIU estará sujeito a EIV, EIA-RIMA e demais instrumentos aplicáveis.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 102. Os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados localizados dentro de qualquer Macrozona são sujeitos ao Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios nos termos deste Plano Diretor Participativo.

§ 1º São considerados imóveis não edificados os lotes ou glebas com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero) ou lotes ou glebas com área inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados) quando:

- I - originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta lei; ou que,
- II - somados a outros contíguos do mesmo proprietário perfaçam área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

§ 2º Levantamento técnico da Secretaria de Habitação e Planejamento deverá levantar os imóveis não edificados no município, a qualquer tempo, pelo órgão municipal competente.

§ 3º São considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas com área igual ou superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido no Quadro 2 desta lei.

§ 4º Não serão considerados não edificados ou subutilizados os imóveis que:

- I - abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, com exceção de estacionamentos;
- II - integrem o Sistema Municipal de Áreas Verdes e Espaços Livres, forem classificados como ou cumpram função ambiental relevante;
- III - sejam tombados ou objeto de processo de tombamento pelos órgãos competentes de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

§5º São considerados imóveis não utilizados aqueles com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido no Quadro 2 desta lei e que tenham sua área construída não utilizada pelo proprietário ou legalmente autorizada por este por mais de 1 (um) ano ininterrupto.

Art. 103. Órgão municipal competente deverá fazer um levantamento cadastral dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados no prazo de até 24 (vinte e quatro meses) após a promulgação desta lei, dando prioridade àqueles localizados na Macrozona de Reestruturação Urbana (MRU) ou em ZEIS 2 de qualquer Macrozona.

§1º O levantamento cadastral a que se refere o "caput" deste artigo deverá:

- I - ser atualizado regularmente pelo órgão municipal competente;
- II - poderá ser completado com imóveis e áreas indicadas pelos munícipes, caso correspondam aos critérios estabelecidos nesta lei;
- III - ser disponibilizado ao público de maneira fácil e sucinta no portal eletrônico oficial do Poder Executivo Municipal.

Art. 104. Realizado o levantamento ao qual se refere o artigo 103 desta lei, o órgão municipal competente deverá dar início ao processo de notificação aos correspondentes proprietários.

§1º Os imóveis notificados deverão ser publicizados Poder Executivo Municipal, respeitando os seguintes prazos:

- I - 90 (noventa) dias, contados a partir da promulgação desta lei, para o caso dos imóveis não edificadas;
- II - 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da promulgação desta lei, para o caso dos imóveis subutilizados e não utilizados.

§2º O imóvel permanecerá na listagem até que o proprietário promova seu parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso, ou imissão na posse pelo Poder Público.

§3º Na listagem deverão constar, no mínimo, as seguintes informações:

- I - endereço do imóvel;
- II - data da notificação;
- III - identificação do instrumento para cumprimento da função social a ser aplicado no momento;
- IV - data de início da aplicação do respectivo instrumento;
- V - data de protocolo, junto ao órgão competente, do pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, se for o caso;
- VI - data da expedição do alvará de execução do projeto, se for o caso;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- VII - data da comunicação da ocupação do imóvel, se for o caso;
- VIII - data da comunicação da conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel ou da primeira etapa de conclusão de obras na hipótese de empreendimentos de grande porte, se for o caso.

§4º Caso o proprietário informe a observância do previsto nos incisos V, VI, VII e VIII do §3º deste artigo, o Município terá o prazo de 60 (sessenta) dias a partir do recebimento da informação pelo órgão competente para analisar a informação e, se for o caso, proceder a sua exclusão da listagem.

§5º Caso o imóvel se encontre na fase de aplicação de IPTU Progressivo no Tempo, a listagem também deverá conter a data da primeira aplicação de alíquota progressiva, com a respectiva alíquota, e o valor da alíquota de cada ano subsequente.

§6º Caso o imóvel encontre-se na fase de aplicação de desapropriação mediante pagamento da dívida pública, a listagem também deverá conter:

- I - data da publicação do respectivo decreto de desapropriação do imóvel;
- II - data de propositura de ação de desapropriação;
- III - data da efetiva imissão na posse;
- IV - destinação do imóvel;
- V - justificativa da ausência de interesse na aquisição do imóvel, se for o caso.

Art. 105. Os proprietários dos imóveis não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pelo Município e terão prazo máximo de 1 (um) 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.

§1º Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do parágrafo anterior deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da expedição do alvará de execução do projeto, cabendo aos proprietários a comunicação ao órgão municipal competente.

§2º O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início das obras previstas no § 1º 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.

§3º Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos.

Art. 106. Os proprietários dos imóveis não utilizados deverão ser notificados pelo Poder Executivo Municipal e terão prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação ao órgão municipal competente.

§1º Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Poder Executivo Municipal poderá conceder prazo de 1 (um)



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

ano, a partir da notificação, exclusivamente para promover a regularização da edificação se possível, nos termos da legislação vigente, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

§2º Os prazos previstos neste artigo serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativa habitacional ou associação sem fins lucrativos.

Art. 107. A notificação de que trata o artigo 106 desta lei far-se-á:

- I - 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 geral ou administração;
- II - por carta registrada com aviso de recebimento quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;
- III - por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelos incisos I e II deste artigo.

§1º A notificação referida no "caput" deste artigo deverá ser averbada na matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pelo Município.

§2º A transmissão do imóvel, por ato "inter vivos" ou "causa mortis", posterior à data da notificação prevista nos artigos 105 e 106 desta lei, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

§3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe esta lei, caberá ao Município efetuar o cancelamento da averbação tratada no parágrafo anterior.

CAPÍTULO III

DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 108. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no Capítulo II do Título III desta lei, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU), majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§1º A alíquota a ser aplicada a cada ano será igual ao dobro do valor da alíquota do ano anterior.

§2º Será adotada a alíquota de 15% (quinze por cento) a partir do ano em que o valor calculado venha a ultrapassar o limite estabelecido no "caput" deste artigo.

§3º Será mantida a cobrança do IPTU pela alíquota majorada até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar, utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

§4º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§5º Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes em um dado imóvel quando o proprietário for notificado para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§6º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Jandira.

§7º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei no exercício seguinte.

CAPÍTULO IV

DA DESAPROPRIAÇÃO MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 109. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários tenham cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, conforme o caso, o Poder Executivo Municipal poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§1º Findo o prazo estipulado no "caput", o Poder Executivo Municipal deverá publicar o respectivo decreto de desapropriação do imóvel em até 1 (um) ano, salvo em caso de ausência de interesse público na aquisição, que deverá ser devidamente justificada.

§2º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

CAPÍTULO V

DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 110. O Poder Executivo Municipal poderá exercer o Direito de Preempção, nos termos da legislação federal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar as diretrizes e ações desta lei.

§1º O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público Municipal necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- IV - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- V - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§2º A delimitação da área para exercício do Direito de Preempção deverá ser elaborada e aprovada em lei específica.

Art. 111. O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 6 (seis) meses a partir da vigência da lei específica.

Art. 112. No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao órgão municipal competente em até 30 (trinta) dias, contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado.

§1º A declaração de intenção de alienação do imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal reipersecutória.

Art. 113. Recebida a declaração de intenção de venda, o Poder Executivo Municipal deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§1º A manifestação de interesse do Poder Executivo Municipal na aquisição do imóvel conterà a destinação futura do bem a ser adquirido, vinculada ao cumprimento dos objetivos e ações prioritárias deste Plano Diretor Participativo.

§2º O Poder Executivo Municipal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§3º Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação do Poder Executivo Municipal, é facultado ao



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras.

§4º Suprimido.

Art. 114. Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, o Poder Executivo Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

- I - Declaração de nulidade da comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado;
- II - imitar-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação de interesse do Poder Executivo Municipal em exercer o direito de preferência.

Parágrafo Único. Em caso de declaração de nulidade da venda do imóvel efetuada pelo proprietário, o Poder Executivo Municipal poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

CAPÍTULO VI

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 115. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade.

Art. 116. As áreas passíveis de Outorga Onerosa do Direito de Construir são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

Parágrafo único. Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, bem como as taxas de ocupação básica e máxima, estão definidos no Quadro 2 deste Plano Diretor Participativo.

Art. 117. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser concedida em todo o território do Município nas condições estabelecidas nesta lei, sob gestão da Secretaria Municipal de Habitação e Planejamento.

§1º Somente poderá ser aplicada em novas edificações ou reformas que impliquem em ampliações que respeitem as taxas de ocupação, os usos e as dimensões mínimas do lote estabelecidos nos Quadros 2 e 3 desta lei, notadamente:

- I - respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

imóveis vizinhos;

- II - compatibilidade do empreendimento com a capacidade de suporte do sistema de mobilidade urbana, dos equipamentos públicos existentes e da infraestrutura instalada, entre outros, bem como do abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 118. A compensação financeira que viabilizará a Concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada utilizando as seguintes fórmulas:

§1º No caso de aquisição do potencial construtivo pela majoração do coeficiente de aproveitamento, a compensação financeira será calculada utilizando a seguinte fórmula:

$$Ct = Fp \times Fs \times VT / CAb$$

Onde:

Ct = Contrapartida financeira relativa a cada metro quadrado da área construída adicional.

Fp = Fator de Planejamento, variando entre 0,25 e 1,0.

Fs = Fator de Interesse Social, variando entre 0 e 1,0.

VT = Valor do metro quadrado de terreno fixado na Planta Genérica de Valores (PGV).

CAb = Coeficiente de aproveitamento básico.

§2º O Fator de Planejamento (FP), será atribuído conforme as classificações abaixo:

I – Para empreendimentos Habitacionais:

- Habitações de interesse social (HIS): FP = 0;

- Habitações de mercado popular (HMP) com área de unidade entre 45 m² e 70 m²: FP = 0,3;

- Habitações de mercado popular (HMP) com área mínima de 30 m² e um dormitório: FP = 0,3;

- Habitações acima de 70,00 m²: FP = 0,5.

II - Para empreendimentos Públicos (hospitais, escolas, creches, postos de saúde, instituições de cultura, esporte e lazer): FP = 0;

III - Para empreendimentos Religiosos: FP = 0,25;

IV - Para empreendimentos privados (hospitais, escolas, creches, postos de saúde, instituições de cultura, esporte e lazer): FP = 0,30

V - Para empreendimentos Comerciais e Serviços: FP = 0,30;

VI - Para empreendimentos Industriais em ZE-1 à ZE 3: FP = 0,25;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

VII - Para empreendimentos Residenciais ZPR, localizados nas Associações de Moradores: FP = 0,25;

VIII - Para empreendimentos Multifamiliar na Zona ZRHU e ZRC e categoria de uso R-1, R-3 e R-4: FP = 1;

IX – Zonas Corredores ZC-a, ZC-b, ZC-c : FP = 0,3

§3º O Fator social (FS) será atribuído conforme as classificações abaixo.

I - Para empreendimentos Habitacionais:

- Habitações de interesse social (HIS): FS = 0;

- Habitações de mercado popular (HMP) com área de unidade entre 45 m² e 70 m²: FS = 0,5;

- Habitações de mercado popular (HMP) com área mínima de 30 m² e um dormitório: FS = 0,5;

- Habitações acima de 70,00 m²: FS = 0,6.

II - Para empreendimentos Públicos (hospitais, escolas, creches, postos de saúde, instituições de cultura, esporte e lazer): FS = 0;

III - Para empreendimentos Religiosos: FS = 0;

IV - Para empreendimentos Privados (hospitais, escolas, creches, postos de saúde, instituições de cultura, esporte e lazer): FS = 0,60

V - Para empreendimentos Comerciais e Serviços: FS = 0,6;

VI - Para empreendimentos Industriais em ZE-1 à ZE 3: FS = 0,50;

VII - Para empreendimentos Residenciais ZPR, localizados nas Associações de Moradores: FS = 0,70;

VII I - Para empreendimentos Multifamiliar na Zona ZRHU e ZRC e categoria de uso R-1, R-3 e R-4: FS = 1;

IX – Zonas Corredores ZC-a, ZC-b, ZC-c : FS = 0,5

§4º Os valores das compensações financeiras serão indexados em Unidade Fiscal Municipal e expressos em moeda corrente.

Art. 119. Os projetos modificativos ou substitutivos apresentados com acréscimo de área a partir daqueles que já foram objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir terão os valores da outorga recalculados com a área acrescida, porém com abatimento do potencial construtivo já quitado.

Parágrafo único. Os projetos modificativos ou substitutivos, cuja aprovação original não foi objeto de Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como as regularizações de edificações que não comprovarem a sua conclusão anterior a vigência desta norma, serão enquadrados na forma desta Lei



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

segundo o artigo 118, em situação prevista em seus respectivos parágrafos, e por meio da emissão de nova Certidão de Diretrizes.

Art. 120. Os projetos modificativos ou substitutivos apresentados com decréscimo de área que já foram objeto de Outorga Onerosa não serão objetos de novo cálculo e não terão os valores quitados ressarcidos pela municipalidade.

Art. 121. No caso de renovação de alvará, cuja primeira expedição acontecera há mais 48 (quarenta e oito) meses em situação que tenha excedido o potencial construtivo estabelecido, sem previsão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, deverão ser enquadrados na forma do artigo 118, em situação prevista em seus respectivos parágrafos, sem a necessidade de emissão de nova Certidão de Diretrizes.

Parágrafo único. Os empreendimentos que necessitam de renovação de alvará, mas que já tenham iniciado as obras desde que de acordo com o projeto arquitetônico aprovado, sem previsão de outorga, não serão enquadradas na forma desta lei.

Art. 122. O licenciamento de novas edificações, bem como a aprovação de projetos modificativos ou substitutivos, objetos de outorga onerosa do Direito de Construir, serão firmados a partir dos termos da Certidão de Diretrizes junto a Secretaria de Habitação e Planejamento.

Art. 123. Atuado o processo administrativo solicitando o Alvará de Execução em que há previsão Outorga Onerosa do Direito de Construir, este será analisado em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação será encaminhado à Secretaria Municipal da Receita com o quadro de áreas a ser considerado no cálculo da outorga.

Art. 124. A Secretaria Municipal da Receita efetuará o cálculo do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir utilizando fórmulas expressas nesta lei.

Art. 125. O valor total da compensação financeira poderá ser quitado em até 12 (doze) parcelas.

Parágrafo único. A falta de pagamento de qualquer parcela da Outorga Onerosa do Direito de Construir conforme estabelecido nesta lei sujeitará o devedor às penalidades previstas no Código Tributário Municipal vigente.

Art. 126. A validade do Alvará de Execução estará condicionada a quitação mensal das parcelas da composição financeira.

§1º Os Alvarás de Execução serão regidos pelos procedimentos administrativos dispostos no Código de Obras e Edificações.

§2º Fica resguardado ao órgão competente o indeferimento do requerimento de projeto que implique prejuízo ao interesse coletivo.

Art. 127. Fica a Municipalidade desobrigada a ressarcir os valores já quitados outorga do Direito de Construir em razão da não execução da obra licenciada.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Parágrafo único. Havendo desistência da execução do empreendimento por parte do beneficiário da outorga tanto o Alvará quanto as parcelas não quitadas serão anuladas, mantendo-se a desobrigação de ressarcimento dos valores quitados por parte da municipalidade.

Art. 128. Ficam isentas de quitação do valor da compensação financeira relativa à Outorga Onerosa do Direito de Construir, previstas nesta lei, as solicitações de Alvará de Execução:

- I - edificações destinadas a creches, escolas, associações e asilos caracterizadas por entidades sem fins lucrativos, declarados de Utilidade Pública desde que comprovem a titularidade ou edificações públicas.
- II - empreendimento habitacional de interesse social independentemente de sua área construída.

Art. 129. A Secretaria de Habitação e Planejamento dará publicidade a todos os Alvarás de Construção emitidos junto de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 130. As solicitações dos Alvarás previstos nesta lei não exclui a quitação dos valores previstos nos Código Tributário Municipal.

Art. 131. Os licenciamentos de que cuida esta lei não implica não reconhecimento pelo Poder Executivo Municipal no direito de propriedade do imóvel.

Art. 132. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e fiscalizados pelo Conselho Municipal da Cidade.

CAPÍTULO VII

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 133. O Município poderá realizar Consórcios Imobiliários para fins de viabilizar Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (HIS), através do aproveitamento de imóveis que estejam sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsória, nos termos desta lei, independentemente da notificação a seus proprietários.

§1º Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

§2º O Município poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber nos termos deste artigo, diretamente ou por outra modalidade admitida em lei.

§3º O proprietário que transferir seu imóvel para o Município nos termos deste artigo receberá, como



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas no valor correspondente ao valor do imóvel.

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

Art. 134. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Parágrafo único. O valor real da indenização deverá:

- I - refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza;
- II - excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 135. Os Consórcios Imobiliários deverão ser formalizados através de termo de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário urbano e o Município, visando a garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

Parágrafo Único : A instauração do consórcio imobiliário por proprietários que tenham dado causa a formação de núcleos urbanos informais, ou por seus sucessores, não os eximirá das responsabilidades administrativa, civil ou criminal.

CAPÍTULO VIII

DA COTA DE SOLIDARIEDADE

Art. 136. Suprimido.

Art. 137. Suprimido.

CAPÍTULO IX

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 138. O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos nos termos da legislação em vigor, o Direito de Superfície de bens imóveis para viabilizar a implementação de ações e objetivos previstos nesta lei, inclusive mediante a utilização do



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

espaço aéreo e subterrâneo, através de construção ou utilização por tempo definido e prorrogável, de forma gratuita ou onerosa, mediante pagamento de valor fixo.

Parágrafo único. Em todo o território municipal, o Poder Executivo Municipal fica autorizado a:

- I - utilizar o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;
- II - utilizar o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 139. O Município poderá ceder, mediante contrapartida onerosa ou de interesse público, o Direito de Superfície de seus bens imóveis, inclusive o espaço aéreo e subterrâneo, com o objetivo de implantar as ações e objetivos previstos nesta lei, incluindo instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e para a produção de utilidades energéticas, por parte das concessionárias.

Art. 139-A Os empreendimentos geradores de impacto de vizinhança, disciplinados nesta lei nos artigos 88 e seguintes, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal e disponibilizado no Portal da Prefeitura do Município de Jandira na internet.

CAPÍTULO X

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Art. 140. O Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deverá contemplar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e analisar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para minimizar ou corrigir as seguintes questões:

- I - o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;
- II - as demandas por serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas e comunitárias;
- III - impacto sobre áreas de edifícios de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental,
- IV - sobrecarga nos equipamentos comunitários de saúde, educação e assistência social, considerando a rede pública existente no entorno, considerando os déficits existentes e a demanda futura gerada pelo empreendimento,
- V - sobrecarga na infraestrutura urbana, incluindo as redes de água, energia elétrica, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais,



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- VI - Sistema de circulação e transportes, considerando, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque
- VII - os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação e iluminação das edificações vizinhas.
- VIII - a geração de poluição sonora, atmosférica e hídrica na área, incluindo as águas superficiais e subterrâneas;
- IX - vibração do solo;
- X - periculosidade;
- XI - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 141. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá apresentar as informações mínimas necessárias para a análise técnica de adequação do empreendimento ou atividade às condições locais e as alternativas que mitiguem ou evitem os impactos, para tanto, deverá conter peças técnicas que apresentem no mínimo:

- I - localização e implantação do empreendimento;
- II - levantamento topográfico;
- III - uso e ocupação do solo do imóvel e da área de influência;
- IV - densidade demográfica da área de influência;
- V - mapeamento dos equipamentos públicos de saúde, educação e assistência social da área de influência com indicação das respectivas capacidades de atendimento;
- VI - mapeamento das redes de infraestrutura urbana de água, esgotamento sanitário e drenagem da área de influência, com respectiva certidão de diretrizes das concessionárias responsáveis pelos serviços;
- VII - mapeamento de bens tombados e edifícios e áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental na área de influência;
- VIII - indicação de entradas e saídas, geração de viagens de pedestres, bicicletas, veículos automotivos, transporte de coleta e abastecimento, com demonstração do incremento no tráfego local comparado com o sistema viário existente;
- IX - indicação de atividades e maquinários previstos;
- X - áreas, dimensões e volumetria geral da edificação;
- XI - relatório contendo avaliação dos impactos socioeconômicos da atividade para a população residente ou atuante da área de influência;
- XII - identificação e avaliação dos impactos na área de influência durante a fase de implantação e,



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

quando for o caso, de desativação do empreendimento ou atividade, contendo no mínimo:

- a) destino final do material resultante do movimento de terra;
 - b) destino final do entulho da obra;
 - c) escoamento das águas pluviais na fase de implantação;
 - d) produção e nível de ruído;
 - e) frequência do tráfego pesado durante a obra, bem como a identificação da capacidade de suporte do pavimento das vias de acesso ao canteiro de obras;
- XIII - programa de monitoramento dos impactos e das medidas mitigadoras;
- XIV - Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), apresentando as informações em linguagem acessível para a população de maneira geral, ilustrado com mapas, gráficos, tabelas, quadros e demais técnicas de comunicação que permitam a compreensão das vantagens e desvantagens do empreendimento ou atividade para a região, contendo, no mínimo:
- a) objetivos e justificativas do projeto e sua relação e compatibilidade com as políticas setoriais para a região;
 - b) síntese do diagnóstico da área de influência do projeto;
 - c) descrição dos possíveis impactos da implantação e operação da atividade;
 - d) descrição das medidas mitigadoras propostas;

§1º As peças técnicas devem ser assinadas por responsável técnico ou acompanhadas de documento que comprove a responsabilidade técnica pelas informações prestadas.

§2º Para fins de aplicação deste artigo, entende-se como área de influência, a área compreendida dentro de um raio de 500 metros (quinhentos metros) contados a partir do centro geométrico do terreno onde se localizará o empreendimento.

§3º Conforme atividade ou empreendimento, poderão ser solicitadas dispensas para apresentação de peças técnicas exigidas caso não se apliquem, estando estas sujeitas à avaliação pelo órgão responsável.

§4º O grau de detalhamento deverá atender os princípios da razoabilidade e proporcionalidade em relação ao porte do empreendimento e à magnitude dos impactos;

Art. 142. Como condição para obtenção de alvarás, licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento do empreendimentos ou atividade, o Município poderá solicitar alterações, complementações e compensações, tais como:

- I - ampliação e adequação das redes públicas de água, esgotamento sanitário e drenagem pluvial, inclusive com dispositivos de tratamento da poluição difusa;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- II - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- III - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os desconfortos da atividade;
- IV - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- V - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

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

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

§3º Os documentos que comprovem a conclusão dos empreendimentos e a regularidade do funcionamento das atividades serão expedidos mediante comprovação do atendimento às exigências previstas nesta Lei.

Art. 143. A exigência municipal do EIV-RIV não substitui o licenciamento ambiental em outros níveis de governo.

Art. 144. O procedimento de análise do EIV-RIV se dará conforme definido no Código de Obras e Edificações do Município, ou regulamentação que venha a complementá-lo ou substituí-lo.

Art. 145. A aprovação do EIV-RIV será comunicada à apreciação do Conselho da Cidade.

§1º Suprimido.

§2º Suprimido

Art. 146. As Categorias de Uso C1, C2, S1, S2, A1 e I1 poderão apresentar EIV simplificado.

§1º O EIV Simplificado deverá abordar os itens III, V, VII, e VIII elencados no artigo 141.

§2º Suprimido.

§3º O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 147. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

CAPÍTULO XI

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 148. O Município ou os demais legitimados na forma da lei, com base nas atribuições previstas no inciso VIII do artigo 30 da Constituição da República, na Lei nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, na Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017 e alterações posteriores, e na legislação municipal de regularização de loteamentos, parcelamentos do solo e edificações, consolidados até a data de aprovação desta lei, deverá incorporar os assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e cortiços, visando à sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios:

- I - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- II - concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM);
- III - concessão do direito real de uso (CDRU);
- IV - usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletivo;
- V - demarcação urbanística;
- VI - assistência técnica, jurídica e social gratuita;
- VII - legitimação fundiária;
- VIII - legitimação de posse;
- IX - direito real de laje;
- X - escritura pública.

Parágrafo único. Os instrumentos elencados nos incisos VII, VIII, IX e X deste artigo deverão ter sua aplicabilidade condicionada à regulamentação em lei específica.

Art. 149. O Poder Executivo Municipal deverá assegurar o exercício do direito de moradia preferencialmente no local onde estão os beneficiários do referido direito, exceto quando:

- I - a moradia estiver localizada em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;
- II - houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização, desde que o projeto e a obra garantam o menor número de remoção possível e que garantam a plena participação das famílias removidas na escolha do local para onde serão realocadas.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Parágrafo único. Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

Art. 150. Os processos de regularização urbanística e fundiária de áreas públicas e particulares ocupadas por população de baixa renda poderão ser subsidiadas pelo Município de acordo com a capacidade de pagamento da família beneficiada.

Parágrafo único. As receitas provenientes de tais processos irão compor o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, que será fiscalizado pelo Conselho Municipal da Cidade, como o objetivo de produzir HIS e ampliar a capacidade do poder público nos processos de regularização fundiária, assistência técnica e ações de qualificação edilícia em todo o Município.

Art. 151. Cabe ao Poder Executivo Municipal garantir assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia digna, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos precários existentes.

TÍTULO IV

DA POLÍTICA E DOS SISTEMAS URBANOS E AMBIENTAIS

CAPÍTULO I

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Seção I

Dos objetivos, diretrizes e ações

Art. 152. A Política Municipal de Habitação deverá garantir a função social da propriedade urbana e o direito à moradia digna, através dos seguintes objetivos:

- I - a articulação da Política Municipal de Habitação com a Política Urbana e com as demais políticas setoriais, em especial com as políticas sociais, visando ampliar a inclusão social das famílias beneficiadas;
- II - o enfrentamento das irregularidades urbanísticas e edilícias na totalidade do Município, em especial nas áreas definidas como ZEIS;
- III - as edificações construídas em áreas marcadas como ZEIS 2 (ZEIS de vazio) devem ser, obrigatoriamente, voltadas ao uso habitacional e destinadas, obrigatoriamente, a famílias que compõem o cadastro único realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- IV - o enfrentamento da precariedade para assegurar moradia digna, através da promoção de assistência técnica, especialmente à forma de produção por autoconstrução;
- V - a democratização do acesso à terra urbana e à moradia digna dotada de infraestrutura, serviços públicos, condições de habitabilidade e ambiental, a todos os habitantes da cidade, assegurando a equidade social;
- VI - a promoção do acesso à terra urbana e à moradia digna para população de baixa renda por meio, entre outros, da utilização adequada dos imóveis não edificados e subutilizados e da aplicação dos instrumentos previstos neste Plano Diretor;
- VII - a garantia de alternativas habitacionais para a população removida de áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação e preservação ambiental e intervenções urbanísticas, com a participação das famílias na tomada de decisões e reassentamento em melhores condições de habitabilidade e prioritariamente em locais próximos às áreas de origem do assentamento;
- VIII - a promoção da regularização fundiária e urbanística dos assentamentos habitacionais precários ou irregulares quando não estiverem em situação de risco;
- IX - a inibição de novas ocupações irregulares nas áreas de preservação e interesse ambiental e ocupações inadequadas perante a legislação vigente mediante a aplicação de normas e de instrumentos urbanísticos e de fiscalização;
- X - o estímulo à captação de recursos para produção e investimentos habitacionais por entes governamentais, em especial nos imóveis não edificados e subutilizados da cidade aptos para urbanização, proporcionando a redução progressiva do déficit e da inadequação habitacional;
- XI - a integração do uso habitacional aos usos não residenciais não incômodos ou incômodas admitidas que possam servir de geração de trabalho e renda à população que reside no local;
- XII - a utilização e fortalecimento de processo participativo na implementação da Política Municipal de Habitação, na formulação e gestão dos programas habitacionais e na elaboração de projetos, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade civil organizada nos processos de tomada de decisões, garantindo transparência nas ações;
- XIII - o apoio a iniciativas de recursos de autogestão e cogestão da população beneficiada.

Parágrafo único. Para fins de realização do cadastro de programas e planos da política habitacional, deverá ser considerado o número de famílias e não de imóveis presentes nos assentamentos ocupados.

Art. 153. A política habitacional de Jandira é formada por 5 (cinco) eixos estratégicos prioritários:

- I - estratégia 1: garantia de ofertas de habitações, visando suprir a demanda habitacional reprimida e enfrentar o déficit habitacional;
- II - estratégia 2: enfrentamento da precariedade urbana, visando garantir a moradia digna e assegurar as condições mínimas de infraestrutura, serviços públicos e qualidade ambiental prioritariamente da população moradora das áreas de riscos definidas no Plano Municipal de Redução de Risco e ZEIS 1;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- III - estratégia 3: enfrentamento das precariedades edilícias, através da melhoria construtivas nas moradias via programa de assistência técnica;
- IV - estratégia 4: garantia da permanência da moradia e segurança da posse;
- V - estratégia 5: ampliação da capacidade de gestão com atuação voltada ao setor habitacional.

Parágrafo único. Os eixos estratégicos prioritários e suas ações correspondentes devem priorizar as famílias de baixa renda e em situação de vulnerabilidade social.

Art. 154. São ações para implementação da Estratégia 1:

- I - promover programas de provisão de Habitação de Interesse Social (HIS) em parceria com os governos estadual e federal;
- II - promover ações de incentivo à implantação de Habitação de Mercado Popular (HMP);
- III - utilizar imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados, especialmente os localizados em ZEIS, para provisão de HIS.

Art. 155. São ações para implementação da Estratégia 2:

- I - remover as moradias localizadas em área de risco ou aquelas destinadas às áreas públicas e de circulação no projeto de urbanização, e garantir o reassentamento das famílias em melhores condições de habitabilidade, bem como promover a recuperação ambiental das áreas objeto de desocupação;
- II - controlar e recuperar as áreas de risco em observância ao disposto no Plano Municipal de Redução de Risco.

Art. 156. São ações para implementação da Estratégia 3:

- I - dotar as casas com precariedade edilícia de famílias em situação de vulnerabilidade social com infraestrutura básica, através da implantação de saneamento básico, drenagem e unidade sanitária, de modo a contribuir para a melhoria das condições de habitabilidade e de saúde da população;
- II - reduzir o adensamento populacional por meio de soluções de ampliação ou construção de um novo compartimento na moradia;
- III - propiciar condições de conforto ambiental e segurança da moradia, através de melhorias habitacionais em estabilidade estrutural, instalações elétricas, sanitárias, hidráulicas, e outras necessárias para garantir as condições de habitabilidade e saúde da população;
- IV - viabilizar as melhorias habitacionais em especial a partir do programa ATHIS, aprimorando as possibilidades de insolação, ventilação, iluminação natural, acessibilidade e atuando na redução de riscos e problemas construtivos.

Parágrafo único. É ação prioritária para implementação da Estratégia 4 a promoção da regularização fundiária em assentamentos precários, irregulares fora das áreas de risco, em especial os localizados nas ZEIS.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 157. São ações para implementação da Estratégia 5:

- I - garantir a participação no Conselho da Cidade, democrático e representativo, para fiscalizar e acompanhar a aplicação, voltada à habitação, dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II - criar um sistema de informação sobre a situação habitacional integrado ao controle urbano como instrumento de controle e planejamento democráticos;
- III - melhorar a fiscalização municipal para inibir as ocupações irregulares e controlar o uso e a ocupação do solo;
- IV - priorizar e agilizar a aprovação dos empreendimentos de interesse social, estabelecendo procedimentos especiais e acordos de cooperação técnica entre os órgãos envolvidos;
- V - elaborar projetos e programas habitacionais considerando os eixos estratégicos prioritários, para busca de recursos em outras esferas de governo, bem como junto a outras fontes;
- VI - promover o desenvolvimento da estrutura administrativa e a qualificação do corpo técnico responsável pela política de habitação e regularização fundiária, visando a uma maior eficácia na implantação de programas e projetos de provisão habitacional e regularização fundiária.

Seção II

Da regularização fundiária

Art. 158. A Regularização Fundiária é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, promovidas pelo Poder Público por razões de interesse social ou de interesse específico, que visem a adequar assentamentos irregulares preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a promover a regularização fundiária de assentamentos irregulares existentes no Município, observados os critérios constantes da legislação estadual e federal aplicáveis à espécie.

Art. 159. A Regularização Fundiária tem por objetivos:

- I - a redução da insegurança na posse, com a viabilização da emissão de títulos de propriedade ou de direito de uso para famílias residentes em assentamentos irregulares;
- II - a preservação do meio ambiente natural e construído;
- III - a utilização e adequação da propriedade com observância da sua função social;
- IV - o controle efetivo da utilização do solo urbano;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- V - a implantação da infraestrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e habitação, respeitando a acessibilidade e as condições socioeconômicas de seus moradores;
- VI - a inibição da especulação imobiliária, evitando o processo de expulsão dos habitantes;
- VII - a garantia da segurança jurídica na posse dos ocupantes de assentamentos irregulares;
- VIII - a redução, mediante medidas de mitigação e compensatórias, de danos causados à urbanização e ao meio ambiente pela realização de empreendimentos irregulares;
- IX - a proteção aos ocupantes de áreas urbanizadas edificadas, assegurando-lhes condições de permanência e defesa contra processos abusivos de desocupação e promovendo a adoção de medidas de mitigação ou compensação;
- X - o resgate, ainda que parcial, de reservas de espaços destinados a sistemas de lazer, usos institucionais e habilitação de logradouros que tenham sido objeto de ocupação por assentamento, de privatização abusiva ou de uso distinto daquele previsto na destinação original;
- XI - a redução dos efeitos danosos à paisagem urbana provocados por processos de urbanização e edificações irregulares.

Parágrafo Único. Quando do cumprimento do previsto no inciso XI deste artigo, as famílias ocupantes serão objeto de atendimento pelo Programa de Auxílio Aluguel e pelos programas da política municipal de habitação de interesse social, conforme disposto nesta lei.

Art. 160. São diretrizes de ação da Regularização Fundiária Sustentável:

- I - enfrentar o grande problema da irregularidade existente na cidade;
- II - priorizar áreas de intervenção e investimentos para regularização urbanística e fundiária sustentável, contribuindo para a melhoria urbana do Município na sua totalidade;
- III - realizar estudo específico que identifique a diversidade de situações de irregularidade dos loteamentos existentes;
- IV - implantar programas de regularização fundiária e urbanística, no curto prazo;
- V - ampliar o acesso à terra urbanizada por parte da população de baixa renda;
- VI - priorizar a permanência da população nas áreas ocupadas, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;
- VII - articular as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;
- VIII - controlar e fiscalizar as áreas objeto de regularização, visando evitar novas ocupações ilegais;
- IX - garantir a participação da população interessada, em todas as etapas do processo de regularização;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

X - estimular a resolução extrajudicial de conflitos.

Parágrafo único. Para a realização dos objetivos e diretrizes de ação para a Regularização Fundiária deverão ser aplicados os instrumentos definidos no artigo 148 desta lei.

Art. 161. O Poder Executivo Municipal deverá destinar dotação orçamentária própria para os fins de regularização fundiária, além de buscar parcerias e linhas de financiamento que permitam a agilização dos procedimentos necessários.

Art. 162. A regularização fundiária tem duas modalidades:

- I - a regularização fundiária de interesse social, entendida como aquela realizada em assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que existem direitos reais legalmente constituídos ou por ação discricionária do Poder Público, quando se tratar de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- II - a regularização fundiária de interesse específico, entendida como aquela realizada em assentamentos irregulares na qual não se caracteriza o interesse social, constituindo ação discricionária do Poder Público Municipal;

Subseção I

Dos Planos de Regularização

Art. 163. Qualquer regularização será obrigatoriamente efetuada com obediência ao Plano de Regularização a ser elaborado pelos entes competentes definidos pela Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Art. 164. O Plano de Regularização deverá abordar aspectos referentes à mobilidade e acessibilidade urbana, infraestrutura, fundiários, socioeconômicos, ambientais, urbanísticos, além da estimativa de custos da regularização quando o loteador não responder à notificação do artigo 178 desta lei.

Art. 165. O Plano de Regularização poderá estabelecer, para sua área de abrangência, índices urbanísticos específicos, valores máximos e mínimos referentes à área e frente de lotes, dimensões e perfis de vias eventualmente distintos dos constantes dos critérios técnicos e restrições incidentes sobre a Zona em que aquela área se situe e dispostos nas normas do ordenamento do uso e ocupação do solo do Município.

Art. 166. Plano de Regularização de cada parcelamento, mediante as diretrizes estabelecerá os percentuais de áreas públicas a serem destinadas, incluindo aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes, devendo respeitar os percentuais estabelecidos nos planos de ZEIS.

§1º Caso existam no parcelamento lotes não edificados de propriedade do loteador, deverão ser estes destinados ao uso público para reassentamento de população removida de baixa renda, equipamentos públicos e áreas de lazer até atingir os percentuais previstos neste Plano Diretor, respeitadas as exigências da legislação vigente à época da implantação do assentamento a ser regularizado.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

§2º Admitir-se-á a compensação das áreas públicas, podendo a mesma incidir sobre imóveis fora do perímetro da área do parcelamento a ser regularizada, ou ser feita em dinheiro, nos termos da lei, devendo o produto, nesse caso, ser revertido para o uso na qualificação urbanística e ambiental do Município em áreas objeto de regularização fundiária.

Art. 167. Do Plano de Regularização deverá constar a relação de obras necessárias à regularização, os respectivos responsáveis pela execução, acompanhados de estimativa de cronograma físico-financeiro da implantação.

Parágrafo único. A necessidade de complementação da infraestrutura básica não obstará a regularização da situação jurídica do parcelamento, podendo a regularização fundiária ser implementada por etapas.

Art. 168. O Plano de Regularização, elaborado de acordo com o disposto nos artigos 163 e seguintes desta Seção, deverá ser apreciado e aprovado por comissão expressamente instituída por Decreto Municipal, configurando-se como órgão de caráter deliberativo, normativo, consultivo e orientador quanto à regularização fundiária de assentamentos irregulares, integrado, no mínimo, por:

- I - 2 (dois) representantes da Secretaria de Habitação e Planejamento;
- II - 1 (um) técnico em assuntos de interesse social;
- III - 1 (um) técnico na área jurídica;
- IV - 1 (um) técnico na área ambiental;

§1º A Comissão a que se refere o caput deste artigo será denominada Comissão de Análise de Planos e Projetos de Regularização Fundiária e atuará sob a coordenação da Secretaria de Habitação e Planejamento.

§2º Os integrantes da referida Comissão serão designados através de Portaria do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§3º Fica assegurada a participação nos trabalhos de apreciação e aprovação de Plano de Regularização específico por parte da Comissão instituída nos termos deste artigo de representantes da comunidade assentada na área objeto deste Plano Diretor Participativo.

Art. 169. Denominam-se Planos de Urbanização e Regularização de Interesse Social (PURIS) especificamente os planos de regularização de áreas demarcadas como ZEIS-1, os quais deverão conter, no mínimo:

- I - proposta preliminar de parcelamento do solo com delimitação de suas áreas privadas, na forma de lotes, e públicas, na forma de sistema viário, áreas públicas verdes e institucionais;
- II - áreas, justificativas e estimativas de remoção de unidades habitacionais;
- III - áreas de reassentamento, em casos com necessidade de remoção, e estimativas de provisão de unidades em quantidade suficiente para suprir a totalidade das remoções, devendo tais áreas estarem inseridas nos perímetros das ZEIS 1 ou ZEIS 2, preferencialmente na Macrozona em que se



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

insere a área objeto do PURIS;

- IV - larguras mínimas de vias carroçáveis e peatonais;
- V - áreas e comprimentos máximos de quadra;
- VI - testadas e áreas mínimas de lotes unifamiliares;
- VII - Lotes não edificados que serão destinados ao uso público e de interesse social;

§1º O Plano de Urbanização e Regularização de Interesse Social (PURIS) também poderá definir os índices e parâmetros urbanísticos, bem como os usos permitidos na área, devendo, no entanto, ser respeitada a predominância da Habitação de Interesse Social (HIS).

§2º A partir da aprovação do PURIS pelo Conselho Gestor de ZEIS 1 ou pelo Conselho da Cidade, será proibido o remembramento de lotes para o uso privado.

§3º O remembramento de lotes poderá ser aprovado pelo Conselho da Cidade apenas para casos de instalação de equipamentos públicos e implantação de habitação de interesse social promovida pelo poder público.

Subseção II Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 170. Na Regularização Fundiária de Interesse Social caberá ao Município, diretamente, ou por meio de seus concessionários ou permissionários de serviços públicos, a implantação do sistema viário e da infraestrutura básica previstos no § 6º do artigo 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, salvo no caso do loteador ou proprietário da área, que deverá firmar Termo de Compromisso para consolidação das responsabilidades.

Parágrafo Único. A implantação pelo Poder Público, de infraestrutura básica, de equipamentos comunitários, ou sua manutenção, pode ser realizada mesmo antes de concluída a regularização jurídica das situações dominiais dos imóveis.

Art. 171. O Município, no âmbito da Regularização Fundiária de Interesse Social, poderá lavrar auto de demarcação urbanística, conforme os artigos 19 e seguintes da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização da ocupação.

Art. 172. A partir da averbação do auto de demarcação urbanística, o Município deverá elaborar o projeto e submeter o parcelamento dele decorrente a registro.

Art. 173. Após o registro do parcelamento de que trata o artigo anterior, o Município poderá conceder Concessão de Direito Real de Uso ou Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia aos ocupantes cadastrados.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Subseção III Da Regularização Fundiária de Interesse Específico

Art. 174. Suprimido

Art. 175. A regularização de loteamentos fechados irregulares será condicionada, no mínimo, às seguintes obrigações por parte da Associação de Proprietários:

- I - serviços de manutenção das árvores e poda quando necessário;
- II - manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento, sinalização de trânsito, captação de águas pluviais e demais equipamento públicos;
- III - coleta e remoção de resíduos sólidos domiciliares, que deverão ser depositados na portaria onde houver recolhimento da coleta de lixo municipal;
- IV - limpeza das vias públicas;
- V - prevenção de sinistros;
- VI - manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- VII - recuperação, preservação e conservação das áreas verdes e áreas de preservação permanente situadas dentro do perímetro do loteamento.

§1º Em loteamentos fechados que excedam 200.000 m², a associação dos proprietários deverá promover alternativa de mobilidade automotora com o objetivo de suprir ausência do sistema de transporte público no interior dos condomínios.

§2º A Associação de Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, contratar órgãos públicos ou entidades privadas.

§3º Caberá à Administração Municipal a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção dos bens públicos.

Art. 176. Quando houver descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de concessão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da associação dos proprietários respectivos.

§1º Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a concessão de uso, segundo esta lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente efetuadas.

§2º Os equipamentos urbanos institucionais não podem ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 177. Quando a Associação de Proprietários se omitir na prestação dos serviços, e houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas, a Administração Municipal assumi-los-á, determinando:



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- I - perda do caráter de loteamento fechado, com a determinação da Administração Municipal da retirada de benfeitorias como portais, fechamentos, entre outros, esses serviços serão de responsabilidade e custos da associação de moradores e deverão ser realizados no prazo máximo de 6 (seis) meses;
- II - pagamento de multa correspondente determinada pela Administração Municipal, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo Único. As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação de Proprietários.

Subseção IV Dos procedimentos

Art. 178. Identificado o responsável pelo parcelamento irregular, o Poder Executivo Municipal deverá notificá-lo para que proceda a sua regularização, nos termos do artigo 38, parágrafo 2º, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, estabelecendo prazo máximo de 30 (trinta) dias para comparecimento à Prefeitura Municipal munido dos seguintes documentos:

- I - comprovação da posse ou da propriedade da gleba na qual se deu o parcelamento;
- II - desenhos, plantas e outras peças gráficas referentes ao parcelamento, inclusive fotos aéreas, se for o caso;
- III - outros documentos que digam respeito ao parcelamento.

§1º Sendo desconhecido ou não sendo encontrado o empreendedor, a notificação se dará por edital, na forma da lei.

§2º Não atendida à notificação, poderá o Município promover a regularização do núcleo "ex officio", conforme disposto no artigo 40 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 179. Sendo o empreendedor conhecido, o Município poderá pedir judicialmente o bloqueio de tantos de seus bens quantos forem necessários para execução de todos os procedimentos relativos à regularização, inclusive aqueles referentes a buscas cartorárias, obras de infraestrutura, e demais providências eventualmente cabíveis.

§1º O Poder Executivo Municipal deverá informar os adquirentes de lotes sobre a possibilidade de depósito das prestações, nos moldes do § 1º do artigo 38 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§2º As medidas atinentes à responsabilização do empreendedor não constituem óbice à regularização.

Art. 180. Para cada assentamento a ser regularizado, será iniciado, em apartado, o respectivo Processo Administrativo de Regularização, pela unidade competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 181. Conforme o artigo 69 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, as glebas parceladas para Fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979 que não possuem registro poderão ter sua situação jurídica regularizada, com o registro do parcelamento, desde que o parcelamento esteja implantado e integrado à cidade.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

§1º A regularização prevista no “caput” pode envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§2º O interessado deverá apresentar certificação de que a gleba preenche as condições previstas no caput, bem como desenhos e documentos com as informações necessárias para a efetivação do registro do parcelamento.

Art. 182. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Poder Executivo Municipal poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo empreendedor, ou aprovada pela Prefeitura Municipal, e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio.

Art. 183. O Poder Executivo Municipal, proprietária ou imitada na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso, poderá requerer a abertura de matrícula de parte do imóvel, previamente matriculado ou não, com base em planta e memorial descritivo, podendo a apuração de remanescente ocorrer em momento posterior, conforme disposto na Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

Art. 184. Tratando a regularização fundiária de imóvel de propriedade do Município, a titulação dos moradores poderá ser realizada na forma da Medida Provisória nº 2.220/01, que trata da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, preenchidos os requisitos nela estabelecidos, sob o regime de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), conforme o Decreto-Lei nº 271/67, combinado com o Estatuto da Cidade, o Código Civil, a Lei Orgânica Municipal, dentre outras leis municipais.

§1º O Poder Executivo Municipal poderá extinguir, por ato unilateral, com o objetivo de viabilizar obras de urbanização em assentamentos irregulares de baixa renda e em benefício da população moradora, contratos de concessão de uso especial para fins de moradia e de concessão de direito real de uso firmados anteriormente à intervenção na área.

§2º Somente poderão ser extintos os contratos relativos a imóveis situados em áreas efetivamente necessárias à implantação das obras de que trata o §1º, o que deverá ser justificado em procedimento administrativo próprio.

§3º O beneficiário de contrato extinto na forma do §1º deverá ter garantido seu direito à moradia, preferencialmente na área objeto de intervenção, por meio de contrato que lhe assegure direitos reais sobre outra unidade habitacional.

§4º Caso o imóvel sobre o qual o assentamento esteja implantado pertença a União ou ao Estado, ou às respectivas entidades da administração pública indireta, a titulação dos moradores observará a legislação patrimonial respectiva.

Seção III

Da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS)

Art. 185. A Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) é o programa municipal que visa à efetivação do direito à assistência técnica pública, gratuita e



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

permanente para a moradia da população com renda mensal até 03 (três) salários mínimos nos termos da Lei nº 11.888 de 24 de dezembro de 2008.

Art. 186. A ATHIS tem como objetivo a melhoria das condições habitacionais da população assistida, por meio de projeto, acompanhamento e execução de obras necessárias a:

- I - reformas, reparos e ampliações, regularização fundiária e regularização edilícia, no caso de habitações existentes;
- II - edificação e produção de moradias, no caso de novas unidades habitacionais.

Art. 187. A assistência técnica poderá ser oferecida diretamente às famílias ou a cooperativas, associações de moradores ou outros grupos organizados que as representem e deverá priorizar as iniciativas a serem implantadas:

- I - sob regime de autogestão;
- II - nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- III - em locais não enquadrados nos incisos I e II deste artigo onde o serviço da ATHIS, em interlocução com agentes de saúde da família, rede de assistência social e associações de moradores, caso existentes, tenha certificado uma alta vulnerabilidade social e edilícia.

Art. 188. Os serviços da ATHIS serão oferecidos por meio de escritórios implantados em quantidade suficiente para atendimento das demandas coletivas e individuais.

§1º Cada escritório deverá atender a uma área de abrangência pré-definida que inclua, preferencialmente, um ou mais assentamentos precários demarcados como ZEIS e eventuais assentamentos não demarcados como ZEIS que apresentem altos índices de vulnerabilidade e precariedade.

§2º O território de priorização para implementação dos escritórios estão definidas no Mapa 4 desta lei.

§3º Os escritórios deverão funcionar em espaços de fácil acesso à população e poderão ser viabilizados em equipamentos públicos de referência para as comunidades.

Art. 189. Os escritórios deverão contar com equipes multidisciplinares, formadas, no mínimo:

- I - por profissionais da área física, como arquitetos e urbanistas, engenheiros, técnicos em edificações;
- II - trabalhadores operacionais, como mestre de obra, pedreiros, eletricitistas;

Parágrafo único. Em qualquer das modalidades de atuação previstas no inciso I deste artigo deve ser assegurada a devida anotação de responsabilidade técnica.

Art. 190. Os serviços de assistência técnica objeto de convênio ou termo de parceria com União, Estado, Distrito Federal ou Município devem ser prestados pelos profissionais estabelecidos no artigo 189 desta lei que atuem como:



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- I - servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios;
- II - integrantes de equipes de organizações não-governamentais sem fins lucrativos;
- III - profissionais inscritos em programas de residência acadêmica em arquitetura, urbanismo ou engenharia ou em programas de extensão universitária, por meio de escritórios-modelos ou escritórios públicos com atuação na área;
- IV - profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela União, Estado, Distrito Federal ou Município.

Parágrafo Primeiro. Na seleção e contratação dos profissionais na forma do inciso IV do “caput” deste artigo, deve ser garantida a participação das entidades profissionais de arquitetos e engenheiros, mediante convênio ou termo de parceria com o ente público responsável.

Parágrafo Segundo: O presente instrumento, incluindo seu funcionamento, condições e estrutura, será regulamentado por decreto.

CAPÍTULO II

DO SISTEMA DE EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS

Seção I

Dos planos setoriais

Art. 191. Nessa interface a territorialidade é eixo central e estratégico para garantir um desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado, sendo o território a base de organização relacionada à capacidade do Município em atender e implementar políticas públicas que se coadunam com as realidades, desigualdades, particularidades e desafios existentes nos diversos territórios que o compõe.

Art. 192. As políticas setoriais têm por objetivo o ordenamento territorial com a devida abrangência dos equipamentos públicos para atendimento das necessidades da população.

Art. 193. São objetivos específicos intersetoriais:

- I - troca de informações e dados territorializados para qualificar a política pública de habitação agregando subsídios que contribuam para o alcance de ações para a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos urbanos precários, incentivando a implantação de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- II - contribuição na articulação intersetorial entre as diversas políticas públicas;
- III - enfrentamento e minimização dos efeitos ocasionados por situações de calamidade pública;
- IV - formulação de ações destinadas ao desenvolvimento urbano especialmente nas áreas de maior vulnerabilidade social e ambiental, através de:
 - a) qualificação integrada de desenvolvimento local, associando medidas de regularização fundiária e promoção de infraestrutura e equipamentos urbanos e sociais;
 - b) ampliação da oferta de equipamentos urbanos e sociais, articulando-os no território à rede existente;
 - c) qualificação e fortalecimento das centralidades locais por meio de sua articulação aos equipamentos urbanos e sociais, habitação, áreas verdes, saneamento e mobilidade local;
 - d) adensamento qualificado de porções do território e, ao mesmo tempo, o aumento de áreas livres e áreas verdes, com percurso para pedestres e áreas de lazer.

Art. 194. Precedem a devida implementação das metas setoriais abaixo o levantamento e mapeamento de áreas públicas, edificadas ou não, bem como levantamento e mapeamento de áreas privadas, edificadas ou não, onde serão aplicados os instrumentos de Direito de Preempção e IPTU Progressivo, sendo essas áreas voltadas à utilização de equipamentos institucionais e sociais.

Subseção I Da educação

Art. 195. A Política Municipal de Educação define-se e apoia-se nos preceitos constitucionais e nos princípios universais que regem o direito do indivíduo à formação e instrução integrais e à melhor qualidade de ensino.

Art. 196. São metas do Plano Municipal de Educação (2015-2025):

- I - No prazo de 4 anos viabilizar a construção do edifício da Secretaria de Educação, com espaço destinado ao centro de formação de professores, com infraestrutura voltada a diversas atividades educacionais;
- II - No prazo de 7 anos a destinação de 9 áreas, edificadas ou não, voltadas à função de abrigar creches, priorizando os seguintes bairros:
 - a) Jardim Nossa Senhora de Fátima;
 - b) Vila Eunice, Região Central;
 - c) Jardim Sagrado Coração;
 - d) Vale do Sol;
 - e) Vila Ouro Verde;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- f) Jardim Marília;
- g) Jardim Mirante;
- h) Vila Mercedes;
- III - No prazo de 10 anos a destinação de 6 áreas, edificadas ou não, voltadas à função de abrigar novas escolas, priorizando os seguintes bairros:
 - a) Jardim Nossa Senhora de Fátima;
 - b) Parque Santa Tereza;
 - c) Vila Jardim Sagrado Coração;
 - d) Vale do Sol;
 - e) Jardim Gabriela;
 - f) Jardim Lindomar.
- IV - a construção e ou a ampliação de EMEBs com o objetivo de atendimento integral da demanda municipal.
- V -

Subseção II Da saúde

Art. 197. A política de saúde do município de Jandira é regida pelo Plano Municipal de Saúde, de forma articulada com a sua inserção regional, metropolitana, estadual e nacional.

Art. 198. São metas do Plano Municipal de Saúde:

- I - construção de Unidade Básica de Saúde no bairro Gabriela II;
- II - construção de Unidade Básica de Saúde no bairro Sagrado Coração;
- III - construção de Unidade Básica de Saúde no bairro Nossa Senhora de Fátima;
- IV - implantação de CAPSi;
- V - implantação de CAPS AD;
- VI - implantação de Unidade de Acolhimento Infante-juvenil.

Subseção III Da cultura



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 199. A Política Municipal de Cultura, de forma articulada com as demais políticas sociais, incentivará as manifestações da cultura local, prestigiará seus artistas, promoverá ampla difusão da produção artística e cultural da comunidade e apoiará os movimentos que visam desenvolver as artes e a cultura, de maneira geral, na sociedade.

Art. 200. É meta do Plano Municipal de Cultura a destinação de áreas, edificadas ou não, localizadas em bairros mais vulneráveis para sua utilização como equipamento cultural.

Subseção IV Da assistência social

Art. 201. São metas do Plano de Assistência Social a transferência de equipamentos sociais localizados em edificações privadas para edificações públicas, para que seja garantida a economicidade de recursos públicos e a continuidade dos serviços.

Parágrafo único. A transferência de que trata o caput deste artigo deve priorizar os seguintes equipamentos:

- I - CRAS Masé;
- II - CREAS Jandira;
- III - Núcleo de Integração Cidadã Jd. Gabriela;
- IV - Vila da Amizade e Centro;
- V - Abrigo Casa da Criança Nonna Irma.

Art. 202. São objetivos do Plano de Assistência Social a priorização da instalação dos novos equipamentos sociais voltados a serviços especializados para pessoas idosas, pessoas em situação de rua, de acolhimento para mulheres vítimas de violência, bem como para implementação de CRAS e CREAS em áreas públicas, respeitando as necessidades territoriais e as prioridades definidas a partir de estudo de demanda.

Art. 203. Os serviços, programas, projetos, ações e investimentos públicos e privados, no Sistema de Equipamentos 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 de corredores de ônibus, com localização e acessibilidade privilegiada e em conformidade com o maior potencial construtivo dessas áreas;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

CAPÍTULO III

DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO

Art. 204. A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico deverá promover o aumento do emprego e da renda de forma livre e democrática, estimular atividades compatíveis com as peculiaridades e potencialidades socioeconômicas do Município e sua inserção regional de forma sustentável.

Art. 205. São objetivos da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico:

- I - o incentivo à implantação e ampliação de indústrias nas porções do território municipal onde tal uso seja predominante ou incentivado, especialmente nas Zonas Empresariais;
- II - o estímulo à atração de novos investimentos, especialmente aqueles voltados à implantação de pólos empresariais, visando à geração de emprego e renda;
- III - a garantia da ocupação do espaço urbano em todo o território do Município em equilíbrio com a preservação ambiental, respeitando a legislação ambiental e promovendo a reciclagem dos resíduos industriais e domésticos;
- IV - a integração do desenvolvimento econômico local no contexto regional em que o Município está inserido e assim fortalecer a imagem do Município no contexto metropolitano;
- V - o incentivo a pesquisas, estudos e fóruns de debates objetivando colher subsídios para o incremento do desenvolvimento econômico local e da integração regional.

Art. 206. São diretrizes da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico:

- I - estimular e incentivar as parcerias com entidades públicas e privadas;
- II - aprimorar o uso de áreas de localização e acessibilidade privilegiadas em relação às rodovias para a instalação de atividades econômicas;
- III - incentivar a instalação e ao desenvolvimento de empresas que empreguem mão de obra local, que sejam ambientalmente não incômodas e que adotem políticas de valorização social;
- IV - estimular ações que permitam a diversificação das atividades econômicas em todo o território;
- V - incentivar as atividades econômicas que possam se beneficiar da acessibilidade privilegiada, oferecida pela proximidade com a Rodovia Castelo Branco e seus principais acessos;
- VI - incorporar a população à produção econômica formal e organização e regulamentação das atividades do setor informal, utilizando mecanismos de apoio dos órgãos e entidades governamentais;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

VII - promover a qualificação profissional da população e criação de ambientes de disseminação do conhecimento;

VIII - promover a integração de projetos e programas federais e estaduais voltados para a produção local.

Parágrafo Único. Deverá fazer parte constitutiva e fundamental da política de desenvolvimento econômico local a relação com as políticas sociais de distribuição de renda, sem as quais não será possível alcançar a inclusão social.

Art. 207. Para a plena realização dos objetivos e diretrizes da Política Municipal de Desenvolvimento Econômico, deverão ser realizadas as seguintes ações, prioritariamente:

- I - atrair projetos de logística e de transporte, incentivando o transporte intermodal, visando a integração do desenvolvimento municipal ao regional;
- II - promover programas de qualificação e geração de renda visando a formação profissional e inclusão do jovem no mercado de trabalho, e também, de requalificação e colocação do trabalhador acima de 45 (quarenta e cinco) anos;
- III - criar programas de orientação e incentivo ao empreendedor, visando a regularização das suas atividades e a redução da informalidade.

CAPÍTULO IV

DO SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 208. O Saneamento Ambiental, considerado o conjunto de ações com o objetivo de alcançar níveis de salubridade urbana e ambiental, se dá mediante a implementação integrada dos seguintes componentes:

- I - sistema de abastecimento de água;
- II - sistema de esgotamento sanitário;
- III - sistema de drenagem;
- IV - gestão de resíduos sólidos.

Art. 209. São objetivos do Saneamento Ambiental:

- I - acesso universal aos serviços de saneamento ambiental;
- II - conservação dos recursos ambientais;
- III - recuperação de cursos d'água e áreas ambientalmente degradadas;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- IV - não geração, redução, reutilização, reciclagem e tratamento dos resíduos sólidos e disposição ambientalmente adequada de todos os tipos de rejeitos;
- V - integração e articulação entre os sistemas componentes.

Art. 210. São diretrizes do Saneamento Ambiental:

- I - garantir a oferta de água para consumo residencial e demais usos em quantidade suficiente para atendimento das necessidades básicas e qualidade compatível com os padrões de potabilidade;
- II - promover o acesso universal às redes de coleta de esgoto, prioritariamente nos assentamentos precários e na Macrozona de Ocupação Moderada (MOM);
- III - garantir a drenagem adequada das águas pluviais, o retardamento do encaminhamento das águas aos rios e o reabastecimento dos lençóis freáticos;
- IV - proteger, recuperar e fomentar os usos compatíveis nas áreas de várzea e de proteção permanente;
- V - promover a arborização urbana e o manejo da vegetação urbana e dos remanescentes arbóreos;
- VI - implementar programas para a recuperação de áreas de risco e áreas contaminadas;
- VII - promover ações de coleta seletiva e reciclagem;
- VIII - implementar programas de educação ambiental nas escolas e com a população em geral;
- IX - promover a participação popular no planejamento, monitoramento e operação das ações de saneamento ambiental;
- X - viabilizar a implementação das diretrizes oriundas das instâncias metropolitanas, estaduais e dos consórcios intermunicipais, além de aderir à política nacional de saneamento.

Seção I

Do sistema de abastecimento de água

Art. 211. O Sistema de Abastecimento de Água é composto pelas estruturas, equipamentos, serviços e processos necessários ao abastecimento de água potável.

Art. 212. Os objetivos dos programas, ações e investimentos, públicos ou privados, que visem à implementação do Sistema de Abastecimento de Água são:

- I - universalização do abastecimento;
- II - fornecimento de água potável dentro dos padrões de qualidade e disponibilidade.

Art. 213. As diretrizes do Sistema de Abastecimento de Água são:



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- I - revisar e regularizar o contrato de concessão firmado com a concessionária;
- II - promover a expansão das redes em assentamentos precários em conjunto com ações de urbanização e regularização fundiária;
- III - implementar medidas de controle, monitoramento e manutenção para redução das perdas;
- IV - elaborar um cadastro das redes existentes;
- V - promover a implementação de estruturas para a reutilização das águas pluviais e cinzas em edifícios públicos e privados.

Seção II

Do sistema de esgotamento sanitário

Art. 214. O Sistema de Esgotamento Sanitário é composto pelas estruturas, equipamentos, serviços e processos necessários à coleta, afastamento e tratamento dos efluentes sanitários.

Parágrafo único. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, devem ser direcionados para a universalização do atendimento do sistema.

Art. 215. São diretrizes do Sistema de Esgotamento Sanitário:

- I - revisar e regularizar o contrato de concessão firmado com a concessionária;
- II - promover a expansão das redes em assentamentos precários em conjunto com ações de urbanização e regularização fundiária;
- III - promover a expansão das redes na Macrozona de Ocupação Moderada (MOM);
- IV - eliminar o lançamento de esgotos nas redes de drenagem e nos cursos d'água;
- V - elaborar um cadastro das redes existentes;
- VI - implementar medidas de controle, monitoramento e manutenção;
- VII - viabilizar a implementação das diretrizes oriundas das instâncias metropolitanas, estaduais e dos consórcios intermunicipais de modo a universalizar a destinação e o tratamento dos efluentes coletados;
- VIII - possibilitar de implementação de estruturas alternativas locais para o tratamento de efluentes, alternativas às Estações de Tratamento de Efluentes (ETEs) centralizadas da Região Metropolitana.

Seção III

Do sistema de drenagem



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 216. O Sistema de Drenagem é composto pelo conjunto formado pelas características geológicas, geotécnicas e morfológicas do território municipal, bem como pelas infraestruturas de macro e microdrenagem implantadas, sendo estes:

- I - elementos de microdrenagem como guias, sarjetas, meio-fio, bocas de lobo, galerias, entre outros
- II - elementos de macrodrenagem como canais naturais e artificiais, galerias, reservatórios, entre outros
- III - fundos de vale, várzeas, linhas e canais de drenagem, planícies e talwegues
- IV - as áreas de proteção permanente, áreas verdes e espaços livres

Art. 217. Os objetivos do Sistema de Drenagem são:

- I - a redução dos riscos de inundação, alagamento, escorregamento e suas conseqüências;
- II - a redução da poluição das águas e do assoreamento dos rios e cursos d'água;
- III - a recuperação ambiental de cursos d'água, fundos de vale e várzeas.

Art. 218. São diretrizes do Sistema:

- I - adequar as regras de uso e ocupação do solo em consideração ao regime das águas fluviais nas várzeas;
- II - preservar e recuperar áreas de interesse para a drenagem das águas pluviais, principalmente várzeas, áreas de proteção permanente, fundos de vale e nascentes;
- III - promover a recarga dos lençóis freáticos;
- IV - retardar o escoamento das águas pluviais em direção aos rios, preferencialmente através de técnicas de infiltração;
- V - promover a integração harmônica entre as estruturas do sistema, o meio ambiente urbano e o meio ambiente natural;
- VI - promover a manutenção das estruturas existentes;
- VII - elaborar um cadastro das estruturas implantadas.

Seção IV

Da gestão de resíduos sólidos



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 219. A gestão dos resíduos sólidos caracteriza-se pelo conjunto de serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais voltadas ao manejo, recuperação, reutilização, reciclagem e disposição dos resíduos recicláveis e não recicláveis, oriundos da coleta domiciliar, varrição e limpeza de logradouros públicos.

Art. 220. São objetivos da Gestão de Resíduos Sólidos:

- I - não geração, redução, reutilização, reciclagem e tratamento dos resíduos sólidos, bem como sua disposição final adequada;
- II - universalização da coleta e coleta seletiva de resíduos;
- III - buscar a redução do volume de resíduos através do incentivo à práticas consciente de produção e consumo.

Art. 221. São diretrizes da Gestão de Resíduos Sólidos:

- I - implementar as diretrizes da Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- II - promover ações que busquem minorar a geração de resíduos;
- III - incentivar retenção de resíduos na fonte;
- IV - promover a segregação dos resíduos nas fontes geradoras;
- V - incentivar ações de educação ambiental com ênfase no manejo dos resíduos sólidos;
- VI - articular no âmbito metropolitano na destinação dos resíduos;
- VII - estudar a viabilidade de incentivos fiscais para a promoção privada de ações direcionadas a gestão dos resíduos sólidos;
- VIII - promover a implantação e ampliação da disponibilidade das estruturas:
 - a) pontos de coleta de material reciclável;
 - b) lixeiras de coleta seletiva;
 - c) centrais de processamento de coleta seletiva de resíduos secos e orgânicos;
 - d) pontos de triagem, transbordo e reciclagem;
 - e) pontos de entrega para ações de logística reversa.

CAPÍTULO V

DA INFRAESTRUTURA



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 222. As Infraestruturas são dadas pelo conjunto de redes de energia elétrica, telefonia e dados, gás e outros serviços de infraestrutura de interesse público.

Parágrafo único. Obras, empreendimentos e equipamentos destinados à provisão de serviços de infraestrutura de utilidade pública poderão ser implantados em quaisquer zonas, salvo restrições ambientais, e demais legislações estaduais ou federais, e seguindo as diretrizes para mitigação de impactos de vizinhança ou de geração de incomodidades.

Art. 223. São objetivos do Sistema de Infraestruturas:

- I - a racionalização da ocupação a utilização da infraestrutura instalada e futuras instalações;
- II - a garantia da equidade na distribuição;
- III - a coordenação e monitoramento a utilização do solo e subsolo pelas concessionárias de serviços públicos;
- IV - a busca de mecanismos de gestão entre Município, estado e união para serviços de interesse comum.

Art. 224. São diretrizes do Sistema de Infraestruturas:

- I - garantir a universalização do acesso às infraestruturas
- II - garantir a realização de obras de manutenção necessárias
- III - buscar a concentração, através de galerias técnicas, da implantação das redes de infraestrutura, tanto no espaço aéreo quanto no subsolo

Art. 225. São objetivos e diretrizes do fornecimento de energia elétrica:

- I - universalizar o atendimento à população;
- II - promover o cadastramento da rede existente;
- III - promover a manutenção das redes, buscando minimizar perdas e quedas no padrão de fornecimento.

Art. 226. São objetivos e diretrizes do fornecimento de telefonia e dados:

- I - buscar a universalização do acesso e disponibilidade do serviço;
- II - promover o cadastramento e regularização das infraestruturas instaladas;
- III - promover a manutenção e modernização das estruturas instaladas.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Parágrafo único. As antenas e demais equipamentos necessários à provisão do serviço, devem atentar aos parâmetros definidos na normatização de parcelamento, uso e ocupação do solo para adequação aos locais de implantação, aos níveis de incomodidade e às medidas mitigadoras dispostas em legislação específica.

CAPÍTULO VI

DA POLÍTICA E DO SISTEMA DE MOBILIDADE

Art. 227. A Política Municipal de Mobilidade Urbana é determinada pelo Plano Municipal de Mobilidade Urbana (PlanMob-Jandira) que deverá orientar-se pelas seguintes diretrizes:

- I - integração com a política municipal de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo, no âmbito do Município;
- II - possibilitar o adensamento por meio da melhoria da infraestrutura de circulação, principalmente nos centros urbanos;
- III - promoção de mecanismos de avaliação conjunta dos impactos de projetos públicos e privados sobre a mobilidade urbana;
- IV - priorização dos pedestres e dos modos de transporte não motorizados sobre os motorizados, bem como dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;
- V - promoção da racionalização do uso do transporte motorizado individual;
- VI - planejamento da mobilidade urbana orientado pelo gerenciamento de demanda;
- VII - priorização dos projetos de transporte público coletivo estruturadores do território e indutores do desenvolvimento urbano integrado;
- VIII - desenvolvimento do sistema de transporte coletivo, do ponto de vista quantitativo e qualitativo;
- IX - promoção da integração do sistema municipal de mobilidade com o transporte metropolitano;
- X - desenvolvimento de um sistema de circulação viária e transportes que ofereça alternativas de acesso aos centros urbanos, interligação entre os bairros e criação de áreas de estacionamento integradas ao sistema de transporte coletivo;
- XI - criação de uma malha cicloviária e vias de circulação de pedestres;
- XII - inclusão da gestão de estacionamento na pauta do planejamento urbano municipal, considerando-a como ferramenta de gestão da demanda;
- XIII - mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas no Município;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- XIV - priorização do investimento público destinado à melhoria da infraestrutura de mobilidade urbana, para a implantação da rede estruturante de transporte público coletivo;
- XV - conciliação do transporte urbano de cargas aos outros modais de transporte, de modo que a atividade não influencie de maneira negativa na mobilidade urbana do município;
- XVI - estímulo à implantação de programas de controle de ruídos e de poluição sonora

Art. 228. As vias municipais se dividem nas seguintes categorias:

- I - vias arteriais, constituintes das Zonas de Corredor A e B, caracterizadas pelas interseções em nível e pelo acesso aos lotes lindeiros, às vias coletoras, e às vias locais;
- II - vias coletoras, constituintes das Zonas de Corredor C, responsáveis pela coleta e distribuição do trânsito para as vias de trânsito rápido, arteriais e locais;
- III - vias locais, definidas como as demais vias de circulação interna dos bairros.

Parágrafo único. Os usos e parâmetros urbanísticos definidos pelas Zonas de Uso podem ser alterados para lotes lindeiros aos corredores conforme as categorias das vias, conforme artigo 46.

Art. 229. As edificações residenciais multifamiliares enquadradas nas categorias R2, R3 e R4 devem contar obrigatoriamente com estacionamento com capacidade mínima de vagas de automóveis calculada segundo os seguintes coeficientes:

- I – Para edificações até 70 metros quadrados de área útil, uma vaga de garagem por unidade habitacional, devidamente demarcada;
- II – Para edificações com área útil superior a 70 metros quadrados, duas vagas de garagem por unidade habitacional, devidamente demarcadas;
- III – edificações com 5 ou mais pavimentos, deverão disponibilizar vagas de estacionamento para visitantes e entregadores, na quantidade mínima de 15% das unidades habitacionais construídas até o limite de 20 vagas, devendo estas serem devidamente demarcadas;
- IV – Para construções voltadas para Habitação de Interesse Social, independente da metragem, deverão prever uma vaga de garagem por unidade habitacional, devidamente demarcada.

§1º As vagas de automóveis deverão contar com dimensões mínimas de 2,20 metros de largura por 4,50 metros de comprimento.

§2º Em caso da quantidade de vagas calculada segundo os coeficientes estabelecidos neste artigo resultar em número fracionado deverá ser admitido o número inteiro imediatamente superior.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

§3º Suprimido.

CAPÍTULO VII

DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES E ÁREAS ESPECIAIS

Art. 230. O Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres é composto pelas áreas enquadradas nas diversas categorias protegidas pela legislação ambiental, por parques e praças, pelos logradouros públicos, por áreas vegetadas e espaços não ocupados por edificação coberta, de propriedade pública ou privada.

Parágrafo único. As áreas que compõem o sistema são consideradas de interesse público para a implementação das funções ecológicas, paisagísticas, produtivas, de lazer e sociabilidade do conjunto da sociedade.

Art. 231. Compõem o Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres:

- I - Propriedades públicas:
 - a) Unidades de Conservação que componham o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC);
 - b) parques públicos;
 - c) parques lineares;
 - d) espaços livres e áreas verdes de logradouros públicos, tais como praças, vias, largos, etc;
 - e) espaços livres e áreas verdes de instituições e serviços públicos;
 - f) espaços livres e áreas verdes oriundas de parcelamento do solo;
 - g) Áreas de Preservação Permanente em áreas públicas;
 - h) cemitérios;
- II - Propriedades privadas:
 - a) Unidades de Conservação que componham o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC);
 - b) Áreas de Preservação Permanente;
 - c) espaços livres e áreas verdes de equipamentos de educação, saúde e cultura;
 - d) clubes de campo;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- e) clubes esportivos;
- f) cemitérios particulares;
- g) sítios, chácaras e propriedades agrícolas;

Art. 232. São objetivos do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres:

- I - proteção da biodiversidade;
- II - conservação das áreas verdes;
- III - proteção e recuperação de remanescentes de vegetação nativa;
- IV - qualificação áreas verdes e espaços livres públicos;
- V - incentivo á proteção e recuperação na propriedade particular;
- VI - conservação e recuperação de corredores verdes ecológicos na escala local e regional;

Art. 233. São diretrizes do Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres:

- I - ampliar a oferta de áreas verdes e espaços livres para uso público;
- II - recuperar áreas verdes e espaços livres degradados;
- III - implantar ações de recuperação e ampliação de áreas permeáveis e vegetadas, principalmente em Áreas de Preservação Permanente;
- IV - promover interligações entre áreas verdes e espaços livres de importância local e regional;
- V - utilizar instrumentos previstos no Estatuto da Cidade para incentivar a implantação e manutenção das áreas verdes e livres;
- VI - utilizar áreas remanescentes de desapropriações para ampliação das áreas verdes e espaços livres públicos, quando não forem viáveis aos projetos de interesse social;
- VII - apoiar e incentivar a agricultura urbana;
- VIII - priorizar o uso de espécies nativas e úteis à avifauna na arborização urbana;
- IX - aprimorar a gestão participativa das áreas verdes;
- X - compatibilizar proteção e recuperação com desenvolvimento socioeconômico;

Art. 234. O Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres deverá operar com recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, sem prejuízo de suas prioridades.

§1º O Conselho Municipal da Cidade poderá indicar porcentagem específica do Fundo destinada ao Sistema.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

§2º Legislação específica poderá definir incentivos fiscais para a implantação, manutenção e preservação de áreas integrantes do Sistema.

Seção I

Das Áreas de Preservação Permanente (APP)

Art. 235. Áreas de Preservação Permanente são aquelas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, demarcadas conforme Lei Federal nº 12.651/12.

Parágrafo único. Nas APPs apenas poderão ser admitidas as intervenções de interesse social, utilidade pública ou baixo impacto, conforme legislação federal específica.

Art. 236. As intervenções nas APPs, bem como as estratégias de proteção destas, devem estar articuladas com os objetivos e diretrizes do Plano Estadual de Recursos Hídricos e do Plano de Bacia Hidrográfica;

§1º As intervenções de que trata o "caput" deverão priorizar a implantação de parques lineares como intervenção de caráter socioambiental e interesse público, compatível aos regimes de inundação das várzeas.

§2º As intervenções devem garantir o acesso público à área preservada e ao rio, de forma a promover a relação entre as águas o meio urbano e a população.

§3º As ações de regularização fundiária em APPs somente se darão em obediência à Lei Federal nº12.651/12, ou legislação que vier a substituí-la.

§4º

Seção II

Dos Parques Lineares

Art. 237. Os parques lineares são intervenções no meio urbano associadas aos cursos d'água, com os objetivos de:

- I - proteger e recuperar APPs;
- II - proteger e conservar corredores ecológicos de âmbito local ou regional;
- III - conectar áreas verdes de âmbito local ou regional;
- IV - controlar enchentes através da adequação da ocupação ao regime de inundação das várzeas;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

V - evitar ocupação inadequada;

VI - propiciar áreas verdes de lazer e conservação ambiental;

§1º Os parques lineares deverão obrigatoriamente articular ações de saneamento ambiental, drenagem, mobilidade, urbanização de interesse social, conservação ambiental e paisagismo, conforme as condições do local de sua implantação.

§2º Os projetos de parques lineares deverão ser elaborados de forma participativa, sendo submetidos ao Conselho da Cidade;

Art. 238. Ato do Executivo poderá definir áreas prioritárias para implantação de parques lineares.

Art. 239. Após conclusão de implantação de parque linear e delimitação precisa de sua área, o poder público deverá proceder ao seu enquadramento como ZEIA.

Seção III

Das Áreas Verdes

Art. 240. São as áreas verdes o conjunto de áreas que apresentam cobertura vegetal arbórea, arbustiva ou rasteira e que contribuem de modo significativo para a qualidade de vida e o equilíbrio ambiental local ou regional.

Art. 241. As áreas verdes com declividade superior a 60% ou sujeitas à erosão serão obrigatoriamente destinadas à preservação e ao repovoamento vegetal de espécies nativas.

Art. 242. Legislação específica poderá regulamentar as Taxas de Ocupação, de Permeabilidade e Coeficiente de Aproveitamento específicos para as áreas verdes.

Seção IV

Dos Espaços Livres

Art. 243. São os espaços livres as áreas desprovidas de edificação coberta, de propriedade pública ou privada.

§1º Todas as áreas livres em propriedade pública compõem o Sistema.

§2º Áreas livres em propriedades privadas compõem o Sistema quando tiverem área igual ou superior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 244. Os espaços livres de propriedade pública deverão ser destinados prioritariamente à qualificação do espaço público através da implantação de praças, da melhoria de calçadas, da promoção de espaços de convivência e similares.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Parágrafo único. A qualificação do espaço público definida no "caput" poderá ser promovida através de quaisquer instrumentos urbanísticos constantes desta Lei e demais que vierem a complementá-la.

Art. 245. Os espaços livres de propriedade privada deverão promover, sempre que possível, a arborização com vegetação nativa, o acesso público, a criação de espaços de convivência, de ações culturais e de lazer.

Seção V

Cemitérios

Art. 246. Os cemitérios, públicos ou privados, integram o Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres.

Art. 247. O município deverá elaborar o Plano Municipal de Serviço Funerário visando:

- I - manter, reformar e conservar os cemitérios existentes;
- II - planejar e executar a implantação de novos cemitérios, inclusive verticais e crematórios;
- III - estimular a criação de cemitérios para animais domésticos;

Seção VI

Ações prioritárias do sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos

Art. 248. O Sistema de Áreas Verdes e Espaços Livres tem como ações prioritárias:

- I - requalificar parques e praças existentes;
- II - elaborar mapa de áreas prioritárias para a implantação de parques, parques lineares e praças públicos;
- III - compatibilizar eventuais sobreposições de parques ou praças com outras intervenções públicas ou de interesse público, em especial regularização fundiária e Habitação de Interesse Social;
- IV - dar publicidade às propostas de parques e praças;
- V - viabilizar a implantação dos parques e praças propostos;
- VI - elaborar Plano Municipal de Áreas Verdes e Espaços Livres;
- VII - elaborar Plano Municipal de Cemitérios;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- VIII - rever modelo de gestão participativa das áreas verdes e dos espaços livres existentes de forma a articular a população em torno do tema;
- IX - implantar medidas integradas de fiscalização e controle da expansão e adensamento urbano nas áreas de recuperação ou requalificação ambiental.

TÍTULO V

DA GESTÃO DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DA GESTÃO SOCIAL

Art. 249. O Poder Público garantirá efetiva participação popular no processo de gestão da política urbana e dos planos, programas e projetos destinados à implementação das diretrizes deste Plano Diretor Participativo.

Art. 250. Constituem-se objetivos da Gestão Social:

- I - a participação popular na implantação do Plano Diretor Participativo e em suas revisões;
- II - a comunicação ágil, abrangente e de fácil acessibilidade dos atos e encaminhamentos relativos ao Plano Diretor Participativo;
- III - o acesso à plena informação do processo de elaboração de programas, projetos, ações e iniciativas relacionados às políticas sociais e da atuação dos conselhos municipais e dos fóruns de desenvolvimento;
- IV - o apoio à política de governo voltada para o desenvolvimento socioeconômico sustentável, visando à implantação e consolidação das diretrizes previstas neste Plano Diretor Participativo.

Art. 251. Constituem-se diretrizes de ação para a Gestão Social:

- I - A curto prazo, no prazo de 3 anos:
 - a) redefinir, caso necessário, a forma de organização e estruturação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;
 - b) adotar uma estratégia de ação que:
 - i. agregue apoio entre todos os segmentos e lideranças locais que se demonstrem aptos à construção de um pacto local para o desenvolvimento socioeconômico sustentável;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- ii. divulgue, por meio de mídias acessíveis à população, informações e matérias relevantes relacionadas ao Plano Diretor Participativo;
 - iii. estructure e efetive os eventos necessários à dinamização e perenização do processo participativo e à gestão social.
- II - A médio e longo prazo, entre 3 e 10 anos:
- a) organizar, estruturar e implantar o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;
 - b) integrar e articular as representações organizadas da sociedade, o Poder Público Municipal e entidades com compromissos e responsabilidades sociais;
 - c) promover a integração das políticas setoriais, locais e regionais, visando ao desenvolvimento socioeconômico sustentável;
 - d) prover recursos indispensáveis à efetiva operacionalização de estrutura organizada e informatizada;
 - e) qualificar e valorizar recursos humanos internos;
 - f) efetuar gestões junto aos órgãos públicos estaduais, agências de desenvolvimento, companhias estatais, prefeituras municipais e instâncias de planejamento municipal e do Comitê do Alto Tietê visando:
 - i. a constituição de canais efetivos de entendimento, discussão, equacionamento e solução de questões de interesse comum, conflitos e pendências;
 - ii. a gestão de planos e projetos de impacto regional;
 - iii. a consolidação da instância de desenvolvimento regional e
 - iv. efetivação dos planos regionais indispensáveis à viabilização de diretrizes previstas no Plano Diretor Participativo.

CAPÍTULO II

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 252. Entende-se por Sistema de Planejamento e Gestão o conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que tenha como objetivo a coordenação das ações dos setores público e privado e da sociedade em geral, a integração entre os diversos programas setoriais e a dinamização e modernização da ação governamental.

Parágrafo único. O Sistema de Planejamento e Gestão, conduzido pelo Poder Executivo Municipal, deverá garantir a necessária transparência e a participação dos cidadãos e de entidades representativas.

Art. 253. São objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Gestão:

- I - a criação de canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- II - a garantia de eficácia à gestão, visando à melhoria da qualidade de vida;
- III - a instituição de um processo permanente e sistematizado de planejamento da cidade, dando subsídios para o detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor Participativo;
- IV - a compatibilidade entre as ações de preservação e proteção ao meio ambiente com o uso e ocupação do solo e o desenvolvimento socioeconômico do Município;
- V - a integração dos programas e políticas públicas;
- VI - a garantia de instrumento de gestão participativa para acompanhamento e fiscalização do Plano Diretor Participativo, em especial a constituição do Conselho Municipal da Cidade;
- VII - a constituição, a implementação e a efetiva participação dos Conselhos Municipais na compatibilização, reformulação e/ou desenvolvimento das políticas públicas previstas em lei;
- VIII - a melhoria na gestão da administração municipal, por meio de investimentos na estrutura operacional do Poder Executivo Municipal por meio da capacitação, qualificação profissional e integração entre os setores;
- IX - a criação e a manutenção de um banco de dados, com informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Art. 254. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão tem como diretrizes de ação:

- I - implementar práticas de planejamento e monitoramento, em especial do controle urbano;
- II - atender aos princípios da simplificação, economia, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- III - democratizar e disponibilizar as informações aos munícipes, em especial as relativas ao processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento do Plano Diretor Participativo, de planos, programas e projetos setoriais, regionais, e as referentes controle e fiscalização de sua implementação.

Art. 254-A. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão atua nos seguintes níveis:

- I - na formulação de estratégias relacionadas às políticas públicas municipais e à atualização deste Plano Diretor Participativo;
- II - no gerenciamento do Plano Diretor Participativo, inclusive formulando e aprovando programas de projetos para a sua implementação;
- III - no monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 255. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é composto pelos seguintes instrumentos:

- I - Sistema Integrado de Informações – Banco de Dados Municipal;
- II - Conselho Municipal da Cidade;
- III - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- IV - Conferência Municipal da Cidade;
- V - Conferências Setoriais;
- VI - Conselhos setoriais.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO

Art. 256. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I - Conferências Municipais;
- II - Audiências Públicas;
- III - Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- IV - Plebiscito e Referendo Popular;
- V - Conselho Municipais;
- VI - Fundo Municipal do Desenvolvimento Urbano.

Art. 257. Anualmente, o Poder Executivo Municipal encaminhará ao Conselho Municipal da Cidade relatório de gestão do exercício e plano de ação para o próximo período.

Seção I

Do Conselho Municipal da Cidade

Art. 258. O Conselho Municipal da Cidade é órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística sobre a política urbana do Município de Jandira e atua de forma articulada com os demais Conselhos.

Art. 259. Compete ao Conselho Municipal da Cidade:



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- I - acompanhar a implementação do Plano Diretor Participativo, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;
- II - deliberar e emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor Participativo;
- III - acompanhar e emitir parecer sobre a execução de planos e demais projetos de interesse do desenvolvimento urbano e ambiental do Município e regionais com impacto no Município, inclusive os planos setoriais;
- IV - elaborar propostas e sugestões de minuta de projetos de lei de interesse da política urbana e das políticas setoriais;
- V - acompanhar e monitorar a implementação dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor Participativo;
- VI - incentivar a integração das políticas setoriais locais e regionais;
- VII - deliberar e emitir resoluções sobre os casos omissos na legislação urbanística e ambiental municipal;
- VIII - convocar, organizar e coordenar as Conferências da Cidade;
- IX - convocar audiências públicas;
- X - elaborar e aprovar o regimento interno;
- XI - acompanhar a implementação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;
- XII - deliberar sobre a compatibilidade das propostas contidas nos Planos Plurianuais e Diretrizes Orçamentárias com os objetivos e princípios deste plano;
- XIII - deliberar quanto a implantação de projetos especiais de empreendimentos de impacto urbano e ambiental, bem como projetos referentes a Projetos de Intervenção Urbana (PIU);;
- XIV - propor critérios e parâmetros para avaliação de projetos especiais;
- XV - estabelecer critérios para a divulgação dos trabalhos e deliberações, garantindo a plena publicidade de seus atos;
- XVI - fiscalizar a aplicação dos recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- XVII - deliberar e acompanhar a elaboração dos planos setoriais previstos nesta lei;
- XVIII - deliberar sobre a criação de novas zonas especiais no território do Município dentro do estabelecido nesta lei.

Art. 260. O Poder Executivo Municipal garantirá o suporte técnico e operacional necessário ao pleno funcionamento do Conselho Municipal da Cidade, podendo instituir novos conselhos e grupos de trabalhos específicos.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

Art. 261. O Conselho da Cidade, vinculado ao Gabinete do Prefeito, será composto por 30 (trinta) membros, de acordo com os seguintes critérios:

I - 15 (quinze) representantes do Poder Executivo Municipal e respectivos suplentes, das áreas de habitação, finanças, assuntos jurídicos, obras, trânsito, saúde, educação, cultura, meio ambiente e Gabinete do Prefeito, todos indicados pelo Prefeito Municipal;

II - 15 (quinze) representantes da sociedade civil e respectivos suplentes, distribuídos da seguinte forma:

- a) 9 (nove) representantes territoriais dos bairros indicados nos perímetros definidos no Mapa 3;
- b) 02 (dois) representantes dos empresários, sendo 01 (um) do setor imobiliário e da construção civil e 01 (um) do setor econômico (indústria, comércio e serviços);
- c) 01 (um) representante dos movimentos sociais;
- d) 01 (um) representante de organizações não-governamentais, entidades técnicas ou profissionais, sindicatos de trabalhadores e instituições de ensino ou pesquisa;
- e) 01 (um) representante das concessionárias prestadoras de serviços públicos ao Município;
- f) 01 (um) representante de instituição religiosa.

Parágrafo único. Poderão participar do Conselho Municipal da Cidade, como convidados, sem direito a voto, representantes de organismos regionais e metropolitanos.

Seção II

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 262. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano deverá ser constituído pelos seguintes recursos:

- I - recursos próprios do Município;
- II - transferências intergovernamentais;
- III - transferências de instituições privadas;
- IV - transferências do exterior;
- V - transferências de pessoas físicas;
- VI - receitas provenientes da Concessão do Direito Real de Uso de áreas públicas, exceto nas ZEIS;
- VII - receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- VIII - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
- IX - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
- X - doações;
- XI - valores devidos das medidas mitigadoras e/ou compensatórias determinadas pelos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);
- XII - valores devidos das medidas compensatórias determinadas para regularização de loteamentos fechados irregularmente até a publicação desta Lei;
- XIII - depósitos pecuniários advindos da destinação de espaços livres de uso público não implantados nos condomínios urbanísticos;
- XIV - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

Parágrafo único. A aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será fiscalizada pelo Conselho Municipal da Cidade e serão aplicados principalmente:

- I - Na produção e viabilização da produção de Habitação de Interesse Social em todo o Município;
- II - Em ações de regularização fundiária de interesse social;
- III - Em ações de qualificação edilícia de interesse social e assistência técnica;
- IV – Ordenamento e direcionamento da estruturação urbana, incluindo infraestrutura, drenagem, saneamento e parques lineares;
- V – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI – Sistema de transporte coletivo público, sistema ciclovitário e sistema de circulação de pedestre;
- VII – Proteção, recuperação e valorização de bens e de áreas de valor histórico, cultural e paisagístico;
- VIII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

Seção III

Das Conferências Municipais da Política Urbana

Art. 263. As Conferências Municipais ocorrerão ordinariamente a cada 02 (dois) anos, e extraordinariamente quando convocadas pelo Conselho Municipal da Cidade e serão abertas à participação de todos os cidadãos.

Art. 264. A Conferência Municipal da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

- I - apreciar as diretrizes da política urbana e de habitação do Município;



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- II - debater os relatórios de gestão da política urbana, meio ambiente e habitação apresentando críticas e sugestões;
- III - sugerir ao Poder Executivo Municipal adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos programas e projetos;
- IV - sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor Participativo, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;

TÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 265. O Poder Executivo Municipal deverá enviar, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias ao Poder Legislativo Projeto de Lei referente ao Plano de Regularização Fundiária conforme revisão do marco legal federal instituído mediante Medida Provisória 759.

Art. 266. O Poder Executivo Municipal deverá realizar, no prazo 24 (vinte e quatro) meses levantamento cadastral dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, dando prioridade àqueles localizados na Macrozona de Reestruturação Urbana (MRU) ou em ZEIS 2 de qualquer Macrozona.

Art. 267. O Poder Executivo Municipal deverá enviar, no prazo de 3 (três) anos Projeto de Lei referente à área de incidência ou lista de imóveis sujeitos ao Direito de Preempção.

Art. 268. O Poder Executivo Municipal deverá realizar processo de leitura técnica comparativa do Plano Diretor Participativo de Jandira e do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI) no prazo de 2 (dois) anos.

Parágrafo único. Constatada a necessidade de adequação entre o plano municipal e o plano metropolitano o executivo poderá realizar processo de revisão para melhor integração das leis.

Art. 269. São partes integrantes desta lei:

- I - Os seguintes quadros:
 - a) Quadro 1 – Conceitos e definições;
 - b) Quadro 2 - Parâmetros de Parcelamento e Ocupação do Solo e Fator de Planejamento (Fp) por Zona;
 - c) Quadro 3 – Parâmetros de Uso do Solo por Zona;
 - d) Quadro 4 - Composição das Zonas de Corredores (Categorias de Vias);
 - e) Quadro 5 – Fator Social OODC



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

- f) Quadro 6 - Recuos Mínimos Obrigatórios;
- II - Os seguintes mapas:
 - a) Mapa 1 – Macrozonas;
 - b) Mapa 2 - Zonas;
 - c) Mapa 3 - Divisão Territorial do Conselho da Cidade;
 - d) Mapa 4 - Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social;
 - e) Mapa 5 - Zonas de Corredor;
 - f) Mapa 6 - Projeto de Intervenção Urbana (PIU) - Parque Linear;
 - g) Mapa 7 - Projeto de Intervenção Urbana (PIU) - Avenida Alziro Soares - Rua Urano.

Art. 270. Ficam revogados:

- I - a Lei nº 1.494, de 23 de junho de 2005;
- II - a Lei nº 1.603, de 31 de outubro de 2006;
- III - a Lei 2.020, de 9 de setembro de 2013;
- IV - a Lei nº 2.083, de 7 de novembro de 2014;
- V - a Lei 2.096, de 09 de abril de 2015;

Art. 270-A. Os processos de licenciamento de obras, edificações e atividades e os projetos de parcelamento do solo, protocolados até a data de publicação desta lei e sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do respectivo protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado a qualquer tempo, optando pela análise integral de acordo com as novas disposições.

Art. 271. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Jandira

em 18 de junho de 2019.

PAULO FERNANDO BARUFI DA SILVA

Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio e publicada por afixação no Quadro de Avisos desta Prefeitura, no prazo legal.



Prefeitura do Município de Jandira

Rua Manoel Alves Garcia, nº 100 – Jardim São Luiz - Cep 06618-010 - CNPJ nº 46.522.991/0001-73

PAULO ROBERTO DOS SANTOS
Secretário Municipal de Governo