ETIAM PER ME BRASILIA MAGNA

JUNDIAÍ

PREFEITURA

Cronograma de Revisão da Lei 8.683/2016

Reunião 1 11/12/17	**Apresentação da proposta de revisão.** **Discussão sobre a metodologia, a extensão da revisão e os prazos previstos.**
Reunião 2 17/01/18	**Apresentação da metodologia a ser adotada.** **Apresentação do TEMA 1: Restrições ao uso e ocupação do solo. Quadros 5A, 5B, 2B.**
Reunião 3 05/02/18	**Discussão do TEMA 1 quanto à classificação e ao porte das atividades.** **Artigos de referência: 301 a 367.**
Reunião 4 26/02/18	**Discussão sobre o TEMA 1 quanto à classificação e porte das atividades.** **Discussão do Tema 1 quanto à classificação do sistema viário. Artigos 254 a 262.**
Reunião 5 **12/03/18**	**Deliberação sobre o TEMA 1 quanto à classificação e porte das atividades e classificação do sistema viário. Discussão do Tema 1 quanto ao zoneamento urbano e rural. Art. 10-39.**
Reunião 6 **26/03/18**	**Deliberação sobre o TEMA 1 quanto ao zoneamento urbano e rural.** **Discussão do Tema 1 quanto à ocupação do solo. Artigos 263 a 300.**

Reunião 7 16/04/18	Deliberação sobre o TEMA 1 quanto à ocupação do solo. Discussão do TEMA 1 quanto aos quadros 5A e 5B.
Reunião 8 18/07/18	Discussão e Deliberação do TEMA 1 quanto aos quadros 5A e 5B. Havendo necessidade, serão realizadas mais reuniões sobre o TEMA 1.
Reunião 9 26/07/18	Discussão sobre mineração. Apresentação da atividade minerária pelo Secretário de Estado de SP
Reunião 10 03/08/18	Apresentação das questões referentes ao TEMA 1: Zoneamento, classificação de atividades, portes e sistema viário.
Reunião 11 17/08/18	Apresentação das questões referentes ao TEMA 1 e 3: Ocupação e Parcelamento do solo.
Reunião 12 24/08/18	Discussão e deliberação sobre TEMA 2: ZEIS.
Reunião 13 03/09/18	Discussão e deliberação sobre TEMA 4: Regularização Fundiária. Artigos: 368-440.
Reunião	Discussão e deliberação sobre TEMA 5: Instrumentos da Política Urbana. Artigos 86-205.
Reunião	Discussão e deliberação sobre TEMA 6: Política e Investimentos Estratégicos. 441-534.

RESUMO DAS PROPOSTAS DA REUNIÃO ANTERIOR (ZEIS)

JUNDIAÍ
PREFEITURA

HIS na ZEIS 2

- FUMAS produz loteamento/empreendimento de 0 - 3 salários mínimos;
- Iniciativa privada, em parceria com a FUMAS, pode mesclar produtos para atender 0 - 6 salários mínimos, com no mínimo 30% de atendimento da faixa 0 - 3 salários mín., podendo haver ampliação de gabarito e coeficiente de aproveitamento;
- As unidades que compõem os 30 % para atendimento da faixa 0-3 salários minímos serão comercializados pela FUMAS
- O início da obra poderá ocorrer por etapas, desde que o projeto possibilite a emissão de Habite-se parcial;

JUNDIAÍ
PREFEITURA

HIS no Município

- Possibilidade de produção de HIS no Município em parceria com a FUMAS
  - Imóveis localizados na ZQB, ZDP 2, ZRC e ZDCU;
  - Parcelamento do solo
  - Habitações que atendam famílias com renda de até 6 salários mínimos.

JUNDIAÍ
PREFEITURA

HIS no Município: Parcelamento

- **Objetivo**

  Doação de lotes à FUMAS para construção de HIS 0 - 3 salários mín.;

  Nas áreas transferidas à FUMAS serão adotados os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo definidos para a ZEIS 2.

- **Como**

  Doação de 10% do número de lotes no mesmo imóvel; ou

  Doação de 15% de área útil (em 1 lote) no mesmo imóvel.

- **Benefícios**

  Redução do lote mínimo em todo o loteamento para 150m²;

  Frente mínima de 7,00m.

  A comercialização dos demais lotes independe de parceria com a FUMAS

JUNDIAÍ
PREFEITURA

HIS no Município: Habitações

- Objetivo
  - Incentivo à construção de unidades de HIS 0 - 3 salários mínimos pela iniciativa privada;
- Como
  - Produção mínima de 10% para unidades 0 -3 salários mínimos;
  - Deve atender aos parâmetros de uso e ocupação da solo na zona do empreendimento
  - Benefícios
  - Transferência do potencial construtivo excedente do lote destinado para HIS 0 - 3 salários mínimos;
  - Desconto na outorga onerosa do direito de construir proporcional à porcentagem de unidades que atendam 0-3 salários.

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Ajustes Gerais nas ZEIS

- Alteração do lote mínimo de 125m² para 150m²;
- Manutenção frente mínima de 7,00m;
- Lote máximo equiparado com quadra máxima (200m x 200m, exceto ZIDRU);
- Inclusão de mapa com histórico de empreendimentos de interesse social no Município.

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico - ZERFIE

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Objeto de regularização:

Legislação	Quantidade
LC 144 / 1995	13
LC 144/95 com 358 / 2002	52
LC 358 / 2002	**208**
Lei 8.683 / 2016	1 (sem densidade)
Total	**274**

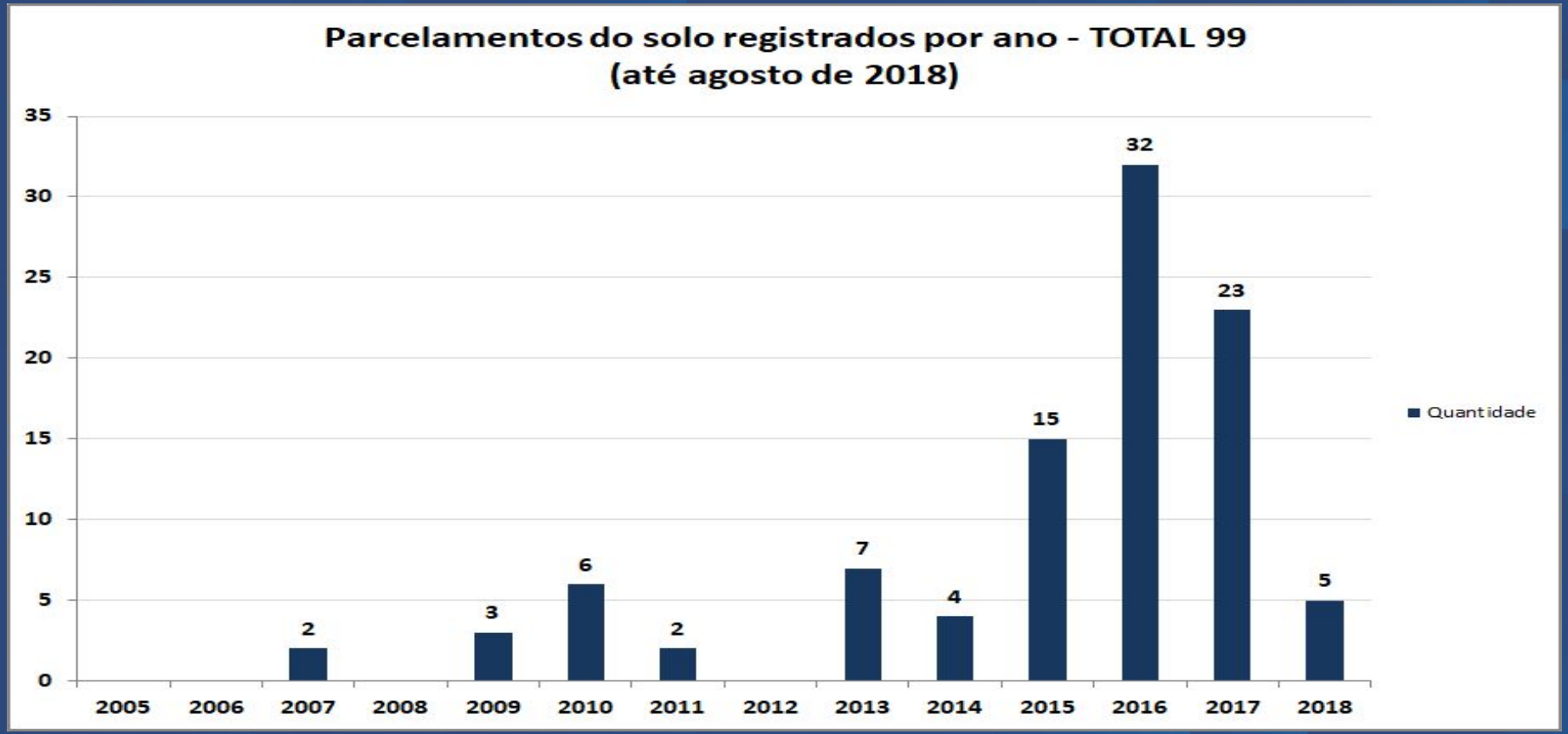
JUNDIAÍ
PREFEITURA

Situação dos processos:

Status	Quantidade
Total de processos abertos	**274**
Em análise	**175**
Registrado	**99**
Registrados e com Decreto de Uso e Ocupação	**20**
Registrado e sem Decreto de Uso e Ocupação e termo de compromisso de obras faltantes	**79**

JUNDIAÍ
PREFEITURA

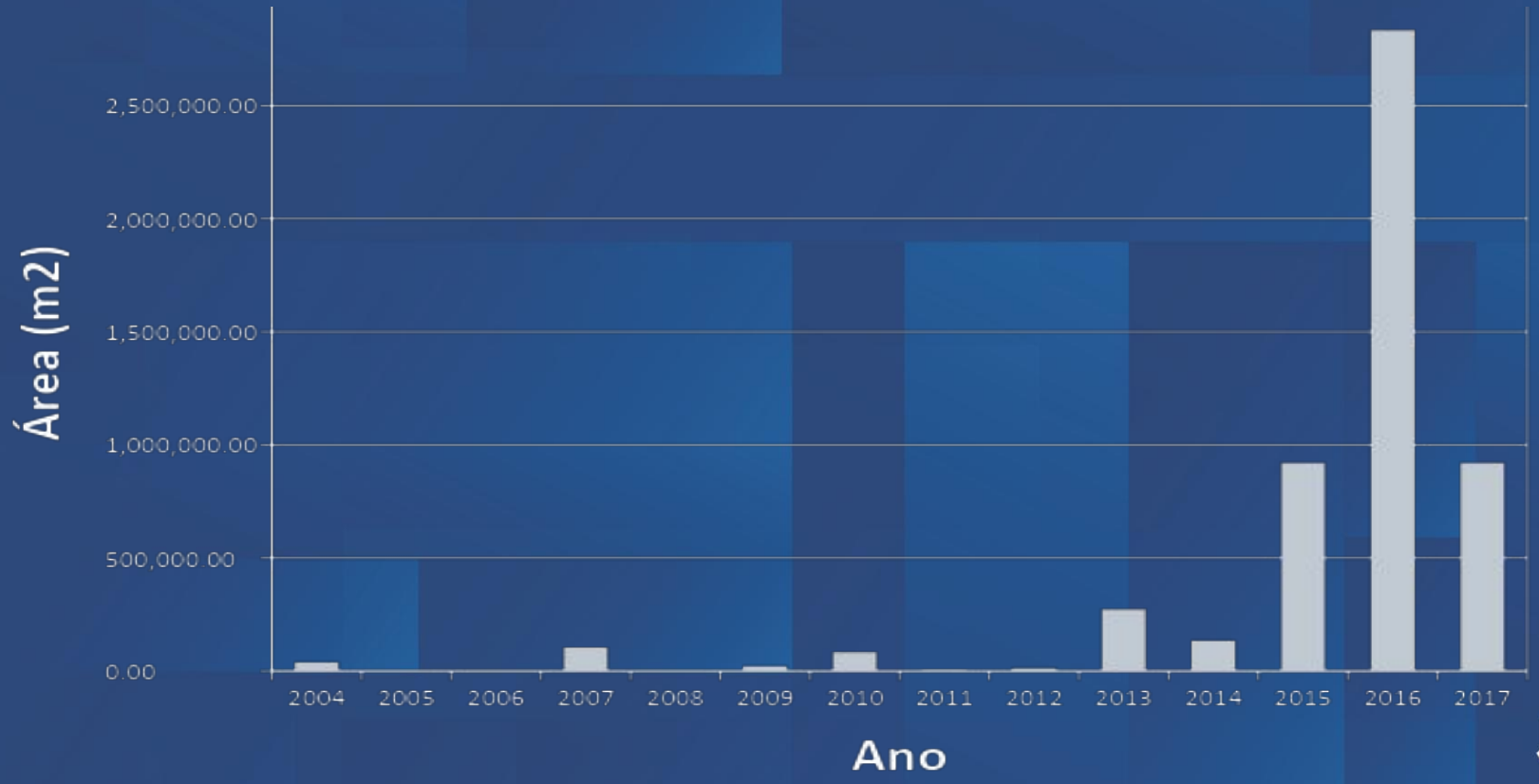
REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS CLANDESTINOS



EVOLUÇÃO DA REGULARIZAÇÃO NO MUNICÍPIO

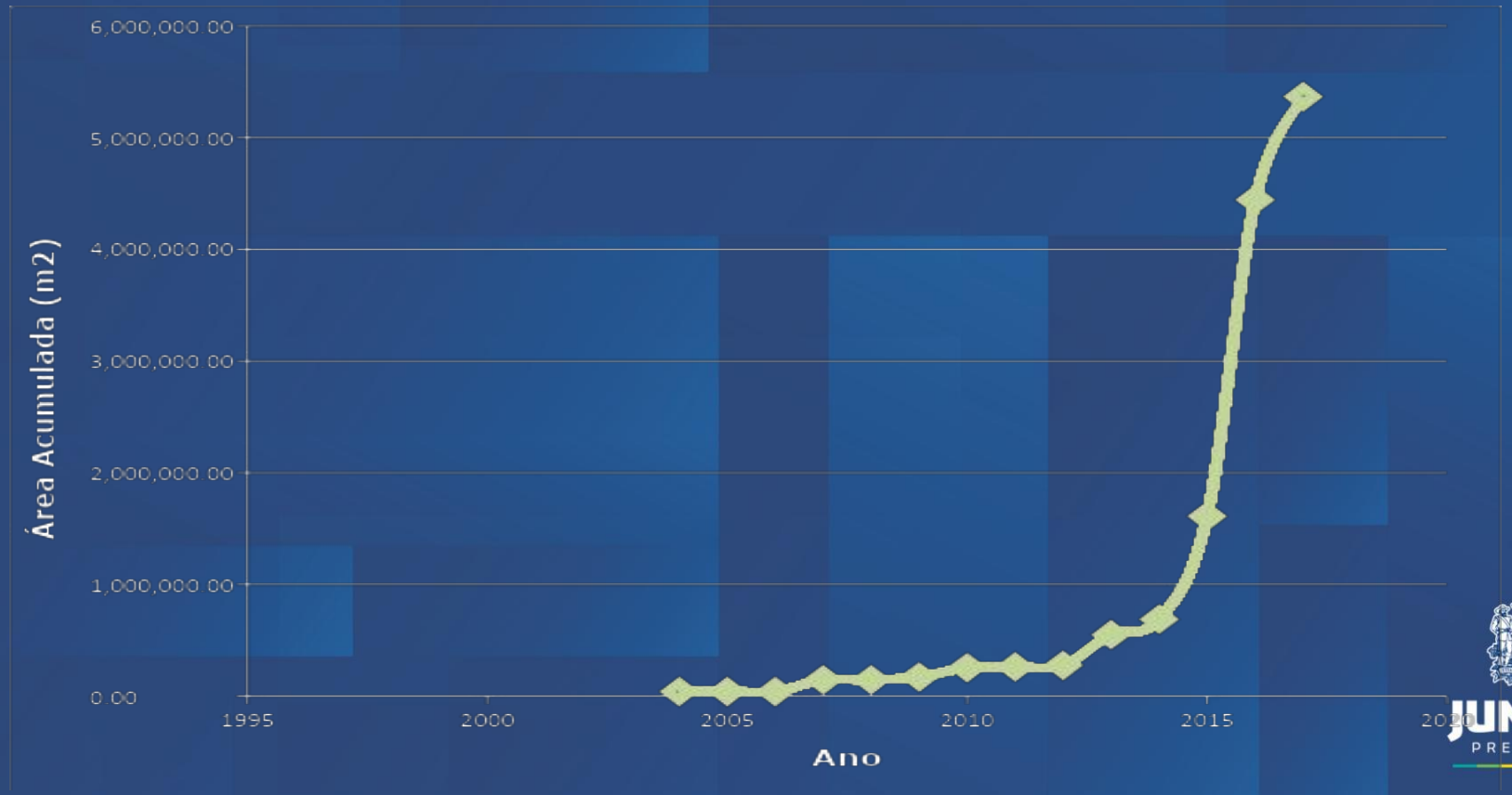
JUNDIAÍ
PREFEITURA

REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS CLANDESTINOS



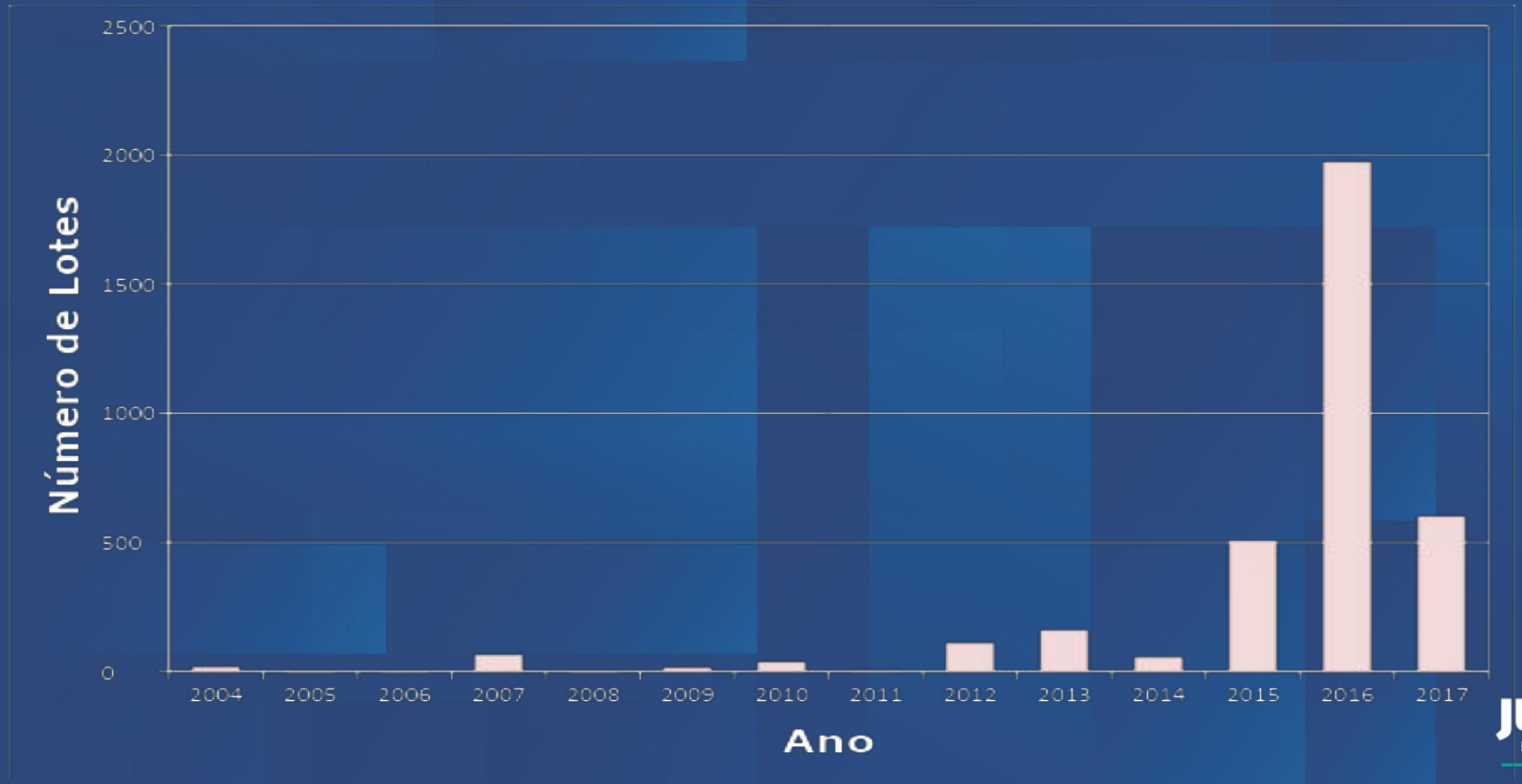
JUNDIAÍ
PREFEITURA

REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS CLANDESTINOS



JUNDIAÍ
PREFEITURA

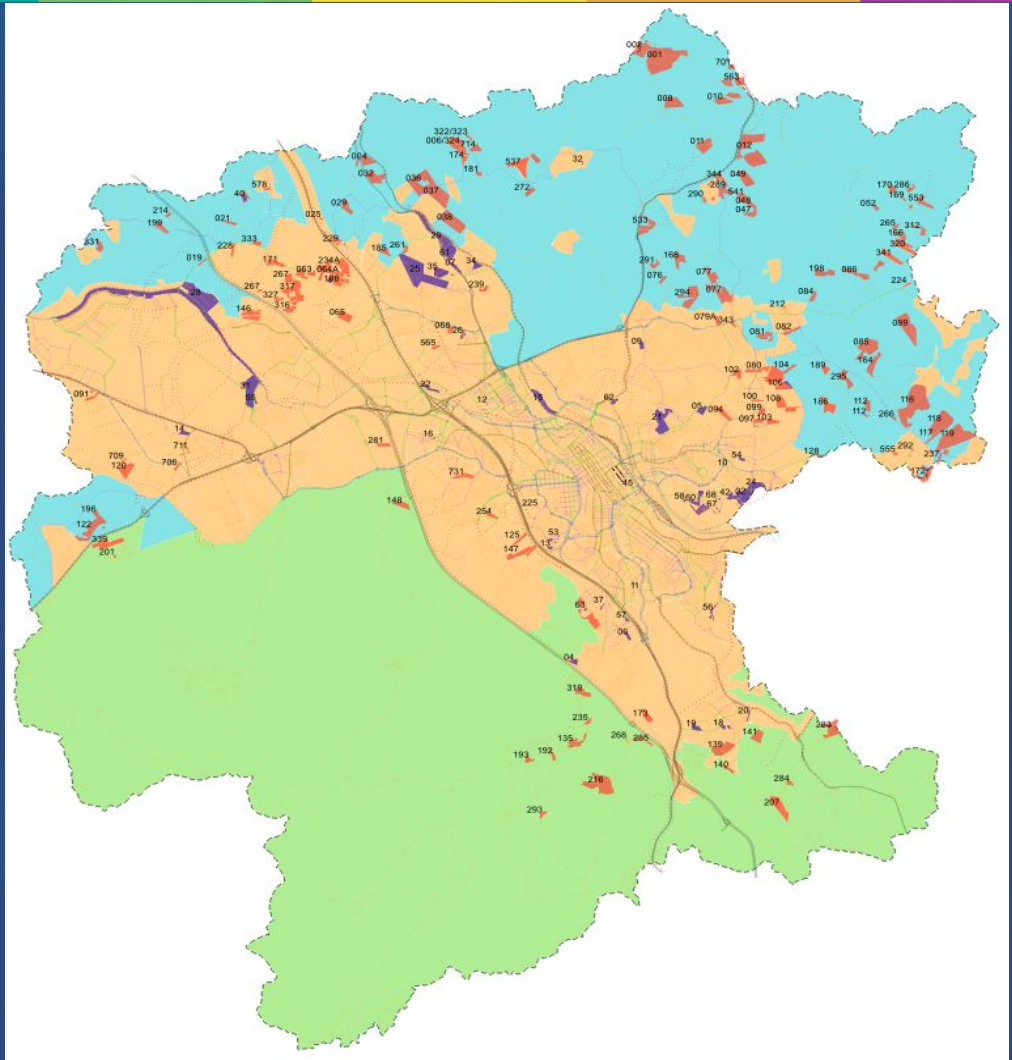
REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS CLANDESTINOS



JUNDIAÍ
PREFEITURA

REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS CLANDESTINOS

JUNDIAÍ
PREFEITURA



Mapa 07 - ZEIS Zonas Especiais de Interesse Social

ZEIS I - Áreas Consolidadas

Mapa 08 - ZERFIE Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico

ZERFIE 1 - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

ZERFIE 2 - Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e Desenvolvimento Rural

ZERFIE 3 - Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais

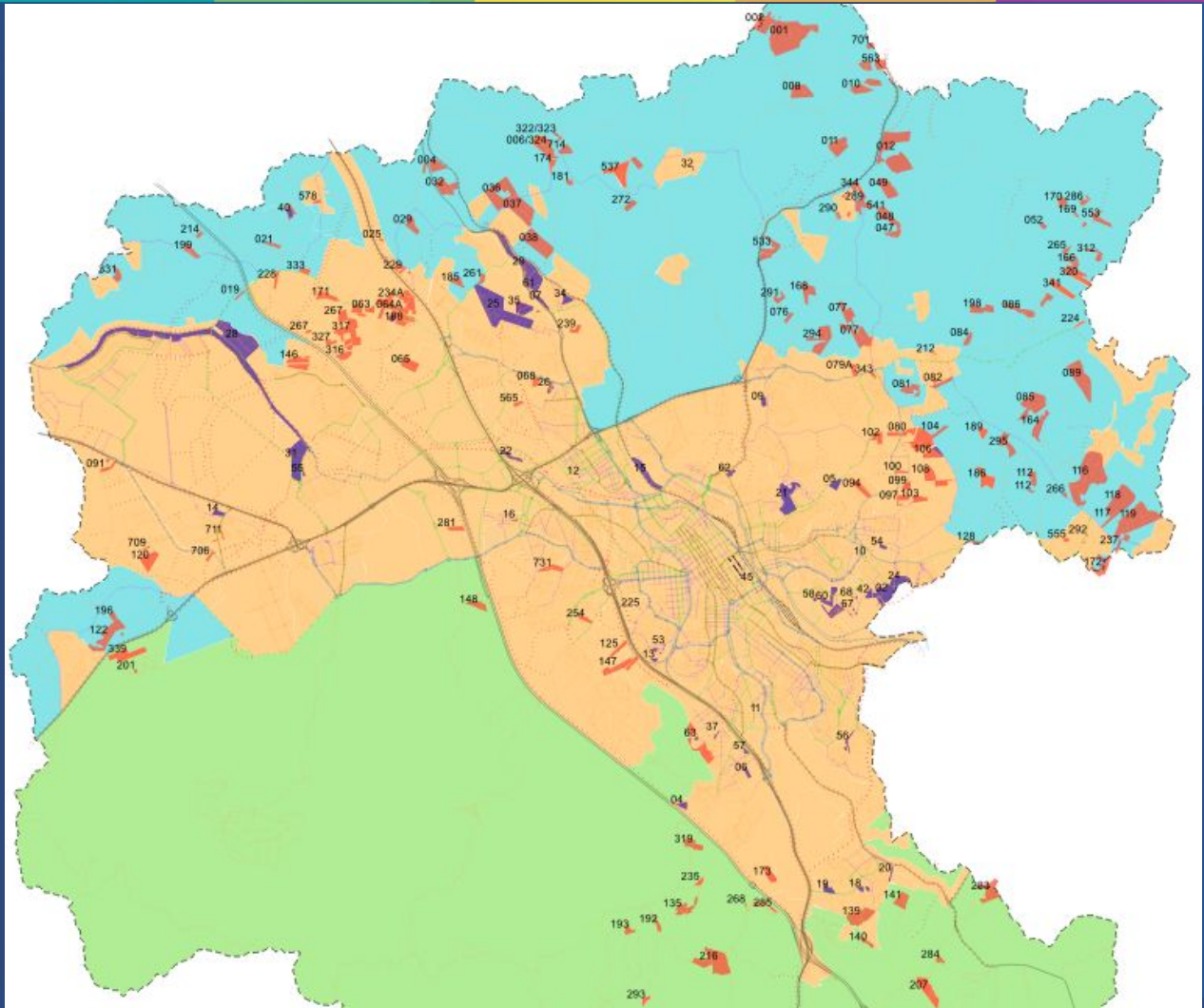
Mapa 05 - Macrozoneamento

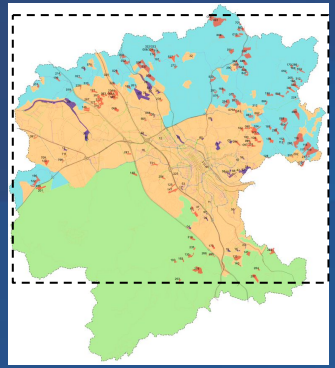
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e Desenvolvimento Rural

Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais

JUNDIAÍ
PREFEITURA





Plano Diretor - Lei 8683/2016

Limite de Município

Mapa 07 - ZEIS Zonas Especiais de Interesse Social

ZEIS I - Áreas Consolidadas

Mapa 08 - ZERFIE Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico

ZERFIE 1 - Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

ZERFIE 2 - Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e Desenvolvimento Rural

ZERFIE 3 - Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais

Mapa 05 - Macrozoneamento

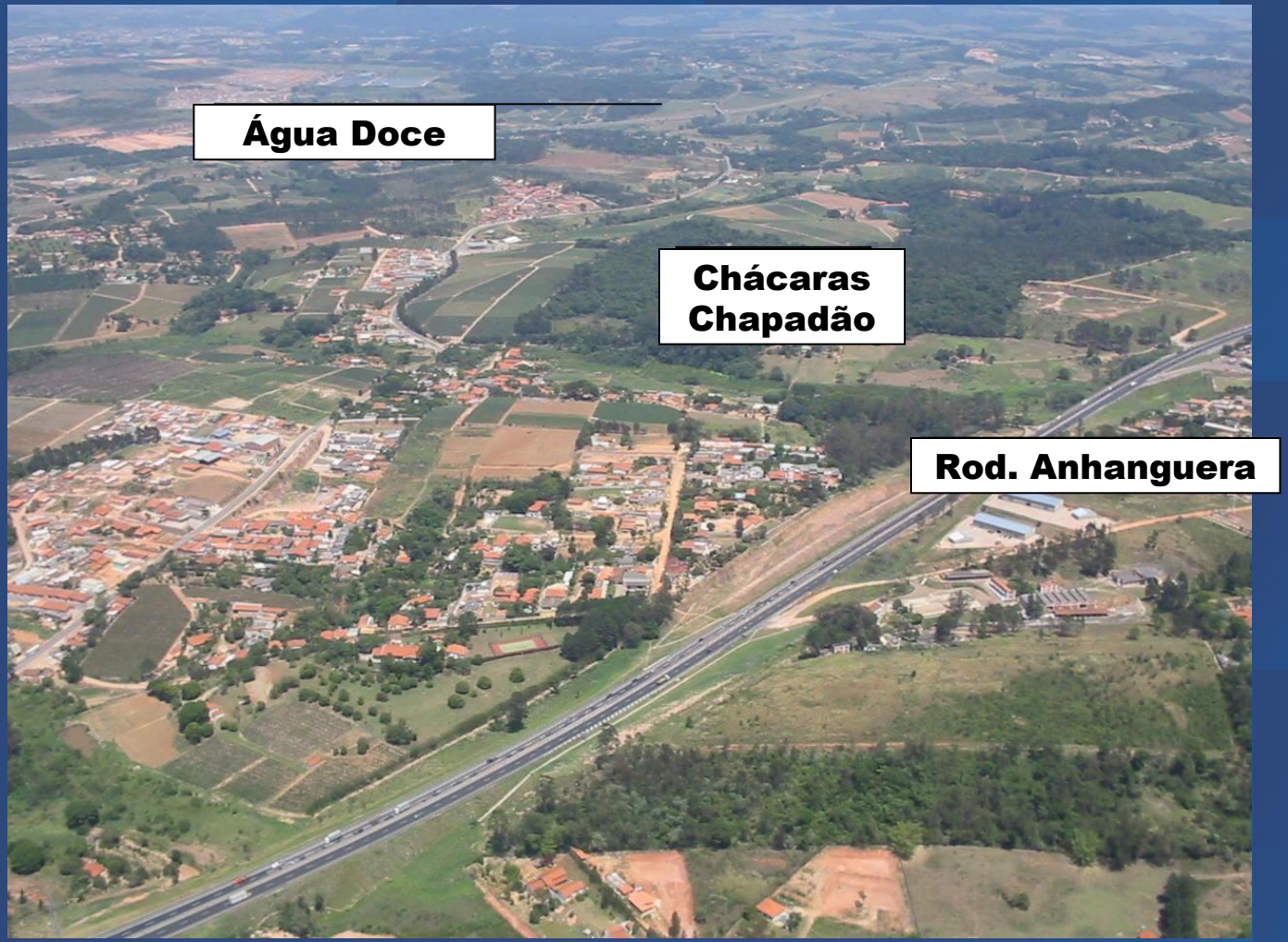
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana

Macrozona de Proteção Ambiental, Hídrica e Desenvolvimento Rural

Macrozona de Proteção da Serra do Japi e Serra dos Cristais

IMAGENS DE PARCELAMENTOS IRREGULARES NO MUNICÍPIO - ANOS 2000

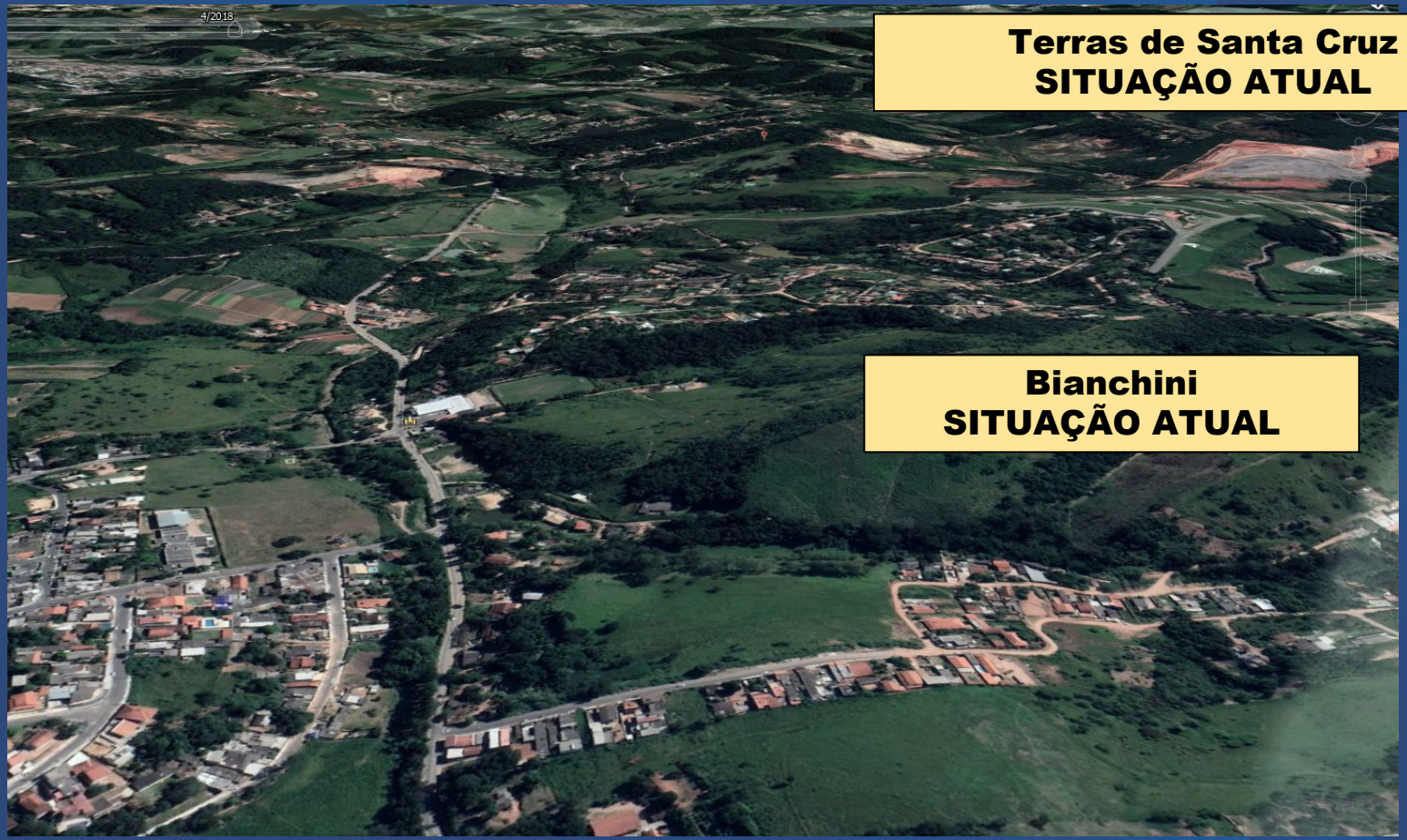
JUNDIAÍ
PREFEITURA



JUNDIAÍ
PREFEITURA

JUNDIAÍ
PREFEITURA

JUNDIAÍ
PREFEITURA



Terras de Santa Cruz
SITUAÇÃO ATUAL

Bianchini
SITUAÇÃO ATUAL

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Vista Alegre

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Vista Alegre
SITUAÇÃO ATUAL

JUNDIAÍ
PREFEITURA

VIAS DE ACESSO

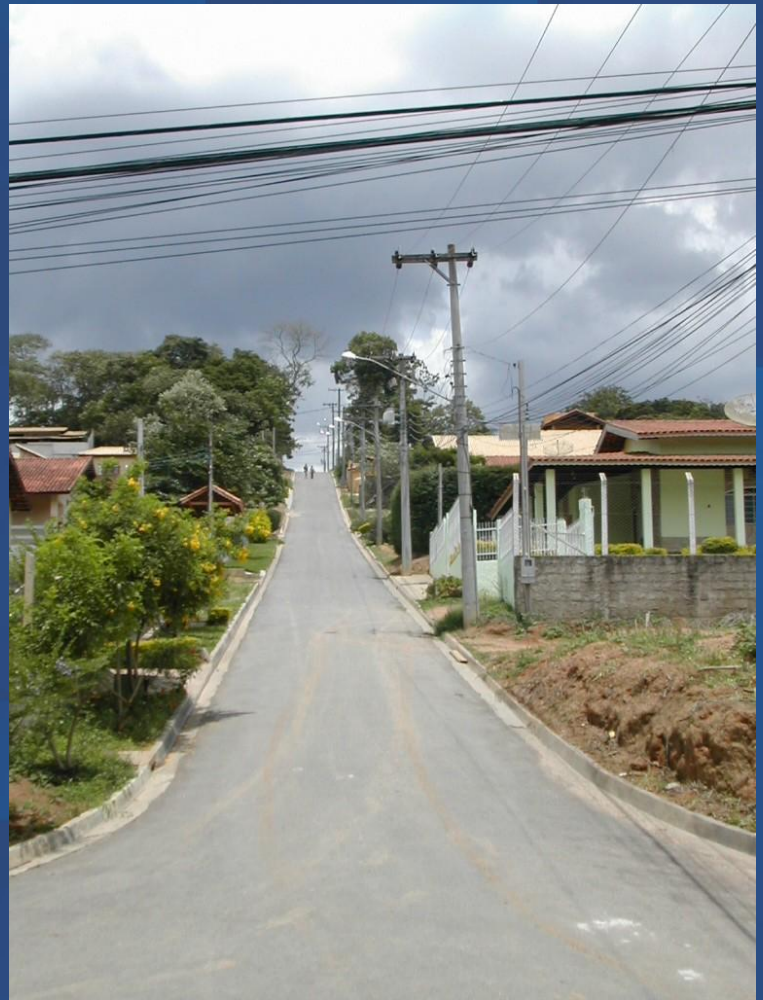
ÁGUA DOCE

POSTE

CONDOMÍNIO
SÃO VICENTE

CAXAMBÚ

VIAS DE ACESSO



FAZENDINHA

ROSEIRA

JUNDIAÍ
PREFEITURA

EDIFICAÇÕES

SANTO ANTONIO

SANTA CLARA

SEM DENOMINAÇÃO

POSTE

EDIFICAÇÕES

SANTO ANTONIO

SANTA CLARA

SEM DENOMINAÇÃO

CAXAMBU

EDIFICAÇÕES

JUNDIAÍ
PREFEITURA

OCUPAÇÃO EM ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE

SEM DENOMINAÇÃO

CAXAMBU

ÁGUA DOCE

POSTE

COMO ESTÁ PROPOSTO PELA LEGISLAÇÃO VIGENTE

(LEI 8.683/2016)

JUNDIAÍ
PREFEITURA

ZERFIE – Regularização Fundiária de Interesse Específico

(artigos 66 a 67, 368 a 373 e 402 a 440 da LEI 8.683/16)

É a regularização fundiária na qual não está caracterizado o interesse social. (art. 402)

A responsabilidade relativa à implantação da infraestrutura básica, das medidas de mitigação e compensação urbanística e ambientais, do sistema viário e dos equip. comunitários previstos no Projeto de Reg. Fundiária poderão ser compartilhadas entre loteador, proprietário da gleba e beneficiários da regularização, mediante Termo de Compromisso. (art. 428)

ZERFIE – Regularização Fundiária de Interesse Específico

3 CATEGORIAS (Zerfie 1, 2 e 3): conforme localização nas Macrozonas

CONDIÇÕES 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 – 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 / m²	X 1	X 3	X 4
LOTES COM ÁREAS MENORES	Metro quadrado de lotes irregulares	1% do valor venal / m²	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 / m²	X 1	X 6	X 12
IMPLANTAÇÃO IRREGULAR DO PARCELAMENTO DO SOLO	Metro quadrado do implantado	2% do valor venal / m²	X 2	X 4	X 6
RESSETORIZAÇÃO PELA OUTORGA DE USO URBANO	Metro quadrado do loteamento implantado	5% do valor venal / m²	- 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)

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Regularização Fundiária de Interesse Social

(artigos 45 a 47 - ZEIS 1 - e 368 a 401 da LEI 8.683/16)

Promovida pela FUMAS nas áreas demarcadas como ZEIS 1, de ocupação consolidada de assentamentos precários e irregulares, onde mora população de baixa renda.

A Fumas poderá promover todos os atos necessários à Regularização Fundiária, inclusive os atos destinados aos registros imobiliários e notoriais, sempre que julgar necessário. (art. 377 parágrafo único)

Regularização Fundiária de Interesse Social

(artigos 45 a 47 - ZEIS 1 - e 368 a 401 da LEI 8.683/16)

A implantação do sistema viário e da infraestrutura básica será realizada pelo Município ou pela Fumas, diretamente ou por meio de seus contratados, ou ainda através de concessionários ou permissionários de serviços públicos. (art. 386)

JUNDIAÍ
PREFEITURA

Propostas ZEIS:

1. A FUMAS deverá distinguir, entre as ZERFIEs, os loteamentos que deverão ser considerados ZEIS 1, em virtude de possuírem 70% ou mais de famílias com renda familiar de até 3 salários mínimos.

2. As providências para a regularização fundiária dos parcelamentos considerados ZEIS 1 serão conduzidas pela FUMAS.

3. A implantação do sistema viário e da infraestrutura básica será realizada pelo Município ou pela Fumas, diretamente ou por meio de seus contratados, ou ainda através de concessionários ou permissionários de serviços públicos. (art. 386)

Propostas ZERFIEs:

1. As demais áreas com parcelamento clandestino e irregular serão tratadas como uma única ZERFIE.

2. As providências para a regularização fundiária dos parcelamentos considerados ZERFIE serão conduzidas pelos interessados, com orientação do Departamento de Assuntos Fundiários.

3. A exigência de densidade mínima será substituída pela verificação dos documentos que comprovem que o parcelamento ocorreu até 2009 (Lei Federal 11.977/2009 - Minha Casa, Minha Vida).

4. A regularização de parcelamentos situados na ZCVS deverá atender as disposições do Decreto Estadual 43.284/1998.

Propostas ZERFIEs:

5. A regularização de parcelamentos situados na Zona de Conservação Hídrica (permeabilidade) deverá atender as disposições do Decreto Estadual 43.284/1998.

6. A regularização de parcelamentos situados no Território de Gestão da Serra do Japi deverá atender às disposições da LC 417/2004 quanto à taxa de ocupação da gleba parcelada e do Decreto Estadual 43.284/1998.

7. Os índices de utilização dos terrenos, em caso de ampliações ou novas construções, deverão atender aos critérios da zona na qual está inserido, quando situado na macrozona urbana, e da ZDP-1 quando estiver situado nas zonas rurais.

Propostas ZERFIEs:

8. A aprovação final dos projetos de regularização ocorrerá após a execução das obras de infraestrutura ou, previamente, mediante a Termo de Compromisso e oferta de garantia real de valor equivalente ao custo das benfeitorias.

9. As disposições contidas na nova lei federal (13.465/2017) serão objeto de discussão e análise no prazo de 6 meses após a aprovação desta revisão do Plano Diretor.

ETIAM PER ME BRASILIA MAGNA

JUNDIAÍ

PREFEITURA