



JUNDIAÍ

P R E F E I T U R A



Temas para discussão Lei 8.683/2016

1. Restrições ao Uso do Solo
- 2. Zoneamento Especial**
3. Parcelamento do Solo
4. Regularização Fundiária
5. Instrumentos de Política Urbana
6. Política e Investimentos nos Sistemas Estruturais

Zonas Especiais

SÃO PORÇÕES DO TERRITÓRIO COM DIFERENTES CARACTERÍSTICAS OU COM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA, QUE REQUEREM NORMAS PRÓPRIAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E QUE ESTAS PREVALEÇAM SOBRE O ZONEAMENTO DO MAPA 6 (art. 40)

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ZERFIE – Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico

ZEIHC – Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural

ZEPAM – Zona Especial de Proteção Ambiental

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

OBJETIVO PRINCIPAL: moradia de população de baixa renda (0 a 6 salários)

CATEGORIAS:

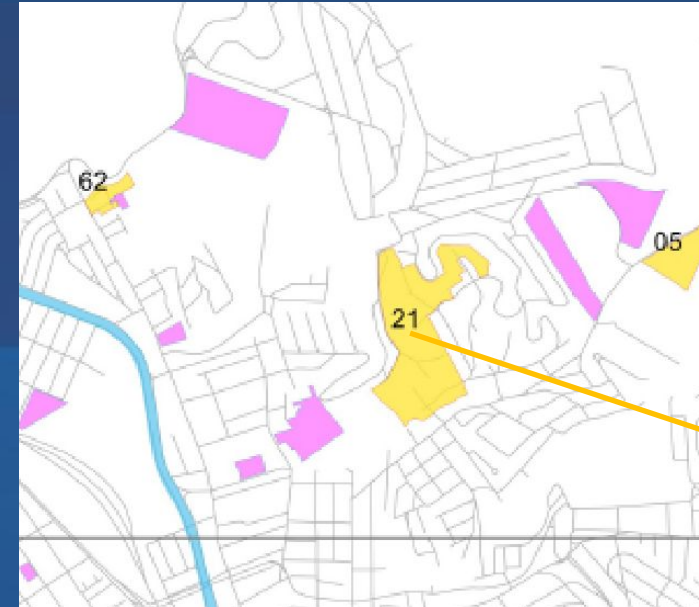
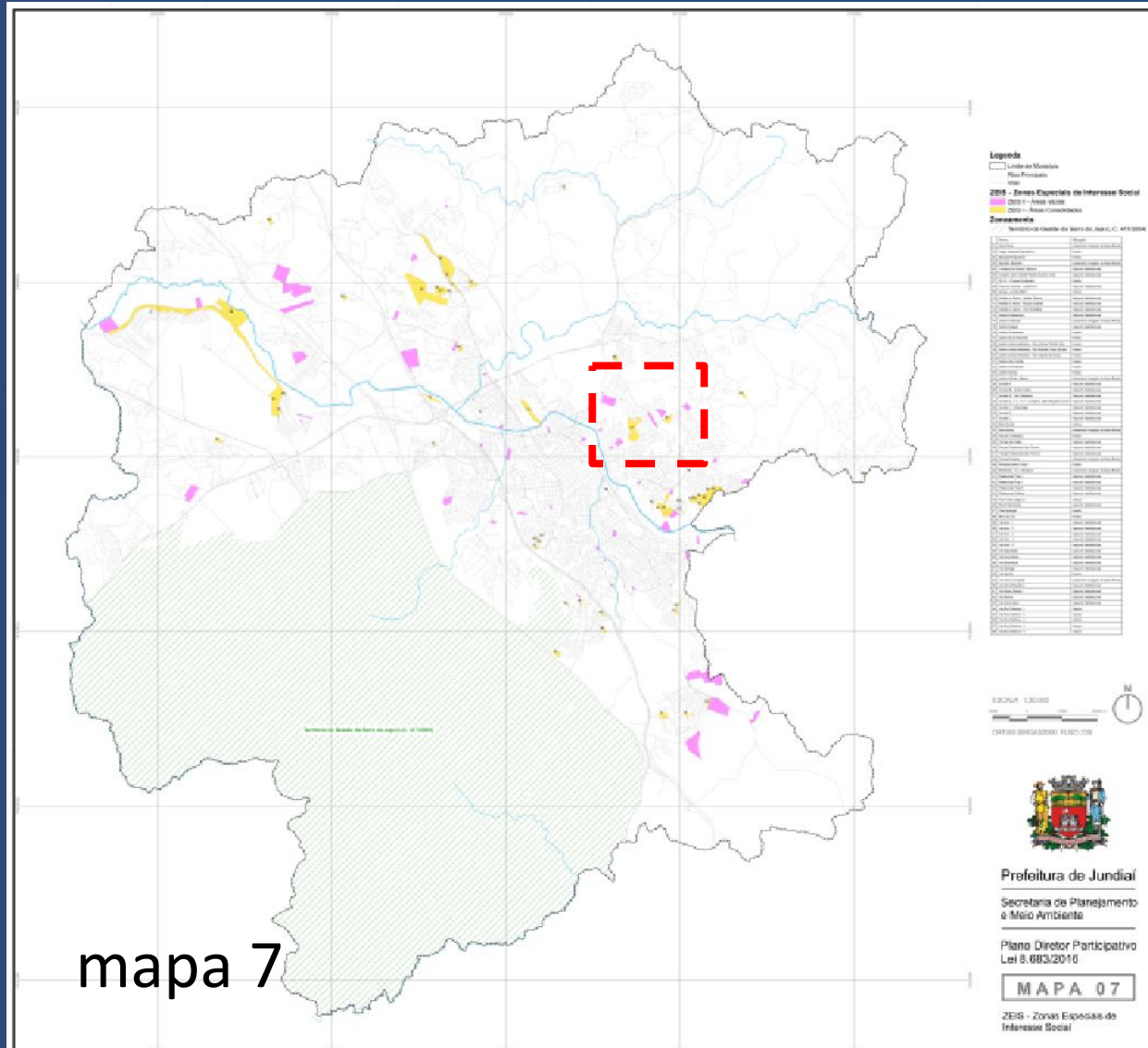
ZEIS I – REGULARIZAÇÃO OU REURBANIZAÇÃO

ocupação consolidada de assentamentos precários e irregulares onde mora, predominantemente, população de baixa renda, passíveis ou não de regularização.

ZEIS II – PRODUÇÃO HABITACIONAL

áreas vazias não utilizadas ou subutilizadas, adequadas à implantação de Habitação de Interesse Social.

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social



São Camilo

Legenda

- Limites de Município
- Rios Principais
- Vias

ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

- ZEIS II - Áreas Vazias
- ZEIS I - Áreas Consolidadas

ZEIS I - REGULARIZAÇÃO E REURBANIZAÇÃO

REGULARIZAÇÃO: promovida pela FUMAS através da Regularização Fundiária de Interesse Social (art. 374 a 401)

REURBANIZAÇÃO: Plano de Reassentamento elaborado pelo Município com base no PLHIS, ouvido o Conselho Municipal de Habitação.

PROPOSTA:

Renda restrita a faixa de 0 a 3 salários mínimos (80% famílias)

ZEIS II - PRODUÇÃO HABITACIONAL

PARCELAMENTO DO SOLO (lotes)

- 10% dos lotes gerados são doados para a FUMAS para fins de reserva fundiária (art.61).

CONJUNTOS HABITACIONAIS (edificações verticais ou horizontais)

- Dispensado de Outorga Onerosa (conforme Quadro 3)
- Dispensado de EIV se menor que 200 unidades habitacionais.

PRODUÇÃO HABITACIONAL

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL (art. 48)

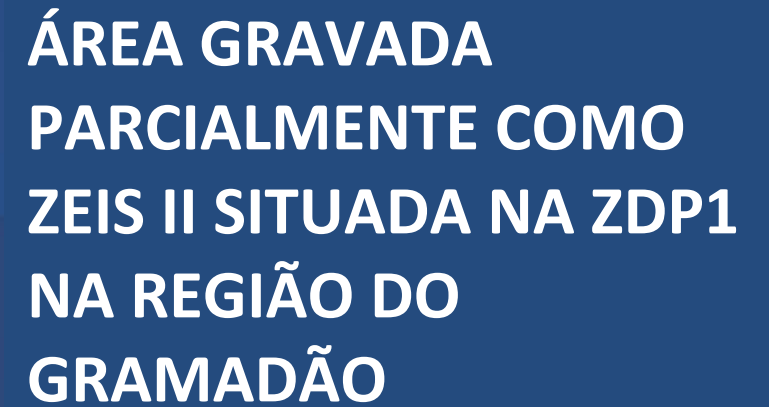
- HIS 1: até 3 salários mínimos ou
- HIS 2: acima de 3 até 6 salários mínimos (art. 44)
- São produzidas nas ZEIS II.
- A FUMAS é responsável pela indicação de 100% da demanda para a comercialização das unidades habitacionais (art. 50)

PRODUÇÃO HABITACIONAL

PROPOSTA:

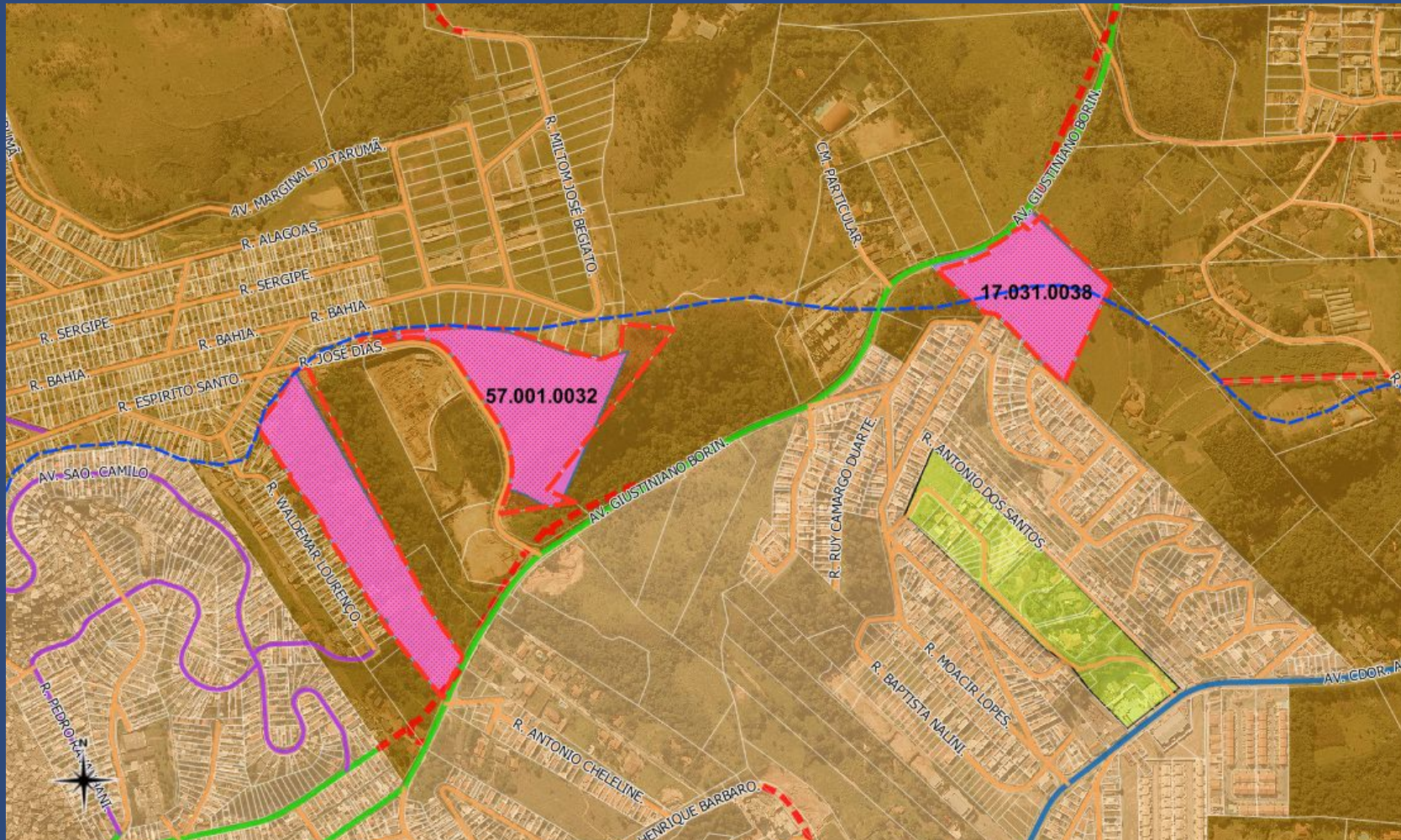
A produção habitacional de interesse social poderá acontecer em qualquer imóvel da zona urbana (ZQB, ZDP-2, ZQC, ZDCU, ZEEU) com os mesmos benefícios, desde que seja indicada, na diretriz urbanística, a faixa até 6 salários mínimos.

ZEIS II GRAVADA EM ZONEAMENTO DE BAIXA DENSIDADE



ZEIS II - PRODUÇÃO HABITACIONAL

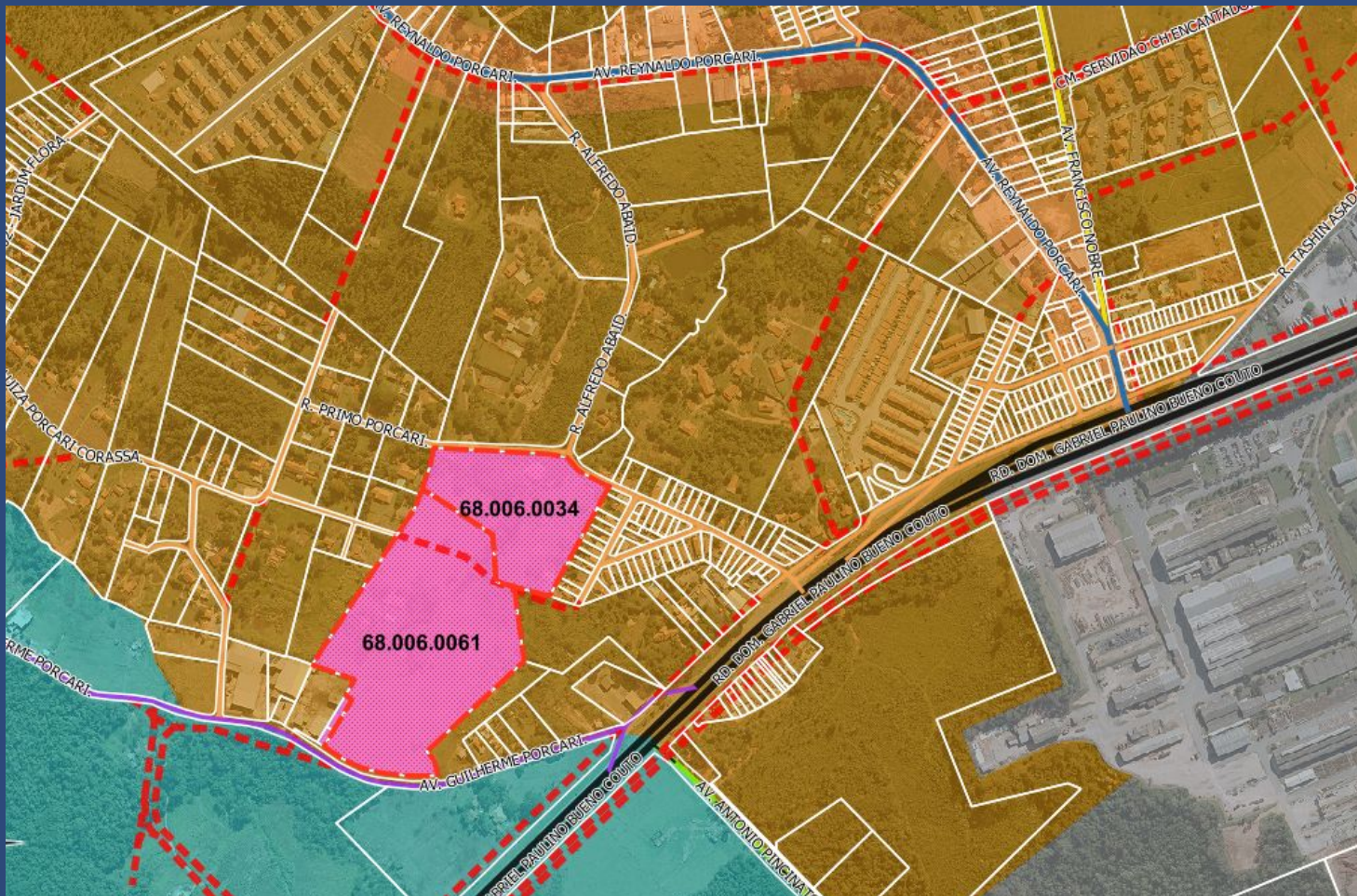
ZEIS II GRAVADA EM ZONEAMENTO DE BAIXA DENSIDADE



ÁREAS GRAVADAS COMO
ZEIS II SITUADA NA ZDP1
NA REGIÃO DO JARDIM
TARUMÃ

ZEIS II - PRODUÇÃO HABITACIONAL

ZEIS II GRAVADA EM ZONEAMENTO DE BAIXA DENSIDADE



ÁREAS GRAVADAS COMO ZEIS II
SITUADA NA ZDP1 NA REGIÃO
DO MEDEIROS NA DIVISA COM
O PERÍMETRO RURAL

ZERFIE – Regularização Fundiária de Interesse Específico

OBJETIVO PRINCIPAL: promoção da regularização fundiária dos parcelamentos irregulares do solo de uso residencial, na área consolidada até a data de 07/07/2009 (exceto àqueles enquadrados de interesse social), excluído o remanescente (art. 66 a 403).

CATEGORIAS:

ZERFIE 1: Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (parâmetros mais flexíveis)

ZERFIE 2: Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e de Desenvolvimento Rural (parâmetros mais restritivos)

ZERFIE 3: Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais (parâmetros mais restritivos que as demais)

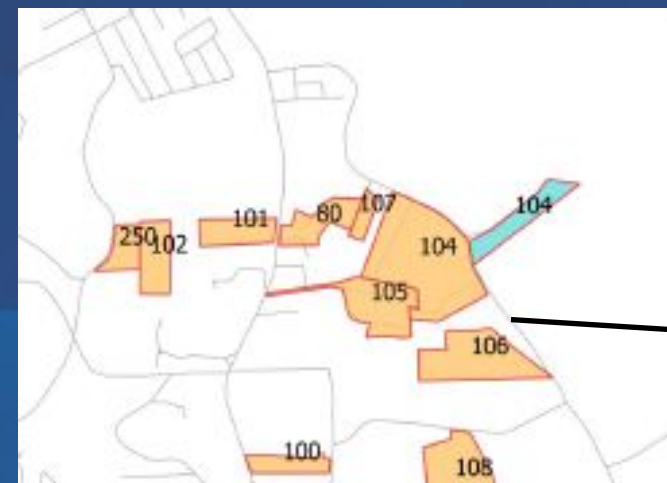
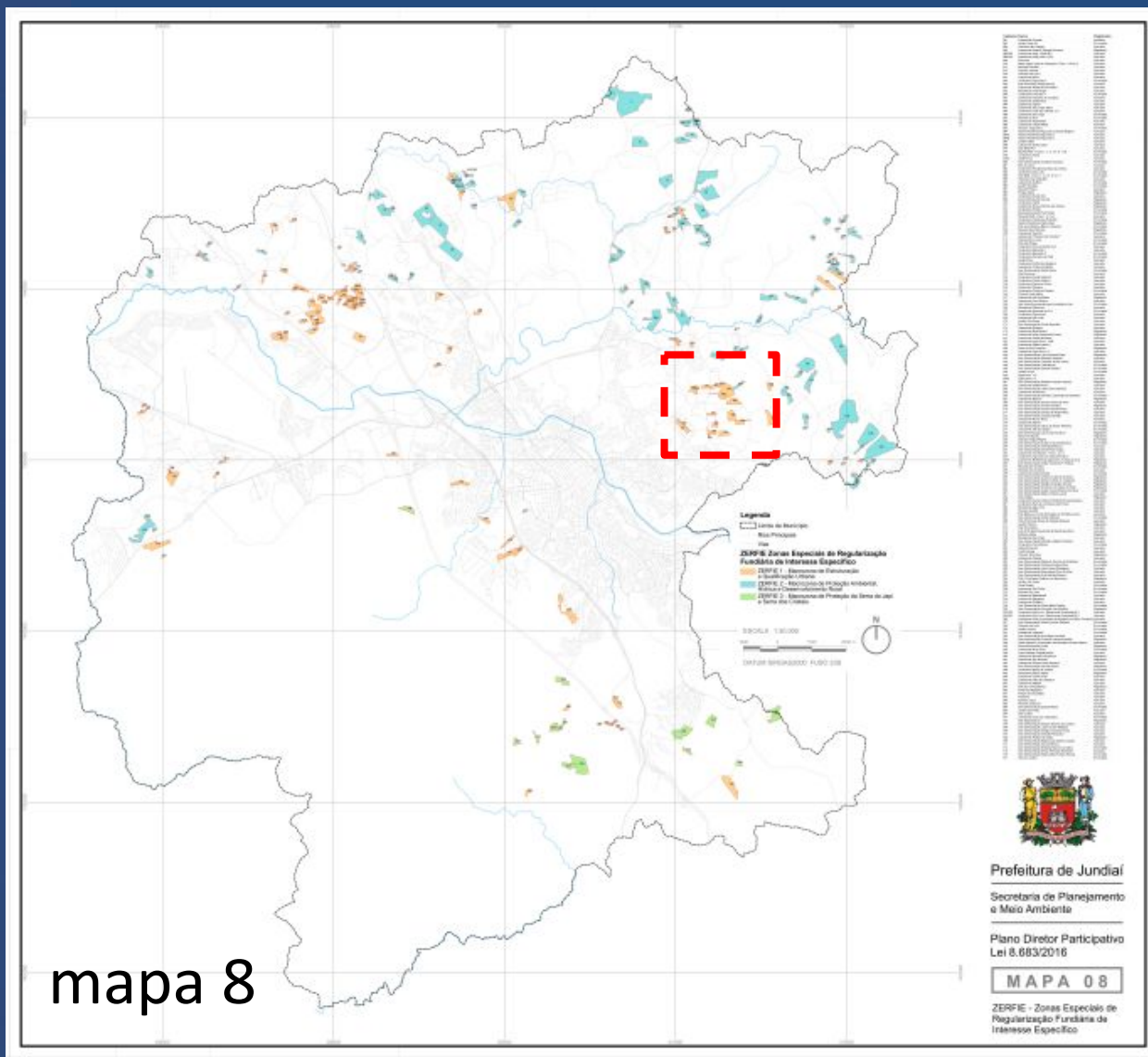
ZERFIE – Regularização Fundiária de Interesse Específico

QUEM PODE PROPOR A REGULARIZAÇÃO: Além do Município, os adquirentes, seus beneficiários ou coletivamente, cooperativas habitacionais, associação de moradores, fundações e organizações sociais (art. 402 a 440)

CONDIÇÃO PARA SER CONSIDERADA ÁREA URBANA CONSOLIDADA PARA FINS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

- densidade demográfica de 50 habitantes/hectare
- malha viária implantada
- no mínimo 2 equipamentos de infraestrutura urbana implantados (drenagem/esgoto/água/energia elétrica/limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos)

ZERFIE – Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico



Av. Nami Azém
(limite de
macrozoneamento
urbano/rural)

Legenda

- Limite de Município
- Rios Principais
- Vias

ZERFIE Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico

- ZERFIE 1 - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
- ZERFIE 2 - Macrozona de Proteção Ambiental, Hidrica e Desenvolvimento Rural
- ZERFIE 3 - Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais

ZERFIE – Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico

QUADRO 9 | CADASTRO DAS ZONAS ESPECIAIS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE ESPECÍFICO

Cadastro	Nome	Nº Processo	Endereço	Bairro	Matrícula	Cartório	Situação do processo
001	Loteamento Vivenda	23.801/1997	R. Carlos Fagundes - parte da Gleba 6	Champina	11.253	1ª Cartório	Aprovado
002	Jardim Santa Fé	24.409/2000	Av. Heliaco, Glebas 1ª - 1ª e 1ª - 2ª	Champina	57.549 e 57.550	1ª Cartório	Aprovado
004	Chácara das Videiras	5.290/2000	Rod. Versador Geraldo Dias - KM 74,400	Cumupina	10.732 e 10.733	1ª Cartório	Aprovado
005	Loteamento Kuip Bz (Parque Romano)	6.305/2000	Av. Nicola Accieri	Cumupina	29.926	1ª Cartório	Registrado
006-324	Loteamento Kuip (Área A e B)	16.369/1999	Av. Nicola Accieri	Cumupina	34.824 e 39.225	1ª Cartório	Aprovado

fragmento do Quadro 9

(cadastro das ZERFIES com NOME, Nº PROCESSO, ENDEREÇO, MATRÍCULA DO IMÓVEL E SITUAÇÃO DO PROCESSO)



JUNDIAÍ
PREFEITURA

ZERFIE – Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico

Os parâmetros de ocupação para a construção de novas edificações em imóveis oriundos de ZERFIEs já registradas **variam conforme a área de terreno** de cada lote resultante, independente da categoria da ZERFIE (quadro 2B).

Os parâmetros de uso para os imóveis oriundos de ZERFIEs já registradas são aqueles da **zona lindeira mais restritiva**, condizendo também com a gradação das categorias de ZERFIE (art.422).

ZERFIE – Zona Esp. Reg. Fundiária de Interesse Específico

QUADRO 6 – Regularização de Interesse Específico

ITENS PASSÍVEIS DE IRREGULARIDADES NO PARCELAMENTO DO SOLO	FATOR	VALOR	ZERFIE 1	ZERFIE 2	ZERFIE 3
SISTEMA VIÁRIO EM DIMENSÕES MENORES QUE O EXIGIDO EM LEI	Metro quadrado de viário irregular	1% do valor venal / m ²	X 1	X 3	X 4
LOTES COM ÁREAS MENORES	Metro quadrado de lotes irregulares	1% do valor venal / m ²	X 1	X 3	X 4
ÁREA PÚBLICA FALTANTE OU POSSIBILIDADE DE DOÁ-LAS FORA DO PARCELAMENTO	Metros quadrados de áreas públicas faltantes	2% do valor venal / m ²	X 1	X 6	X 12
IMPLANTAÇÃO IRREGULAR DO PARCELAMENTO DO SOLO	Metro quadrado do implantado	2% do valor venal / m ²	X 2	X 4	X 6
RESSETORIZAÇÃO PELA OUTORGA DE USO URBANO	Metro quadrado do loteamento implantado	5% do valor venal / m ²	- 0 -	X 3	X 9

As medidas de **compensação e mitigação urbanística**, quando convertidas em obrigação de natureza **pecuniária**, variam de acordo com a categoria de ZERFIE. (art.426 e quadro 6)

ZEIHC – Zona Especial de Interesse Histórico Cultural

OBJETIVO PRINCIPAL: preservação e valorização do patrimônio histórico e cultural da cidade.

CATEGORIAS:

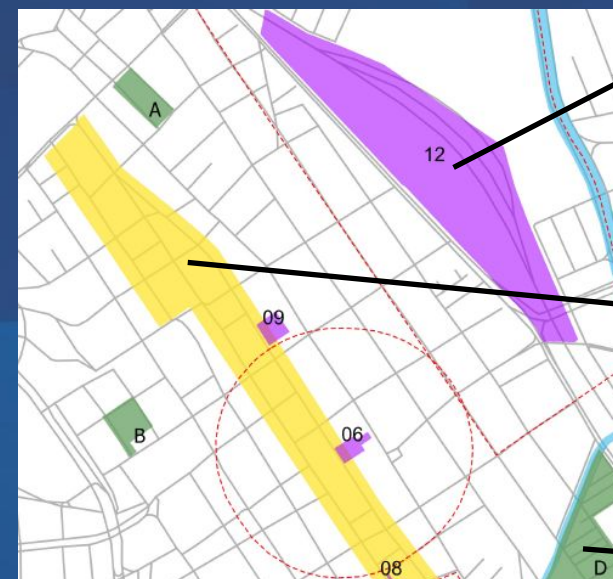
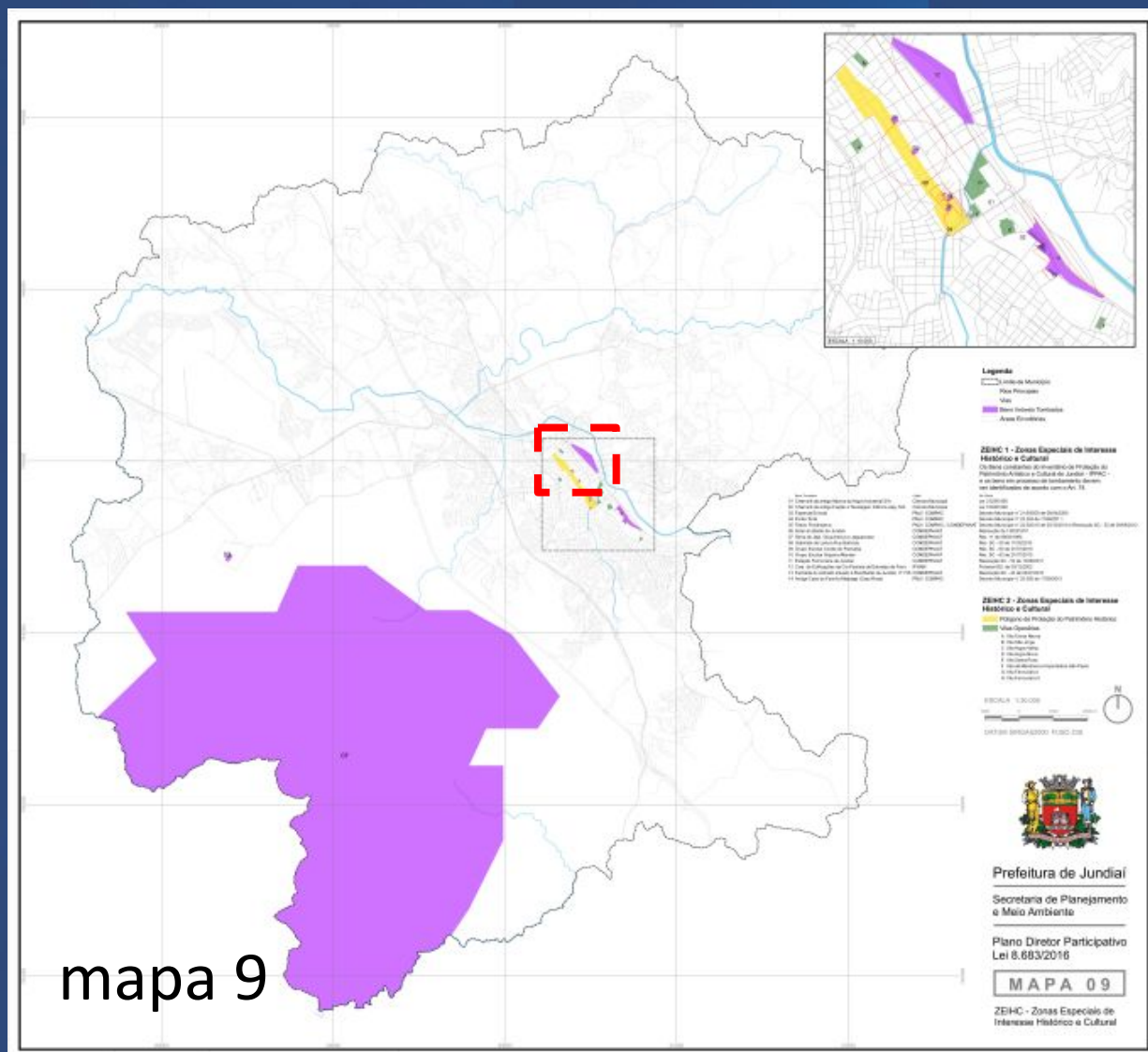
ZEIHC 1: imóveis ou áreas tombadas e em estudo de tombamento por legislação **municipal, estadual ou federal, inclusive** os constantes no **IPPAC** (Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí) - Quadro 1

ZEIHC 2: conjunto de imóveis com proteção ou preservação vinculada a seu valor histórico, cultural, arquitetônico, arqueológico, artístico, paisagístico ou urbano (**Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico e Vilas Operárias**) - Mapa 9

ZEIHC – Zona Especial de Interesse Histórico Cultural

- É Zona de aplicação do instrumento urbanístico “Transferência de Potencial Construtivo” e “Direito de Preempção”. (art. 72)

ZEIHC – Zona Especial de Interesse Histórico Cultural



Conjunto de edif. da
Comp. Paulista de
Estradas de Ferro
(IPHAN)

Polígono de
Proteção de
Patrimônio Histórico

Vila Operária
“Argos Nova”

Legenda

Limites de Município

Rios Principais

Vias

Bens Imóveis Tombados

Áreas Envoltoárias

Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico

Vilas Operárias

ZEIHC 1

ZEIHC 2

ZEIHC – Zona Especial de Interesse Histórico Cultural

QUADRO 1 | RELAÇÃO DE BENS DO IPPAC – Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiá aprovada pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural, nos termos da Lei Municipal nº443/2007. Atualizada 22/09/2015.

NÚMERO	BENS IMÓVEIS	ENDEREÇO	GRAU DE PROTEÇÃO	PROCESSO	DATA DE ABERTURA DO PROCESSO	DATA DE INCLUSÃO NO IPPAC
1	Antigo Mercado Municipal (Centro das Artes)	Rua Barão de Jundiá, n° 1093	2	15.756/2008	06/06/2008	12/02/2008
2	Caixa Econômica Estadual	Rua Barão de Jundiá, n° 941	2	15.726/2008	06/06/2008	12/02/2008
3	Estação de Energia da Empresa Luz e Força	Rua Barão de Jundiá, n° 202	1	15.730/2008	06/06/2008	12/02/2008
4	Argos Industrial	Avenida Dr. Cavalcanti, n° 284/ 304 / 396	1	15.762/2008	06/06/2008	12/02/2008
5	Castelo de Jundiá	Rua Barão de Jundiá, n° 1331 / 1313 / 1315 / 1317	1	15.766/2008	06/06/2008	12/02/2008

fragmento do Quadro 1
(relação dos bens do IPPAC com NOME, ENDEREÇO, GRAU DE PROTEÇÃO, N° PROCESSO, DATA DE ABERTURA E DATA DE INCLUSÃO NO IPPAC)

ZEPAM – Zona Especial de Proteção Ambiental

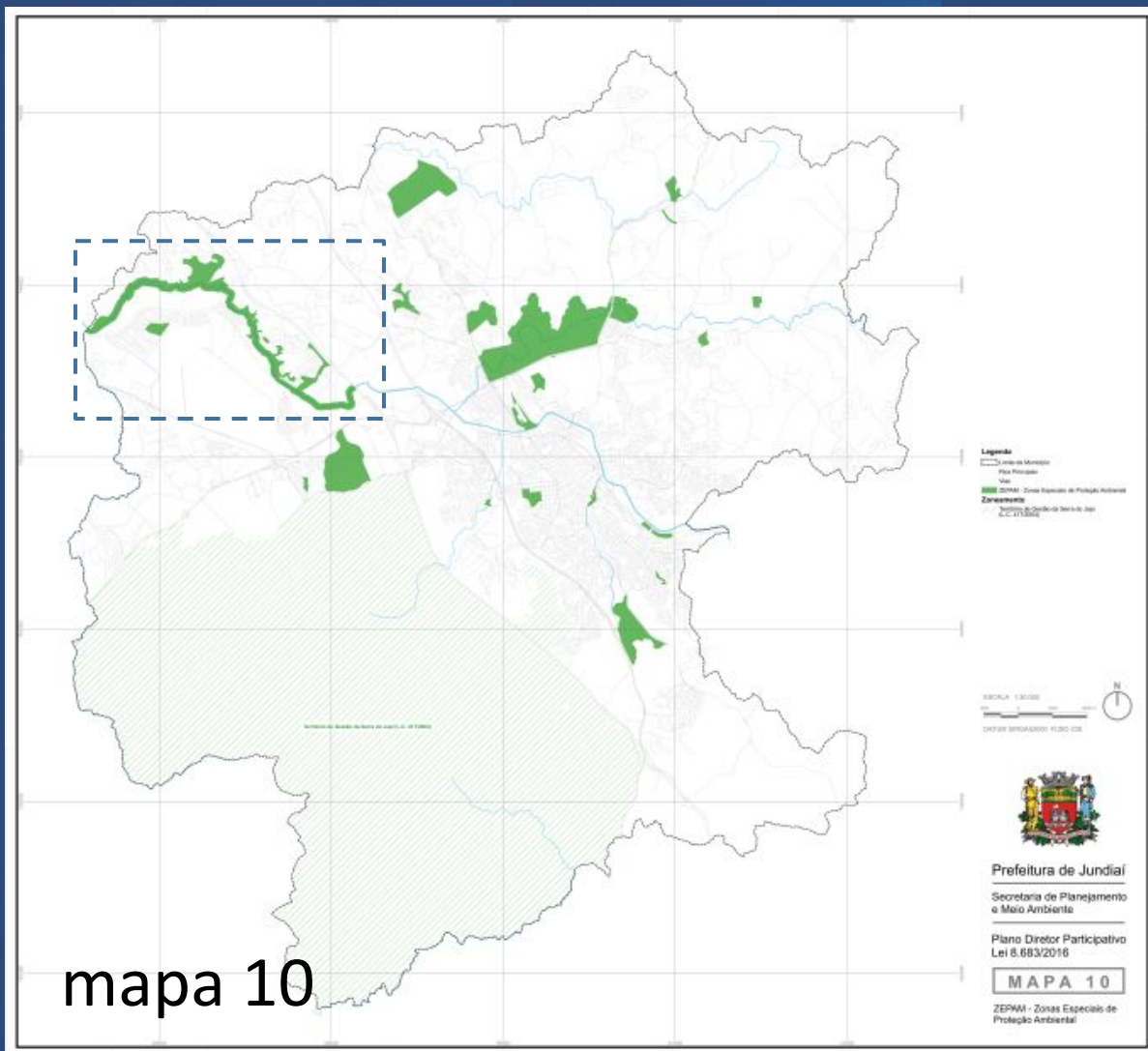
OBJETIVO PRINCIPAL: preservação e proteção do patrimônio ambiental e de áreas prestadoras de serviços ambientais (conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática).

- Faz parte da ação, em esfera municipal, para o cumprimento do previsto pela **Política Nacional de Meio Ambiente** no Instrumento “Zoneamento Ecológico Econômico” (Lei Federal 6.938/81 e Decreto 4297/02)

ZEPAM – Zona Especial de Proteção Ambiental

- É Zona de aplicação do **instrumento ambiental PSA** (Pagamento por Serviços Ambientais) **mesmo quando localizada em área urbana.**
- Na área urbana possui caráter de planejamento ambiental, promovendo corredores ecológicos, interligação de Áreas Verdes Públicas e contribuição para regulação do microclima, qualificando o espaço urbano.

ZEPAM – Zona Especial de Proteção Ambiental



Legenda

- Limite de Município
- Rios Principais
- Vias
- ZEPAM - Zonas Especiais de Proteção Ambiental

Parque linear do
Rio Jundiá



JUNDIAÍ
PREFEITURA

Zonas Especiais

DA POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO E EXCLUSÃO DE UM IMÓVEL NAS ZONAS ESPECIAIS E
“ATUALIZAÇÃO” DAS INFORMAÇÕES:

- ZERFIE** – Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico
- pode haver inclusões de áreas em qualquer categoria (“atualização” do mapa 8) cf. art. 402 e 405, desde que atendam aos requisitos de enquadramento em ZERFIE.
 - anualmente deve haver divulgação das informações dos processos relativos a ZERFIE ao CMPT e ao CONDEMA (“atualização” do Quadro 9) (art. 402)

Zonas Especiais

DA POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO E EXCLUSÃO DE UM IMÓVEL NAS ZONAS ESPECIAIS E “ATUALIZAÇÃO” DAS INFORMAÇÕES:

ZEIHC – Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural

- pode haver inclusões em ZEIHC1 conforme a publicação de novos atos de tombamento, publicação e/ou notificação do proprietário do bem sobre incorporação ao IPPAC e publicação e/ou notificação do proprietário do bem sobre a abertura de processo de tombamento.
- pode haver exclusões em ZEIHC1 pela perda da condição de tombado ou protegido (art.73 e 74)
- a publicidade desta atualização dos dados se dá por sítio eletrônico da Prefeitura. (art.76)
- para ZEICH2 não há previsão de inclusão ou exclusão de áreas.

Zonas Especiais

DA POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO E EXCLUSÃO DE UM IMÓVEL NAS ZONAS ESPECIAIS E
“ATUALIZAÇÃO” DAS INFORMAÇÕES:

ZEPAM – Zona Especial de Proteção Ambiental

- pode haver inclusões ou exclusões de áreas, desde que o pedido seja acompanhado de pareceres da CETESB e do órgão ambiental municipal, ouvidos CMPT e CONDEMA (“atualização” do mapa 10) cf. art. 85



JUNDIAÍ
P R E F E I T U R A
