JUNDIAÍ

PREFEITURA

Principais objetivos do zoneamento

- **Controle do crescimento urbano**, mantendo-o em níveis compatíveis com a infraestrutura instalada e a capacidade de suporte do meio ambiente;
- **Proteção de áreas inadequadas à ocupação urbana**, especialmente aquelas compostas por áreas frágeis do ponto de vista ambiental, impróprias para urbanização ou de riscos;
- **Minimização dos conflitos entre usos e atividades**, impedindo a justaposição de usos incompatíveis entre si e considerando a vocação de cada área;
- **Controle do tráfego** através da alocação de maior ou menor potencial de adensamento em determinadas partes da cidade, bem como da restrição de polos geradores de tráfego em pontos problemáticos na mobilidade;
- **Manutenção do "caráter" do bairro**.

Fonte: 'Urbanidades', Prof. Renato Saboya

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Princípios de todo processo de zoneamento

1. Simplificação

O estabelecimento de zonas consideradas homogêneas internamente, apesar de claramente não o serem.
A divisão em zonas permite reduzir uma infinidade de possíveis recortes a uma quantidade com a qual é possível trabalhar.

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Princípios de todo processo de zoneamento

2. Diálogo

O zoneamento deve estabelecer um diálogo entre o que a cidade é e o que deveria ser, entre a história – tudo que aconteceu até aqui para aquele lugar ser como é – e o futuro, considerando os mecanismos mais profundos que regem o funcionamento dos sistemas urbanos, porque são eles que definirão como a cidade continuará sua transformação.

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Princípios de todo processo de zoneamento

Quando cruzamos a necessidade de diálogo com a natureza do zoneamento, que é a de propor direções para o desenvolvimento urbano (daí o termo “diretrizes”), muitas vezes esse diálogo é esquecido, resultando em zoneamentos que se limitam a apenas reconhecer o que existe, por um lado, ou então que vão ao extremo oposto e se propõem a definir diretrizes utópicas que ignoram a realidade tal como ela é.

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Poderíamos esquematizar essas possíveis combinações da seguinte maneira:

Atitude frente às mudanças / reconhecimento do mecanismos	Considera os mecanismos mais profundos da realidade	Apoia-se apenas nas aparências
Propõe mudanças em direção a objetivos coletivos	**1**	**2**
Apenas reconhece o que existe	**3**	**4**

1. Ideal

Propõe diretrizes negociadas coletivamente que consideram e estão adaptadas aos mecanismos segundo os quais as cidades funcionam, bem como às condições de cada local.

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Poderíamos esquematizar essas possíveis combinações da seguinte maneira:

Atitude frente às mudanças / reconhecimento do mecanismos	Considera os mecanismos mais profundos da realidade	Apoia-se apenas nas aparências
Propõe mudanças em direção a objetivos coletivos	**1**	**2**
Apenas reconhece o que existe	**3**	**4**

2. Utopia

Propõe diretrizes coletivas, mas que não se aderem à realidade da cidade. Tendem a ser bem intencionadas mas nunca saem do papel, na melhor das hipóteses. Na pior, podem ter resultados não previstos catastróficos.

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Poderíamos esquematizar essas possíveis combinações da seguinte maneira:

Atitude frente às mudanças / reconhecimento do mecanismos	Considera os mecanismos mais profundos da realidade	Apoia-se apenas nas aparências
Propõe mudanças em direção a objetivos coletivos	**1**	**2**
Apenas reconhece o que existe	**3**	**4**

3. Status quo

Limita-se a reconhecer a cidade como ela é e aceitar o que já existe e as tendências para o futuro.
Sua ocorrência é muito clara quando vemos a criação de corredores de comércio nas ruas que já possuem esse tipo de uso, independentemente da sua (in)adequação ao local, ou a liberação do número de pavimentos naquelas áreas que interessam ao mercado imobiliário, mesmo que isso implique em problemas ambientais para áreas sensíveis do entorno.

O problema é repetir a dinâmica da cidade sem reconhecer que, em muitos casos, suas consequências não são as mais desejáveis para a maioria da população.

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Poderíamos esquematizar essas possíveis combinações da seguinte maneira:

Atitude frente às mudanças / reconhecimento do mecanismos	Considera os mecanismos mais profundos da realidade	Apoia-se apenas nas aparências
Propõe mudanças em direção a objetivos coletivos	**1**	**2**
Apenas reconhece o que existe	**3**	**4**

4. Cenário

Quando o zoneamento apoia-se apenas nas aparências e se furta a estabelecer diretrizes para o futuro, acaba caindo na geração de cenários com pouca ou nenhuma aderência às reais necessidades das cidades.

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Compreensão das zonas por características:

Preservação
Qualificação
Transformação

JUNDIAÍ
PREFEITURA

SITUAÇÃO ATUAL	**PERÍMETRO URBANO**							**PERÍMETRO RURAL**				
	ZONAS DE TRANSFORMAÇÃO		**ZONAS DE QUALIFICAÇÃO**			**ZONAS DE TRANSIÇÃO**		**ZONAS DE PRESERVAÇÃO**				
	Zona Industrial e de Desenv. Regional Urbano	Zona de Desenv. dos Corredores Urbanos	Zona de Reabilitação Central	Zona de Qualificação dos Bairros	Zona de Expansão e Estruturação Urbana	Zona de Desenv. Periurbano 2	Zona de Desenvolvimento Periurbano1	Zona de Proteção e Recup. Ambiental das Bacias dos Rios Jundiaí-Mirim e Capivari e Ribeirão Cachoeira/ Caxambu	Zona de Produção Agrícola e Desenv. do Turismo Rural e Cultural	Zona de Proteção da Serra dos Cristais	Território de Gestão da Serra do Japi	

SITUAÇÃO PROPOSTA	**PERÍMETRO URBANO**								**PERÍMETRO RURAL**			
	ZONAS DE TRANSFORMAÇÃO		**ZONAS DE QUALIFICAÇÃO**					**ZONAS DE PRESERVAÇÃO**				
	Zona Industrial e de Desenv. Regional Urbano	Zona de Desenv. dos Corredores Urbanos	Zona de Reabilitação Central	Zona de Qualificação dos Bairros 1	Zona de Qualificação dos Bairros 2	Zona de Estruturação Urbana	Zona de Desenv. Periurbano 2	Zona de Desenv. Periurbano1 Ambiental	Zona de Desenv. Periurbano1 Manancial	Zona de Proteção e Recup. Ambiental das Bacias dos Rios Jundiaí-Mirim e Capivari e Ribeirão Cachoeira/ Caxambu	Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural	Zona de Proteção da Serra dos Cristais	Território de Gestão da Serra do Japi

Preservação:

Zonas Rurais

Periurbano 1-M (manancial)

Periurbano 1-A (ambiental)

Qualificação:

Reabilitação central – ZRC

Qualificação de Bairros - ZQB 1

Qualificação de Bairros - ZQB 2

Periurbano 2 – ZDP-2 ou ZQB 2

Estruturação Urbana – ZEU (sem expansão)

Transformação:

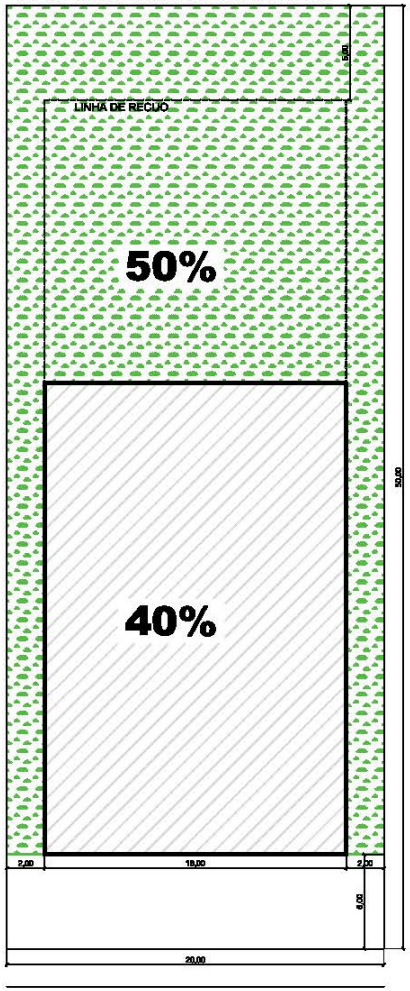
Corredores Urbanos - ZDCU

Industrial e Desenvolvimento Regional - ZIDRU

JUNDIAÍ
PREFEITURA

ZDP1

O LIMITE DOS RECUOS PERMITE OCUPAR 64%



frente

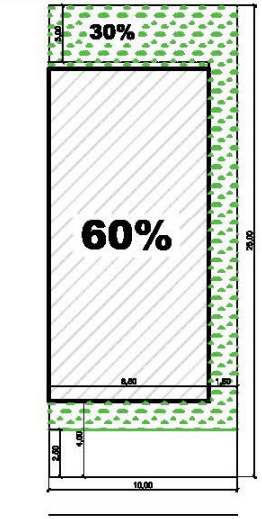
ZDP –A

?

Terreno 500m²

ZDP2

O LIMITE DOS RECUOS PERMITE OCUPAR



frente

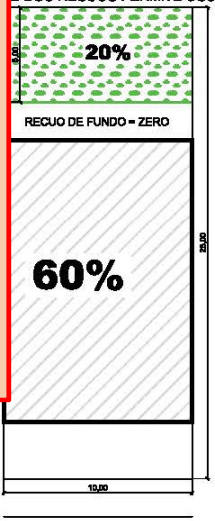
ZQB-1

?

Terreno 500m²

ZQB

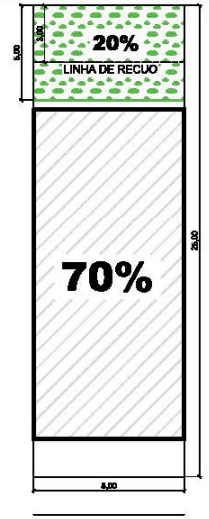
E DOS RECUOS PERMITE OCUPAR 88%



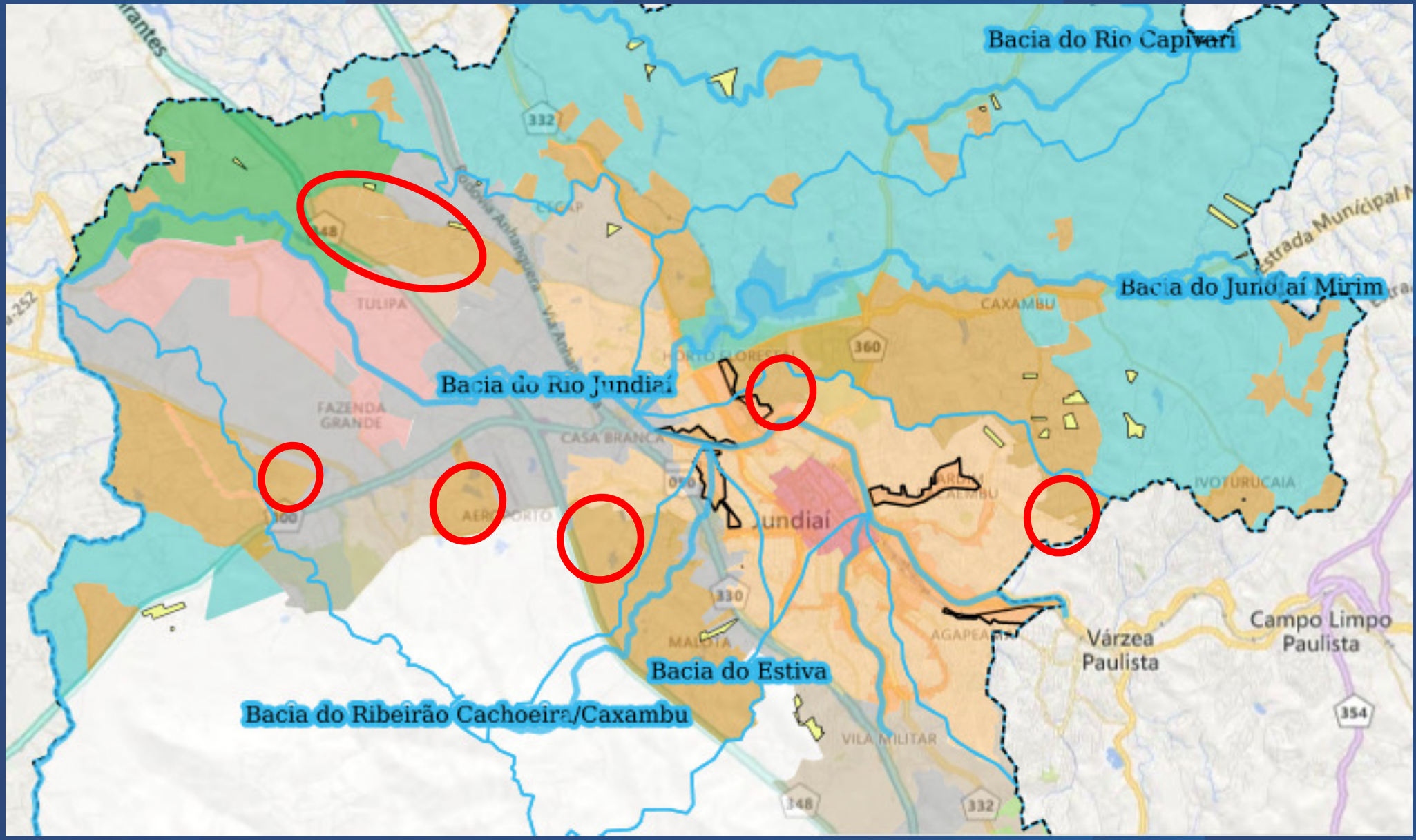
frente

ZEEU

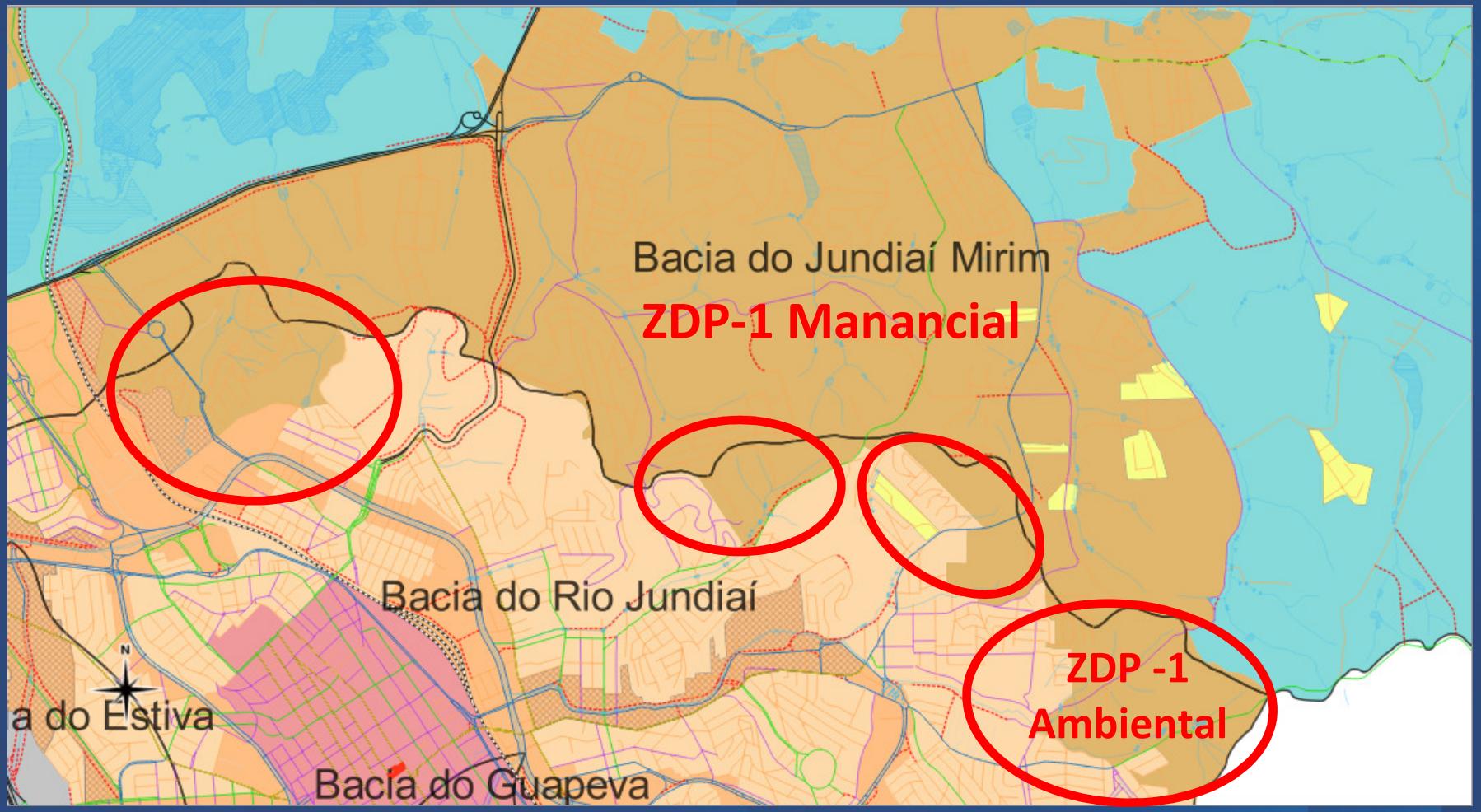
O LIMITE DOS RECUOS PERMITE OCUPAR 80%



frente

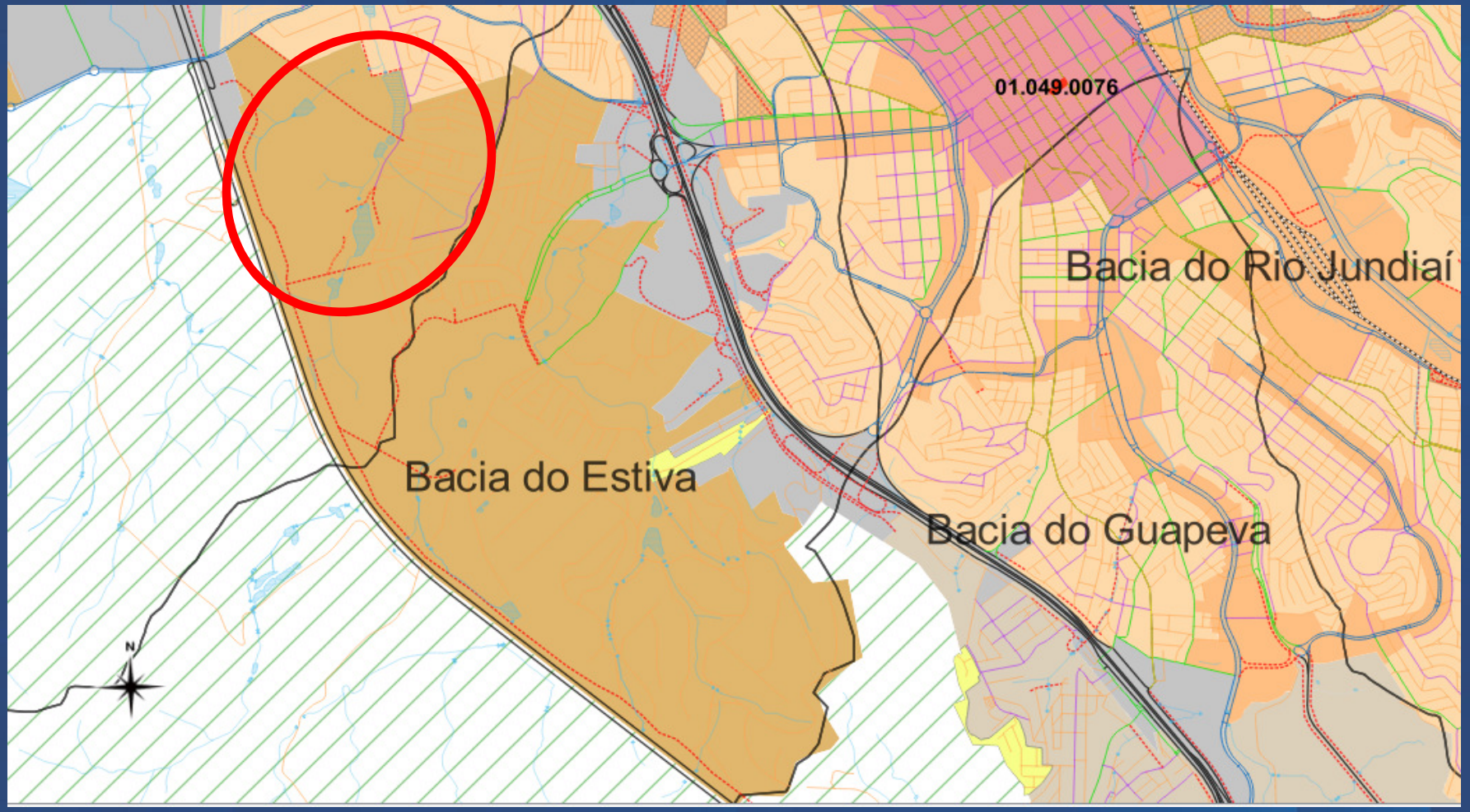

Bacia do Rio Capivari
Bacia do Rio Jundiaí
Bacia do Jundiaí Mirim
Bacia do Estiva
Bacia do Ribeirão Cachoeira/Caxambu
Jundiaí
Várzea Paulista
Campo Limpo Paulista
CAXAMBU
TULIPA
FAZENDA GRANDE
CASA BRANCA
IVOTURUCAIA
VILA MILITAR
332
360
330
354
348

ZDP-1 para ZDP -1 Ambiental ou outro (caráter de transição), avaliando situação consolidada e projetos já aprovados.



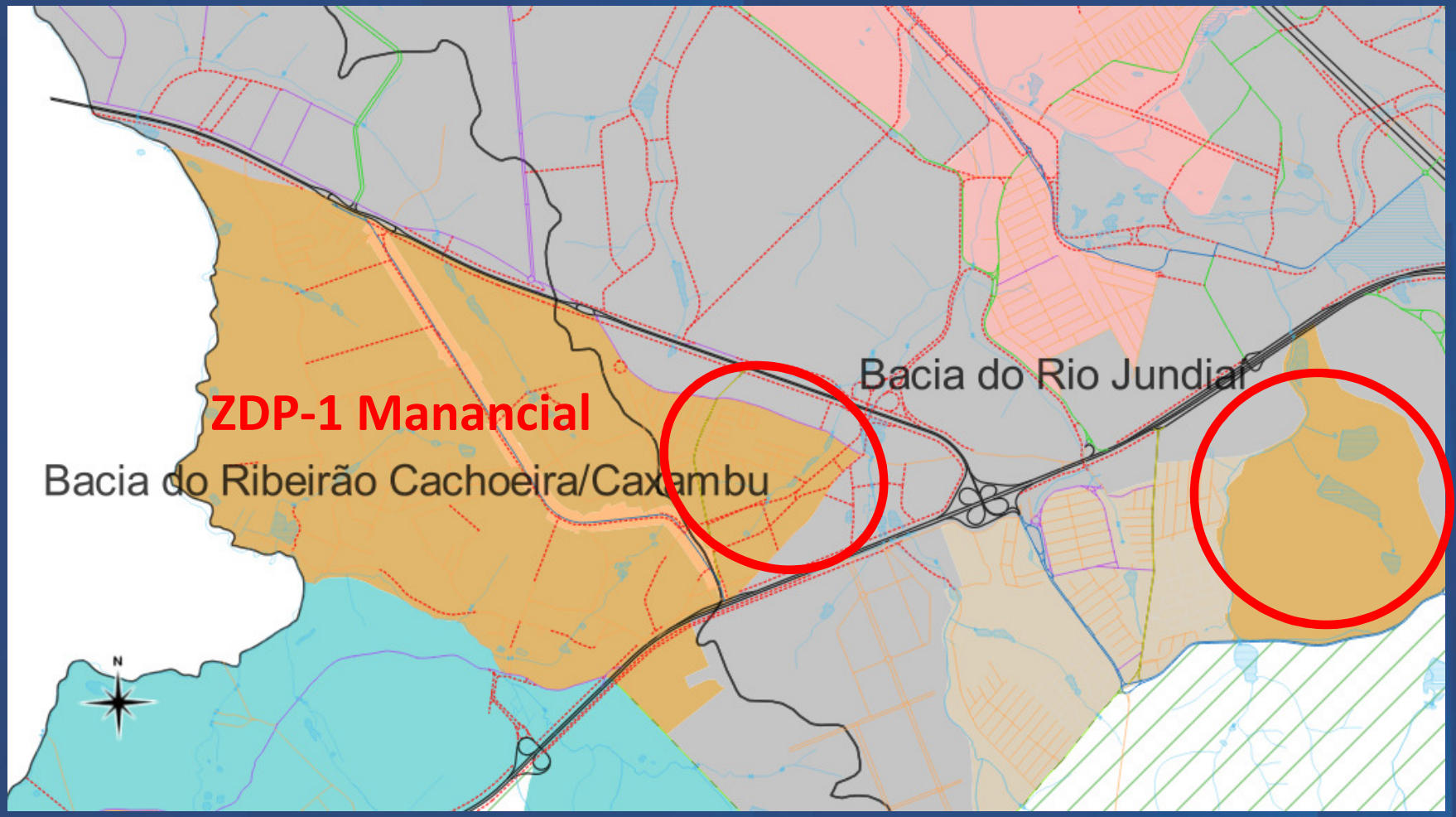
JUNDIAÍ
PREFEITURA

Critério para a mudança: ZDP-2 ou ZDP-3 (caráter de transição), avaliando situação consolidada e projetos já aprovados.

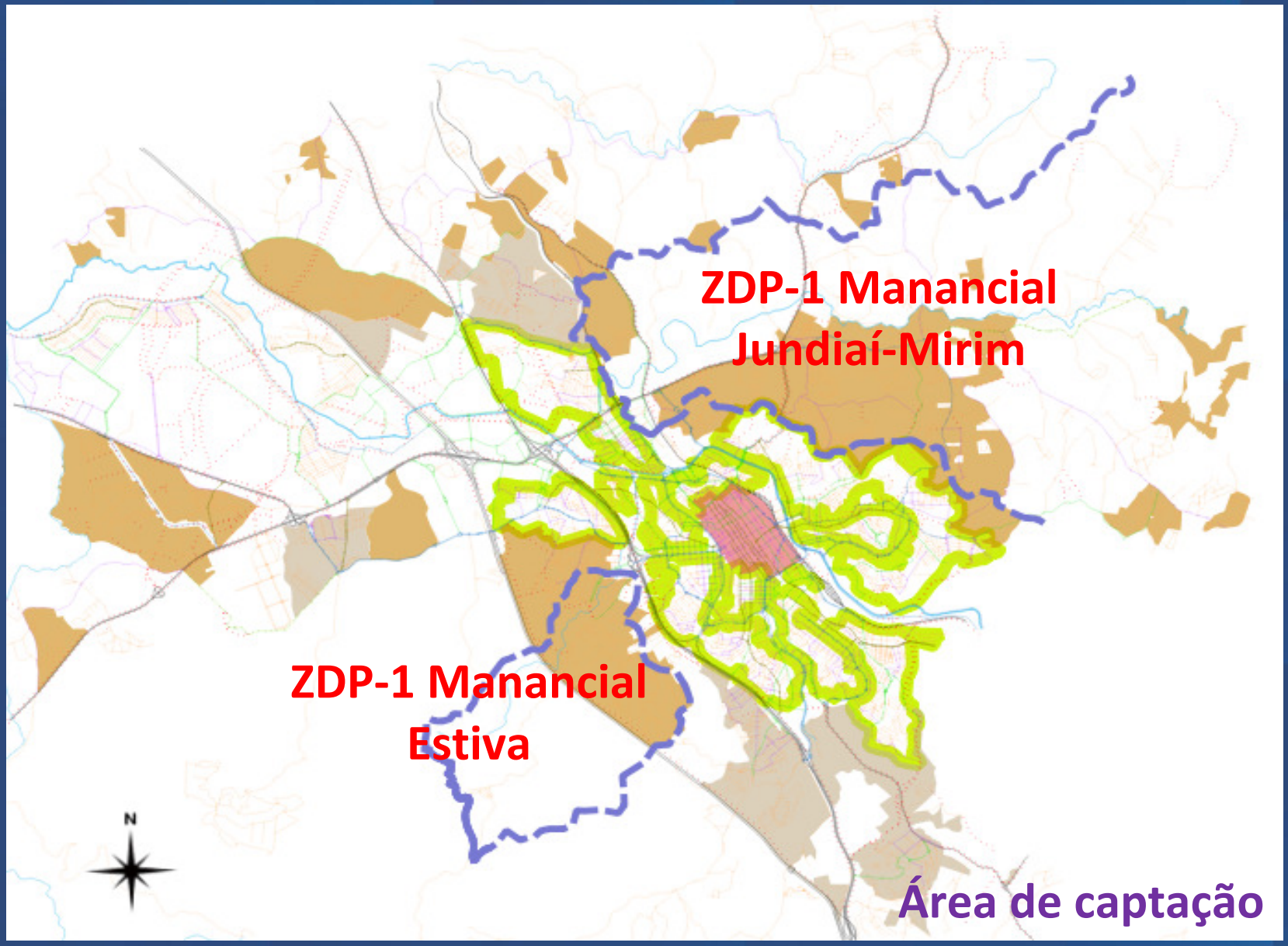


JUNDIAÍ
PREFEITURA

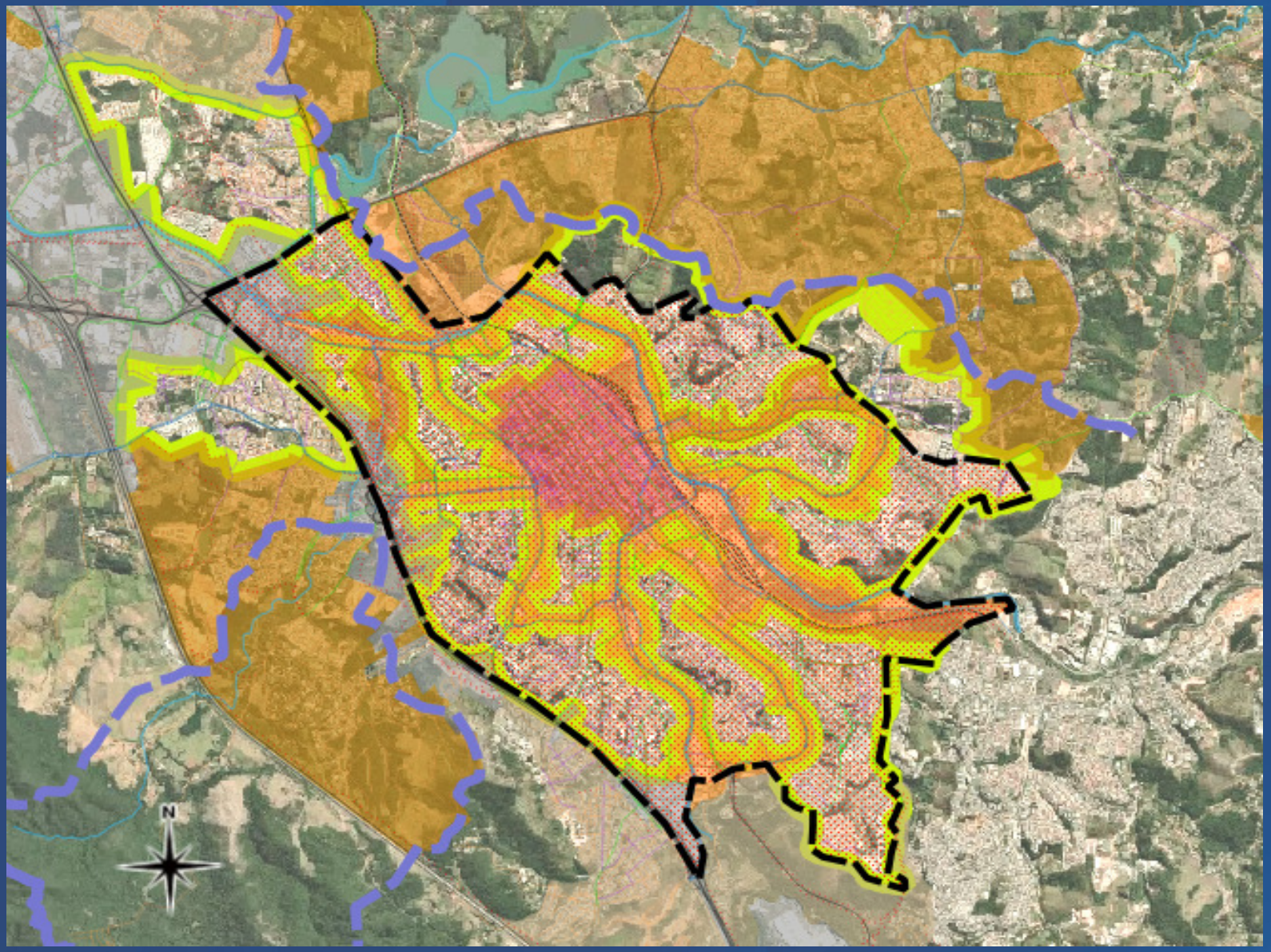
Critério para a mudança: ZDP-2 (caráter de transição), mas com situação consolidada e projetos já aprovados.



JUNDIAÍ
PREFEITURA



JUNDIAÍ
PREFEITURA



JUNDIAÍ
PREFEITURA

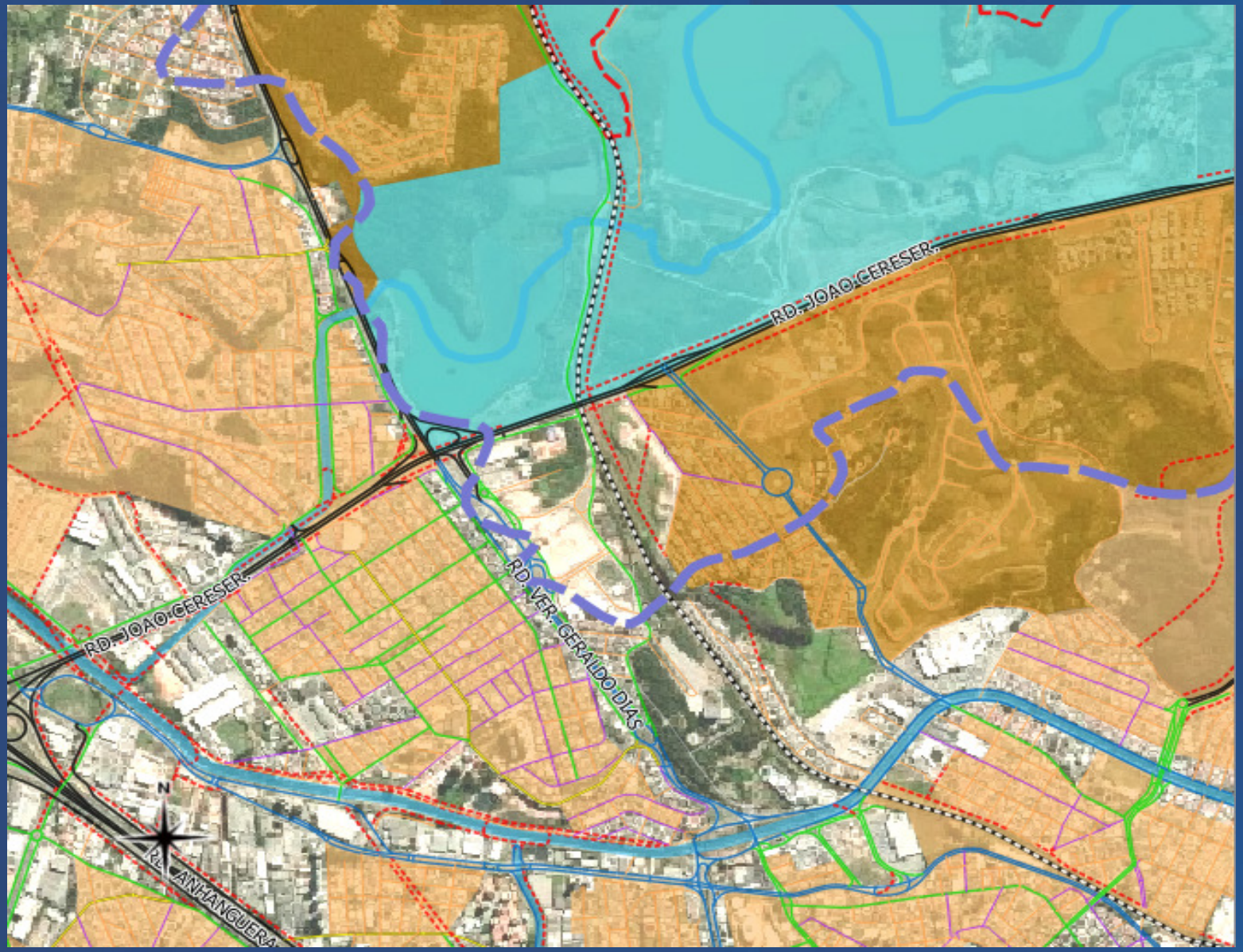
Proposta de revisão do zoneamento

Desenvolvimento do Periurbano 1:

- **Periurbano Manancial**: limite das bacias hidrográficas de proteção de mananciais (art. 305), lote mínimo 1.000 m², usos muito restritos - Decreto Estadual da APA.

- **Periurbano Ambiental**: fora da bacia, com qualidade ambiental, sem ocupação, lote de 1.000 m², **usos menos restritos**.

JUNDIAÍ
PREFEITURA



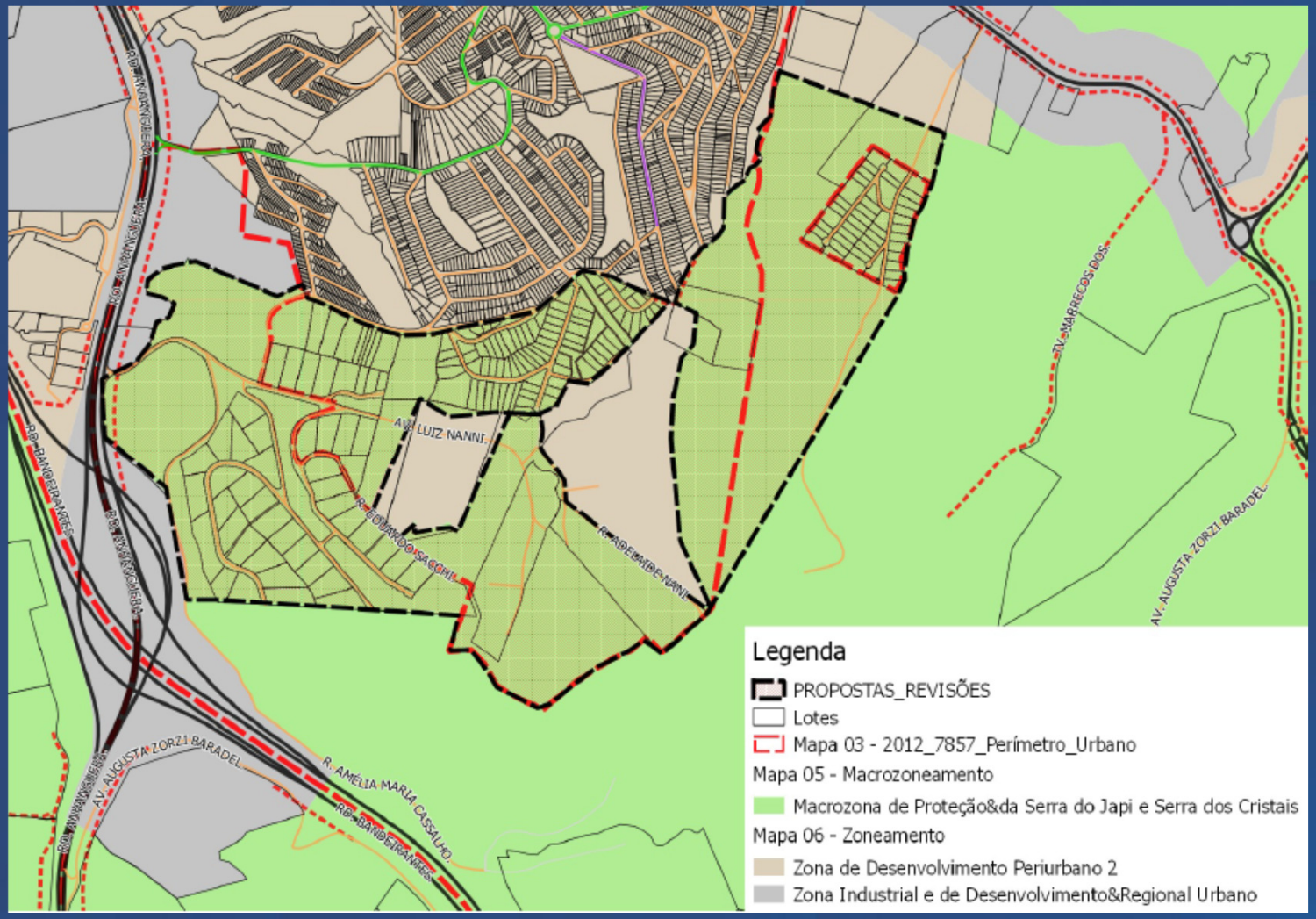
ZDP 1
Manancial

X

ZDCU
Cidade
Administrativa

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Locais para aprofundar nos limites das zonas

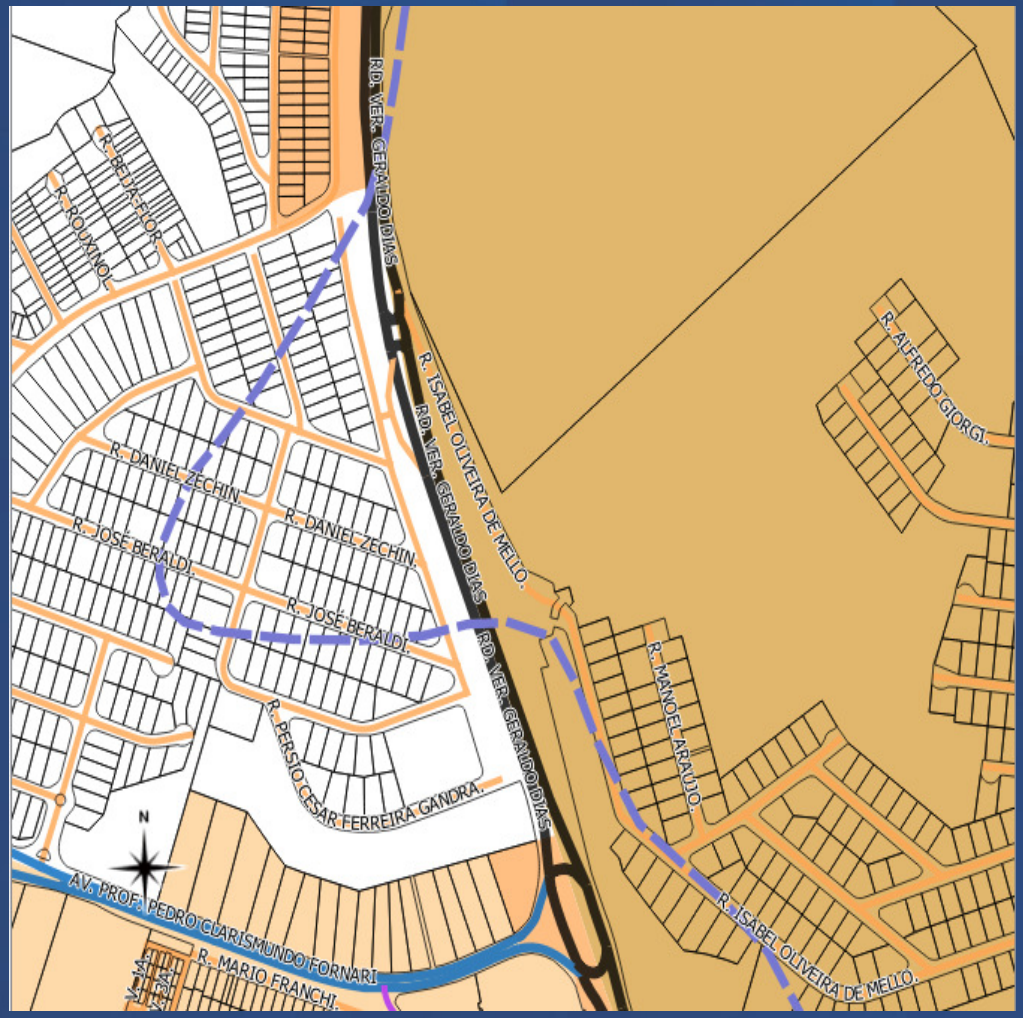


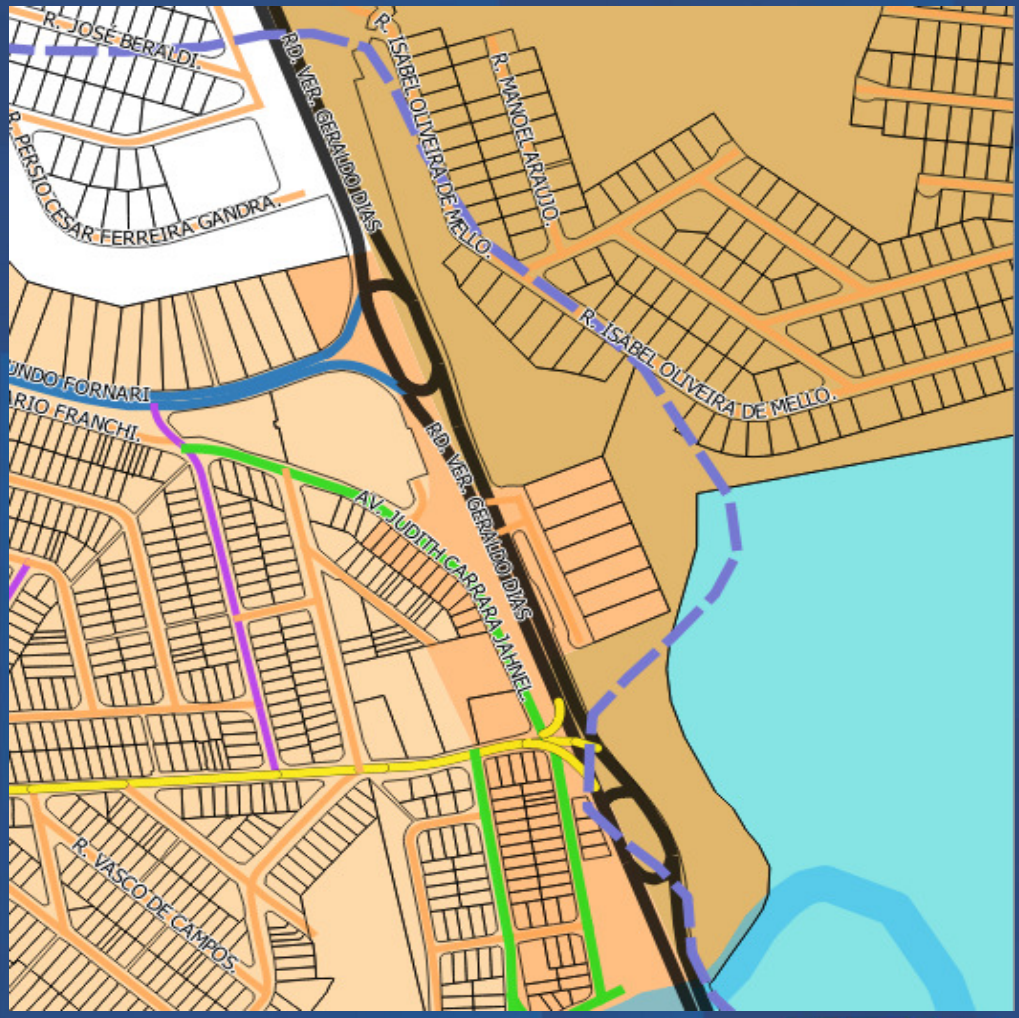
De Rural para ZDP-1

- Criação de área de amortecimento para a Serra dos Cristais com ZDP-1

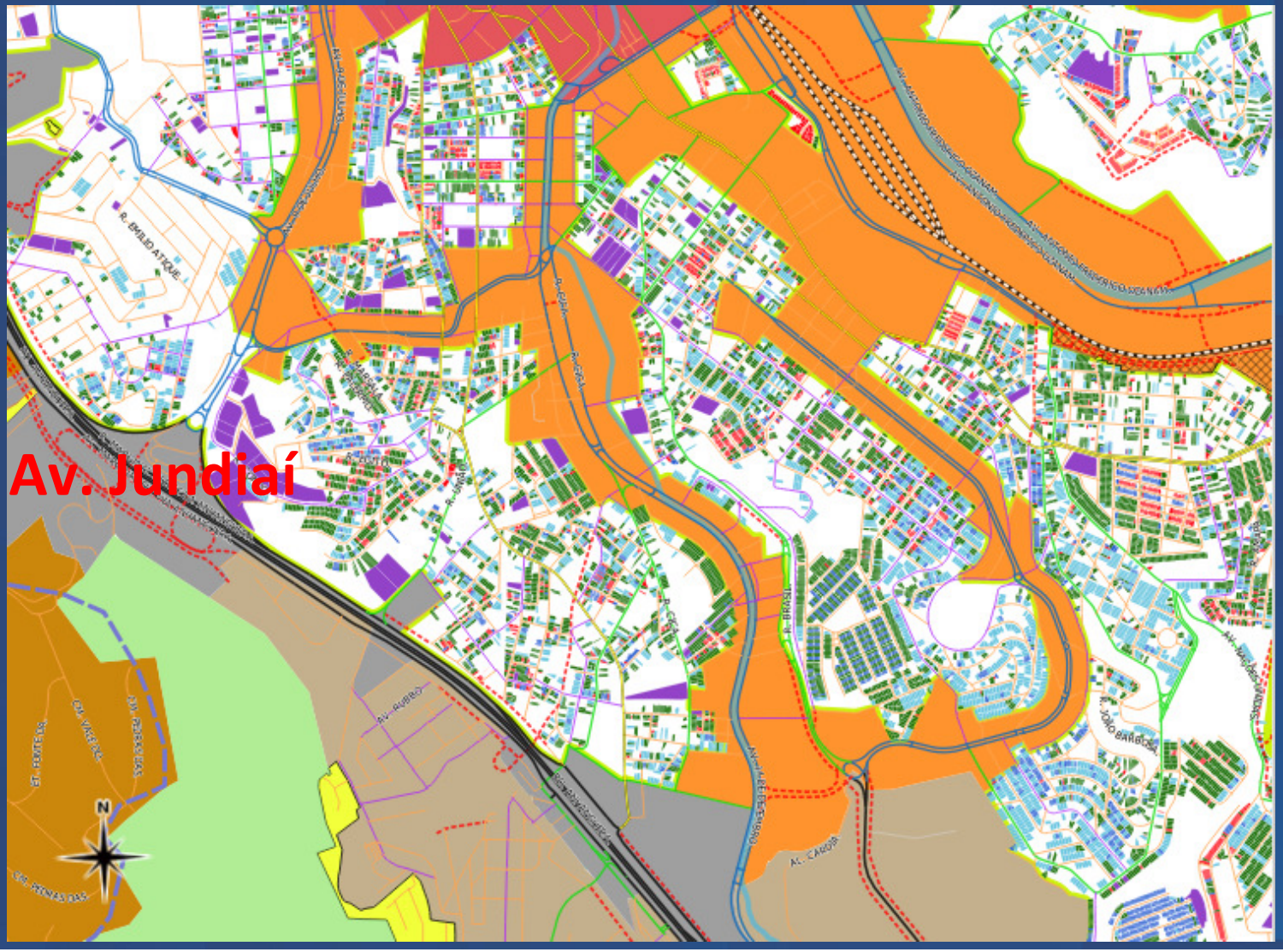
JUNDIAÍ
PREFEITURA

Limite do manancial na Rodovia Vereador Geraldo Dias





Análise do tamanho dos terrenos para identificar padrões



- <=125
- entre 125 e 150
- entre 150 e 250
- entre 250 e 300
- entre 300 e 500
- entre 500 e 1.000
- entre 1.000 e 2.500
- entre 2.500 e 5.000
- entre 5.000 e 10....
- entre 10.000 e 20...
- entre 20.000 e 50...
- > 50.000

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Próxima reunião: 14 de maio de 2018

JUNDIAÍ

PREFEITURA

OBRIGADO!