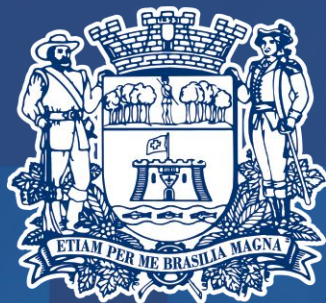




JUNDIAÍ
P R E F E I T U R A

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 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 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 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 do TEMA 1 e 3 : Ocupação e Parcelamento solo.
Reunião 12 24/08/18	Discussão sobre TEMA 2 : ZEIS.
Reunião 13 03/09/18	Discussão sobre TEMA 2 : ZERFIE.
Reunião 14 04/09/18	Apresentação do tema ' A criança na cidade ': instrumentos de proteção da infância'.
Reunião 15 14/09/18	Discussão sobre TEMA 5: Instrumentos da Política Urbana. Artigos 36-68.
Reunião 16 28/09/18	Discussão sobre TEMA 6 : Política e Investimentos Estratégicos. 441-534.

Instrumentos da política urbana

1. Parcelamento, edificação e utilização compulsória
(Imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados)
2. IPTU progressivo no tempo
3. Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública
4. Consórcio imobiliário
5. Direito de preempção
6. Outorga onerosa do direito de construir
7. Transferência do direito de construir
8. Operação urbana consorciada
9. Direito de superfície
10. Arrecadação de imóveis abandonados
11. Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança
12. Relatório de Impacto de Trânsito

1. PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA

(art. 93 e 94)

Para que serve: Promover o adequado uso e a ocupação do solo, evitando especulação imobiliária.

Como: o Município deverá notificar os proprietários, que terão 1 ano para protocolar projeto, 2 anos para iniciar a obra, 5 anos para concluir a obra.

Situação:
não necessita regulamentação / ainda não aplicado

Imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados (art. 88 a 91 e 101)

Imóveis classificados como não edificadas, sujeitos ao instrumento:

ZRC, ZDCU, ZEIS-2:

lotes ou glebas com área maior ou igual a 750m^2 com CA = 0

lotes com área menor que 750m^2 com CA = 0, originados após esta lei

lotes contíguos de mesmo dono com áreas somadas maiores que 750m^2 com CA = 0.

ZQB:

lotes ou glebas com área maior ou igual a 1.000m^2 com CA = 0

lotes com área menor que 1.000m^2 com CA = 0, originados após esta lei

lotes contíguos de mesmo dono com áreas somadas maiores 1.000m^2 com CA = 0.

Imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados

Imóveis classificados como subutilizados, sujeitos ao instrumento:

ZRC, ZDCU, ZEIS-2:

lote ou gleba com área maior ou igual 750m^2
CA utilizado menor que mínimo da zona

ZQB:

lote ou gleba com área maior ou igual a 1.000m^2
CA utilizado menor que mínimo da zona

Imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados

Imóveis classificados como não utilizados, sujeitos ao instrumento:

Toda edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de 2 anos (exceção de integrantes de massa falida) em local com acesso à infraestrutura básica.

2. IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

(art. 95 a 98)

Aumento progressivo nas alíquotas de IPTU de imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, pelo prazo de 5 anos consecutivos, até alíquota máxima de 15%, até que se cumpra as obrigações de parcelar, edificar e utilizar o imóvel ou até que ocorra a desapropriação.

É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou outros benefícios fiscais relativos ao IPTU progressivo no tempo.

Situação:

a regulamentar (aplicação posterior ao instrumento “Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória”)

3. DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA (art. 99)

Após o prazo de 5 anos de cobrança do IPTU progressivo sem que os proprietários de imóveis tenham cumprido as obrigações de parcelamento, edificação e utilização compulsória, o município poderá desapropriar esses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública, previamente aprovados pelo Senado Federal.

Situação:

não necessita regulamentação (aplicação posterior aos instrumentos “Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória” e “IPTU progressivo no tempo”)

4. CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

(art. 102 a 109)

O Município poderá facultar ao proprietário do imóvel sujeito ao parcelamento, edificação e utilização compulsória e, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário para fins de viabilizar financeiramente o aproveitamento do imóvel.

Para realização do consórcio imobiliário, o imóvel deverá ser transferido ao Município.

Situação:
a regulamentar

5. DIREITO DE PREEMPÇÃO

(art. 110 a 117)

O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa para finalidades especificadas no art. 111.

Aplica-se a todos os imóveis demarcados como ZEIS 2 (finalidade habitacional de interesse social) e demais imóveis demarcados no Mapa 11.

Município poderá definir outros imóveis através de Lei Municipal.

5. DIREITO DE PREEMPÇÃO

Será exercido para a efetivação dos princípios e realização dos objetivos do Plano Diretor, sempre que o Município necessitar de áreas para:

- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- regularização fundiária;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos, espaços livres, áreas verdes e espaços de lazer;
- instituição de unidades de conservação;
- preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental;
- proteção e criação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

5. DIREITO DE PREEMPÇÃO

O Município terá preferência na aquisição de imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de 5 anos e renovável, por lei, a partir de um ano, após o decurso do prazo inicial de vigência.

Situação:
não necessita regulamentação

6. OUTORGA ONEROSA

(art. 118 a 122)

O que é: autorização para construção acima do potencial construtivo básico (1x), até o limite máximo do zoneamento, mediante contrapartida financeira a ser paga pelos beneficiários.

Para que serve: recuperação pelo Poder Público dos investimentos em infraestrutura de um local, que possibilitaram seu adensamento, redistribuindo para a coletividade. (solo criado)

Onde se aplica: Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (exceto ZDP-1)

Situação: em aplicação

7. TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

(art. 123 a 132)

O que é: autorização para transferência de potencial construtivo de imóveis, para finalidades específicas.

Para que serve: possibilitar o uso do potencial construtivo do imóvel em outro local, promovendo a preservação de bens tombados e dos remanescentes de vegetação.

A finalidade dos imóveis passíveis de aplicação do instrumento é viabilizar:

- a preservação, conservação e recuperação de bens de interesse histórico, cultural, paisagístico, social e ambiental;
- execução de melhoramentos viários;
- execução de serviços, equipamentos e infraestruturas para o sistema de transporte coletivo;
- implantação de parques, espaços livres e áreas verdes;
- implementação de programas de regularização fundiária e de urbanização de assentamentos urbanos ocupados pela população de baixa renda, inseridos ou não em ZEIS 1;
- implementação de programas de provisão habitacional de interesse social em áreas inseridas ou não em ZEIS 2;
- criação de espaços culturais e da economia criativa;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Onde se aplica:

PARA IMÓVEIS CEDENTES, NÃO DOADOS À MUNICIPALIDADE:

- imóveis (ou parte) identificados como ZEICH (Macrozona Urbana)
- imóveis (ou parte) que possuem vegetação (Mapa 3)

PARA IMÓVEIS CEDENTES, DOADOS À MUNICIPALIDADE:

- imóveis (ou parte) da Macrozona Urbana, que cumpram com a finalidade especificada no art. 124.

Situação: em aplicação

8. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

(art. 133 a 136)

O Município poderá realizar operações urbanas consorciadas para implementar projetos de intervenção urbana estrutural que promovam melhorias nas condições de vida urbanas, sociais, ambientais e econômicas.

Cada operação urbana é instituída por sua lei específica, que estabelecerá normas, parâmetros e critérios diferenciados para cumprir sua finalidade.

Situação:

nenhuma operação urbana em andamento (dependerá de lei específica para regulamentar cada operação urbana a se realizar)

*** futuramente: Operação Urbana do Vale do Rio Jundiáí**



JUNDIAÍ
PREFEITURA

9. DIREITO DE SUPERFÍCIE

(art. 137 a 140)

Consiste no exercício do direito de utilizar, temporariamente ou por prazo indeterminado, o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

Poderá ocorrer de duas formas:

- a. O município receber em concessão, por meio de órgãos da administração pública direta ou indireta, o direito de superfície de bens e imóveis, nos termos da legislação federal;
- b. O município ceder gratuita ou onerosamente, mediante contrapartida de interesse público, o direito de superfície de bens e imóveis públicos.

Situação: somente necessita regulamentação em casos de licitação ou indenização por benfeitorias

10. ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS ABANDONADOS (art. 141 a 143)

O município arrecada imóveis abandonados pelos seus respectivos proprietários, independente de indenização, na forma dos arts. 1.275 e 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de jan. de 2002.

Os imóveis deverão ser utilizados para implementação de programas habitacionais de interesse social, espaços culturais, regularização fundiária, ou quaisquer outras finalidades relacionadas com os princípios e objetivos do Plano Diretor.

Situação:

a aplicação necessita de decreto de regulamentação da Lei 482/2009 (conservação do imóvel urbano e seu abandono)



11. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV (art. 144 a 155)

O que é: Estudo exigido antecedendo a aprovação e licenciamento de empreendimentos e/ou atividades conforme previsão legal.

Para que serve: permitir a avaliação dos impactos positivos ou negativos da implantação do empreendimento e/ou atividade, sob os aspectos elencados no Estatuto da Cidade, definindo ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras dos impactos identificados.

Onde se aplica: aos empreendimentos previstos na lei.

Situação: em aplicação

11. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Sugestão de inclusão no Art. 150 do parágrafo:

§ 6º Nos casos de usos enquadrados através de Certidão de Uso do Solo como “tolerados”, nas condições previstas no Art. 307, deverão ser considerados para efeito de enquadramento no EIV/RIV os portes mínimos indicados em cada Zona para cada atividade, independente da via.

12. RELATÓRIO DE IMPACTO DE TRÂNSITO - RIT

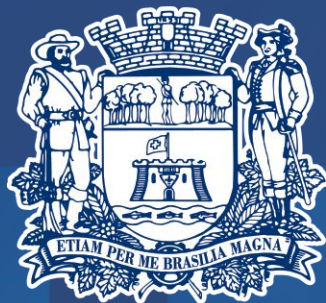
(art. 156 a 167)

O que é: Estudo exigido antecedendo a implantação de empreendimentos e/ou atividades conforme previsão legal.

Para que serve: Tem como objetivo analisar os impactos positivos ou negativos no sistema viário, no transporte público, acessos, estacionamento e circulação de pedestres com a chegada do empreendimento no local, definindo ações compatibilizadoras, mitigadoras, compensatórias ou potencializadoras dos impactos.

Onde se aplica: atividades Pólo Gerador de Tráfego.

Situação: Em aplicação.



JUNDIAÍ
P R E F E I T U R A
