



**PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL  
COMENTADO**

---



**PLANO DIRETOR DE  
ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**COMENTADO**



# PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

## COMENTADO

---

### ÍNDICE GERAL

#### Sumário

ÍNDICE GERAL.....	2
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....	4
TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS.....	5
TÍTULO II - DA ESTRUTURA DO ORDENAMENTO TERRITORIAL.....	8
CAPÍTULO I – Do Macrozoneamento.....	8
CAPÍTULO II - Da Macrozona de Destinação Urbana .....	9
CAPÍTULO IV - DA Macrozona de Destinação Rural .....	13
CAPÍTULO V - Da Macrozona de Interesse Ambiental.....	14
CAPÍTULO VI - Da Macrozona de Mineração .....	15
TÍTULO III -- DO ORDENAMENTO DO ESPAÇO URBANO .....	18
CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais.....	18
CAPÍTULO II – Da Estrutura Urbana.....	19
Seção I – Das Disposições Gerais.....	19
Seção II - Do Uso e Ocupação do Solo .....	20
Seção III - Da Urbanização.....	22
CAPÍTULO III – Dos Instrumentos da Política Urbana Seção I –Das Disposições Gerais .	27
Seção I – Disposições Gerais .....	27
Seção II - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios .....	27
Seção III - Do IPTU Progressivo no Tempo .....	29
Seção IV - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos .....	29
Seção V - Do Direito de Preempção .....	30
Seção VI - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir .....	30
Seção VII - Das Operações Urbanas Consorciadas .....	32
Seção VIII - Do Consórcio Imobiliário .....	33

---

Seção IX – Transferência do Potencial Construtivo .....	34
Seção X - Do Estudo de Impacto de Vizinhança.....	34
<b>TÍTULO IV - DA MOBILIDADE URBANA .....</b>	<b>35</b>
CAPÍTULO I – Dos Objetivos e Diretrizes .....	35
CAPÍTULO II – Da Rede Viária .....	37
CAPÍTULO III - Do Transporte Público .....	40
CAPÍTULO IV - Da Rede Cicloviária.....	41
<b>TÍTULO V - DAS ZONAS ESPECIAIS .....</b>	<b>43</b>
CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais.....	43
CAPÍTULO II - Da Zona Especial Central.....	43
CAPÍTULO III - Da Zona Especial de Interesse Social .....	45
CAPÍTULO IV – Das Zonas Especiais de Cemitérios e Aterros Sanitários .....	49
CAPÍTULO V - Da Zona Especial da Várzea.....	50
<b>TÍTULO VI - DA PROMOÇÃO ECONÔMICA.....</b>	<b>51</b>
CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais.....	51
CAPÍTULO II – Da Indústria .....	52
CAPÍTULO III – Da Agricultura .....	53
CAPÍTULO IV – Do Turismo.....	54
CAPÍTULO V - Do Comércio e Serviços.....	55
CAPÍTULO VI - Do Abastecimentos Alimentar .....	55
<b>TÍTULO VII - DA QUALIDADE AMBIENTAL .....</b>	<b>56</b>
CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais.....	56
CAPÍTULO II – Da Implementação da Política Municipal de Meio Ambiente .....	57
<b>TÍTULO VIII - DOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS .....</b>	<b>60</b>
CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais.....	60
CAPÍTULO II – Dos Serviços .....	61
Seção I - Da Educação .....	61
Seção II - Do Esporte.....	62
Seção III - Da Saúde .....	63
Seção IV - Da Cultura.....	64

---



# PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

## COMENTADO

---

Seção V - Da Assistência Social.....	64
Seção VI - Do Sistema de Áreas Verdes .....	65
TÍTULO IX - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO .....	68
CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais.....	68
CAPÍTULO II - Do Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.....	69
CAPÍTULO III - Da Participação Popular .....	70
CAPÍTULO IV - Da Gestão do Plano Diretor .....	72
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	72

## LEI COMPLEMENTAR N.º 49/2003

*Institui o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí, nos termos do Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências*

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, USANDO DAS ATRIBUIÇÕES QUE LHE SÃO CONFERIDAS POR LEI, FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:**

### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta Lei institui no município de Jacareí o Plano Diretor de Ordenamento Territorial, nos termos do Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

**Comentário:**

---

A Constituição Federal, de 1988, prevê que o plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana. (artigo 182, §1º). O texto constitucional requeria uma legislação específica de abrangência nacional, e, em 2001, depois de 10 anos de discussões, foi sancionado o Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001. (Caderno Leitura Técnica, pg 13)

### TÍTULO I - DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

**Art. 2º** O Plano Diretor de Ordenamento Territorial integra o processo de planejamento e gestão urbana do município e recomenda a integração e interação das ações de diferentes setores do Poder Executivo Municipal, com a finalidade de melhorar a qualidade de vida de seus moradores e usuários, ampliar e tornar mais eficientes as atividades econômicas, resguardar e recuperar o meio ambiente, de modo a permitir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

**Art. 3º** O Plano Diretor de Ordenamento Territorial é o instrumento básico e estratégico da política de desenvolvimento do município, com ênfase na estruturação do seu território, devendo ser observado por todos os agentes públicos e privados.

Comentário:

Em 2003, o município publicou o Plano Diretor denominado como Ordenamento Territorial que definiu macrozoneamentos para os diversos usos no município, por meio de demarcações em todo território. É a primeira legislação urbanística de Jacareí que delimita todo o território e cria áreas urbanas, rurais, de proteção ambiental e industriais; além de demarcar algumas zonas especiais, através de polígonos e sugerir a localização de zonas especiais de interesse social. (Caderno Leitura Técnica, pg 15)

**§ 1º** O plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual devem observar os objetivos e as diretrizes contidos neste Plano.

Comentário:

Previsto no artigo 165 da Constituição Federal, o Plano Plurianual (PPA) é um instrumento de planejamento orçamentário que traça a previsão de alocação dos gastos do governo, organizados na lógica de programas e ações, para o período de quatro anos, servindo como base para a elaboração das leis orçamentárias anuais.

O PPA apresenta de forma regionalizada as diretrizes, os objetivos e as metas da administração para os investimentos, o que lhe dá a importante função de instrumento de transparência na gestão pública, permitindo ao cidadão compreender as prioridades na distribuição de recursos. O Plano Plurianual 2018-2021 do município de Jacareí contou



# PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

## COMENTADO

---

com 18 programas, 572 ações e 17 áreas de atuação, divididos em três eixos estratégicos: Social, Desenvolvimento Sustentável e Gestão. (Caderno Leitura Técnica, pg 36)

**§ 2º** O Plano Diretor de Ordenamento Territorial estabelece as exigências fundamentais de ordenamento da cidade, com o principal objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento de suas funções sociais e garantir o bem-estar de seus habitantes, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal.

**Comentário:**

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (CF, artigo 182)

**§ 3º** O Plano Diretor de Ordenamento Territorial estabelece, nos termos dos artigos 2º e 4º do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01, os objetivos, as diretrizes e instrumentos para o processo de planejamento municipal, em especial para os seguintes itens:

- a) estrutura do ordenamento territorial;
- b) ordenamento do espaço urbano;
- c) mobilidade urbana;
- d) zonas especiais;
- e) promoção econômica;
- f) qualidade ambiental;
- g) equipamentos e serviços públicos;
- h) sistema de planejamento e gestão.

**Art. 4º** O Plano Diretor de Ordenamento Territorial ajustar-se-á aos planos nacional, regional e estadual de ordenamento do território e deverá ser considerado no planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões.

**Comentário:**

A Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte foi formalizada no início de 2012 pela Lei Complementar nº 1.166, integrando a quarta Região Metropolitana do Estado. Conforme prevê a Lei nº 13.089 de 2015, os trabalhos a serem desenvolvidos têm como escopo central as diretrizes de política metropolitana e a indicação de projetos e ações para o ordenamento territorial da RMVPLN. Em 2021 a Secretaria de Desenvolvimento Regional (SDR) deu continuidade ao processo de elaboração do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDU), com a contratação da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe). Em outubro de 2021 a SDR publicou um canal de

---

comunicação com plataformas e recursos de publicação das agendas e trabalhos desenvolvidos pela equipe técnica da FIPE. Em 2022 o Caderno de Propostas está disponível a agenda disponível em: <https://rmvpln.pdui.sp.gov.br/>

**Art. 5º** São partes integrantes e sistemáticas desta Lei:

- I. **ANEXO I:** contendo os seguintes mapas:
  - a) MAPA 01, Macrozoneamento;
  - b) MAPA 02, Zona de Destinação Urbana;
  - c) MAPA 03, Unidades de Planejamento;
  - d) MAPA 04, Plano Viário Funcional Básico;
  - e) MAPA 05, Áreas Especiais e Sistema de Áreas Verdes;
  
- II. **ANEXO II:** contendo as seguintes tabelas:
  - a) TABELA 01, Unidades de Planejamento;
  - b) TABELA 02, Plano Viário Funcional Básico;
  - c) TABELA 03, Equipamentos Sociais;
  - d) TABELA 04, Sistema Verde.

**Art. 6º** Para os efeitos desta Lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

- I. **adensamento:** é a relação entre o número de habitantes e a área da unidade territorial considerada;
- II. **adensamento bruto:** é a relação entre o número de habitantes e o total da área considerada, englobando o sistema de áreas públicas;
- III. **adensamento líquido:** é a relação entre o número total de habitantes e a área do terreno, descontando o sistema de áreas públicas;
- IV. **alienação onerosa:** é a cessão ou transferência de bens que se realiza mediante contrapartida ou pagamento;
- V. **coeficiente de aproveitamento:** é a relação entre a área de construção do terreno e a área do terreno;
- VI. **coeficiente de aproveitamento básico:** é o coeficiente de aproveitamento do solo estabelecido para todos os terrenos do município;
- VII. **declividade:** é relação entre a diferença de nível entre o ponto médio da testada e o do alinhamento de fundos e a distância horizontal entre eles;
- VIII. **declividade natural:** é a relação percentual sobre a diferença entre as cotas altimétricas de dois pontos de um terreno e a distância horizontal de 100 m (cem metros) entre eles, perpendicular às curvas de nível, sem modificação decorrente de aterro ou corte;
- IX. **equipamentos comunitários:** são os prédios ou instalações públicas destinadas ao atendimento da população;
- X. **função urbana:** é a ação própria ou natural da cidade, como habitar, trabalhar, circular e recrear;
- XI. **gabarito:** é a altura máxima da edificação, medida a partir do nível do ponto médio da

- 
- guia até o plano horizontal que passa pelo ponto mais alto da mesma, no plano da fachada, excetuando-se as obras de caixa d'água e casa de máquinas;
- XII. **grau de degradação:** é a condição de aviltamento, deterioração, desgaste ou estrago de uma determinada construção ou área no município;
- XIII. **habitação espontânea:** é a ocupação informal, caracterizada por favela, com situação fundiária total ou parcialmente ilegal e a infra-estrutura básica precária;
- XIV. **infra-estrutura urbana:** é a rede formada por estruturas, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários e serviços que se estende pelo município e subsidia o desenvolvimento das funções urbanas;
- XV. **parâmetro urbanístico:** é qualquer variável ou constante associada à urbanização ou ao uso e ocupação do solo;
- XVI. **potencial construtivo:** é a aplicação do coeficiente de aproveitamento na área do imóvel considerado;
- XVII. **reculo:** é o afastamento obrigatório mínimo da edificação em relação à via pública ou ao vizinho;
- XVIII. **serviço público:** é o serviço indispensável ao pleno desenvolvimento das funções urbanas, como abastecimento de água, afastamento de esgoto sanitário, fornecimento de energia elétrica e transporte público; **taxa de ocupação:** é a relação entre a área correspondente à projeção horizontal da construção e a área total do terreno;
- XIX. **taxa de permeabilidade:** é a relação entre a área da parcela do terreno que permite a infiltração de água, sem qualquer construção, pavimentação ou aterro, e a área total do terreno;
- XX. **unidade habitacional:** é a edificação ou parte de edificação destinada à moradia de caráter permanente, com acesso independente e contendo pelo menos 1 (uma) instalação sanitária;
- XXI. **unidade imobiliária:** é a fração autônoma resultante de empreendimento imobiliário, seja este parcelamento do solo ou incorporação em condomínio;
- XXII. **urbanização em condomínio:** é a forma de beneficiamento do solo não resultante de loteamento;
- XXIII. **uso predominante:** é a atividade desenvolvida em maior intensidade ou quantidade em uma determinada área ou região da cidade.

## TÍTULO II - DA ESTRUTURA DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

### CAPÍTULO I – Do Macrozoneamento

**Art. 7º** O Macrozoneamento fundamenta-se na Carta Geotécnica e Hidrológica do Município de Jacareí, datado de 1992, e divide seu território considerando as condições do meio físico quanto:

- I. ao relevo;
- II. ao suporte geotécnico;
- III. a hidrografia;
- IV. a infra-estrutura urbana, serviços públicos essenciais instalados e potenciais;

- 
- V. a situação atual do uso e ocupação do solo até a data da publicação desta Lei.

Comentário:

Os aspectos geomorfológicos de Jacareí, ou seja, as formas e o relevo do município, estão descritos na Carta Geotécnica e Hidrológica, elaborada em 1991 pelo Departamento de Águas e Energia Elétrica do Estado de São Paulo (DAEE) em parceria com a Prefeitura de Jacareí, a qual serviu como base para o ordenamento territorial no Plano Diretor de 2003. O documento dividiu o território do município em cinco unidades geotécnicas, indicando para urbanização apenas duas delas, as unidades geotécnicas III e IV. Em 2010, foi desenvolvido um estudo pelo IPT, Relatório Técnico nº 118.043-205 – 32/98, denominado “Estudo Geoambiental e Hidrogeológico de Várzeas e Terraços Fluviais do Rio Paraíba do Sul no município de Jacareí”, elaborado para subsidiar a revisão do Plano Diretor e a Lei Municipal de Uso e Ocupação do município, bem como a tomada de decisão do grupo gestor da Prefeitura de Jacareí (Caderno Leitura Técnica, pg 236-244)

**Art. 8º** O Macrozoneamento tem como objetivo o ordenamento territorial do município de forma a permitir:

- I. a identificação e exploração dos seus potenciais;
- II. a preservação do patrimônio natural, artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico;
- III. a contenção do espraiamento da área urbana;
- IV. a minimização dos custos de implantação e manutenção da infra-estrutura urbana e serviços públicos essenciais.

**Art. 9º** O Macrozoneamento, expresso no Mapa 01 do ANEXO I, divide o território do município em 5 (cinco) Macrozonas:

- I. Macrozona de Destinação Urbana;
- II. Macrozona de Destinação Industrial;
- III. Macrozona de Destinação Rural;
- IV. Macrozona de Interesse Ambiental;
- V. Macrozona de Mineração.

## CAPÍTULO II - Da Macrozona de Destinação Urbana

**Art. 10.** Compõem a Macrozona de Destinação Urbana as porções do território municipal destinadas a concentrar as funções urbanas, com os seguintes objetivos:

- I. otimizar a infra-estrutura urbana instalada;
- II. condicionar o crescimento urbano à capacidade de oferta de infra-estrutura urbana;
- III. orientar o processo de expansão urbana;
- IV. permitir o pleno desenvolvimento das funções urbanas;
- V. garantir o desenvolvimento da gestão da política urbana;
- VI. permitir o acesso à infra-estrutura urbana

### Comentário:

É possível identificar a área urbana entre as principais rodovias que cruzam o município: a Rodovia Presidente Dutra ao norte, a Rodovia Carvalho Pinto ao sul e a antiga estrada Rio São Paulo (SP-66) como importante via de ligação entre São José dos Campos e Guararema e de agrupamento de loteamentos no entorno desse caminho. (Caderno Leitura Técnica, pg 23)

**Art. 11.** O uso e ocupação do solo na Macrozona de Destinação Urbana deve observar as seguintes diretrizes:

- I. garantia da distribuição eqüitativa das funções urbanas;
- II. identificação das áreas nas quais a ocupação deve ser intensificada, controlada ou restringida, com base na capacidade da infra-estrutura urbana existente e a sustentação ambiental;
- III. articulação dos diferentes usos do solo;
- IV. recuperação dos investimentos públicos que resulte em valorização imobiliária, utilizando-se, para tal fim, dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

### Comentário:

II - Um ponto relevante no Plano Diretor de 2003 são as delimitações das Macrozonas de Interesse Ambiental (MIA), que incorporaram as represas de Jaguari e Santa Branca utilizando os limites físicos da rodovia D. Pedro I e do Rio Parateí na MIA ao norte e as linhas de transmissão e a Rodovia Nilo Máximo na MIA ao sul, em vez de acompanhar a delimitação da APA indicada pelo Decreto Federal nº 87.561/1982. (Caderno Leitura Técnica, pg 23)

III - As centralidades urbanas – entendidas como locais de usos mistos capazes de suprir necessidades básicas da população – têm se consolidado, em Jacareí, nos bairros não centrais, onde tais atividades são usualmente reunidas ao longo de vias principais. Em Jacareí, as indústrias encontram-se predominantemente ao longo das vias estruturais principais e das rodovias. Além da área central, mais antiga, onde tradicionalmente se concentram as atividades de comércio e serviços, é possível detectar outras centralidades, que ocorrem nos bairros ao longo das vias estruturais.(Caderno Leitura Técnica, pg 88)

IV - Comentado adiante

**Art. 12.** A Macrozona de Destinação Urbana tem seus limites expressos no Mapa 01 e corresponde:

- I. à área delimitada pela divisa com o município de São José dos Campos, pela BR 116 - Rodovia Presidente Dutra, pela SP 70 - Rodovia Carvalho Pinto, pela SP 65 - Rodovia D. Pedro I e pelo antigo leito da mesma SP 65 - Rodovia D. Pedro I, excluída a faixa de destinação Industrial ao longo das margens da BR 116 - Rodovia Presidente Dutra;

- 
- II. às áreas correspondentes aos loteamentos Veraneio Ijal, Veraneio Irajá, Chácara Lagoinha e Jardim Alvorada;
  - III. área oficialmente cadastrada junto à Administração Municipal como parcelamento urbano no bairro Pagador Andrade e nos Distritos de São Silvestre e Meia Lua.

Comentário:

II - Portal Alvorada-Jardim Alvorada (ao lado do 1º de maio) incluindo Chácaras Reunidas Ygarapés

III - Lei Estadual nº 2.343/1980, que instituiu e delimitou o Distrito de São Silvestre e Lei Estadual nº 3.198/1981, que instituiu e delimitou o Distrito do Parque Meia Lua;

(Caderno Leitura Técnica, pg 21)

**Art. 13.** A Macrozona de Destinação Urbana é subdividida em:

- I - Zona de Adensamento Preferencial;
- II - Zona de Adensamento Controlado;
- III - Zona de Adensamento Restrito.

Comentário:

Os parâmetros de uso e ocupação (densidade habitacional, coeficiente de aproveitamento etc.) variam de acordo com as condições geotécnicas e a capacidade da infraestrutura, buscando evitar a expansão da cidade para áreas ainda não urbanizadas.  
(Caderno Leitura Técnica, pg 22)

---

### CAPÍTULO III – Da Macrozona de Destinação Industrial

**Art. 14.** Compõem a Macrozona de Destinação Industrial as porções do território municipal destinadas à instalação de indústrias e atividades correlatas, com os seguintes objetivos:

- I. orientar os investimentos para estimular o desenvolvimento da atividade Industrial, de forma harmônica com as outras atividades exercidas no município;
- II. minimizar os impactos derivados da atividade industrial;
- III. aproveitar a oferta de infra-estrutura existente voltada à atividade industrial.

**Comentário:**

Na região oeste, nas proximidades do município de Guararema, existem loteamentos implantados desde a década de 1970, como o Chácaras Guararema e o Parque Residencial Jequitibá, que foram inseridos em Macrozona de Destinação Industrial (MDI), gerando conflito legal de uso e ocupação do solo entre residência (impedido em MDI) e indústria. Também ocorre com o loteamento Recanto dos Pássaros, localizado na região noroeste, inserido em área de Macrozona Interesse Ambiental (MIA), e com a empresa Avibrás Aeroespacial. (Caderno Leitura Técnica, pg 24)

**Art. 15.** A Macrozona de Destinação Industrial tem seus limites expressos no Mapa 01, constante do ANEXO I, e corresponde:

- I. à faixa de 1.000 m (mil metros) ao longo da antiga SP 65 – Rodovia Dom Pedro I, lado direito, sentido Campinas, desde a BR 116 – Rodovia Presidente Dutra até o Rio Parateí, excetuando-se o loteamento Jd. Alvorada e Zonas de Interesse Social;
- II. à área delimitada pela BR 116 – Rodovia Presidente Dutra, pela SP 65 – Rodovia Dom Pedro I, pela SP 70 – Rodovia Carvalho Pinto e pela divisa com o município de Guararema, excetuando-se os loteamentos Veraneio Ijal e Irajá;
- III. à área delimitada pela RFFSA, pelo Rio Parateí e pela divisa com o município de São José dos Campos;
- IV. à área delimitada em torno da VCP- Votorantim Papel e Celulose, no Distrito de São Silvestre;
- V. à faixa de 1.000 m (mil metros) no lado direito, ao longo da BR 116 – Rodovia Presidente Dutra, sentido São Paulo, excluindo a área urbanizada do Distrito do Meia Lua, Chácara Lagoinha e a faixa entre o leito novo e o leito antigo da SP 65 – Rodovia Dom Pedro I;
- VI. à faixa de 500 m (quinhentos metros) ao longo da BR 116 – Rodovia Presidente Dutra, no lado esquerdo, sentido São Paulo, desde a divisa com o município de São José dos Campos até encontrar a Estrada do Limoeiro; segue por esta última até a divisa de fundos dos lotes que dão frente para a Rua Moacir Coimbra, seguindo até o córrego Seco e por este até atingir a linha da RFFSA; segue por esta última, sentido São José dos Campos, até encontrar-se novamente com a faixa de 500 metros acima citada chegando ao encontro com o Rio Paraíba do Sul e por este último, à montante, até a desembocadura do canal do São Luís até encontrar a Av. Humberto de Alencar Castelo Branco, deflete à esquerda até encontrar os fundos dos lotes que dão frente para a Av. Industrial e por este até o encontro com o canal São Luís e novamente seguindo pela faixa de 500 metros até

- 
- VII. alcançar a cota 575 metros encontrando-se com a Av. Lucas Nogueira Garcês; à faixa de 1.000m (mil metros) no lado esquerdo, sentido bairro, ao longo da JCR 340 – Estrada Biagino Chieffi, desde a BR 116 – Rodovia Presidente Dutra até o Bairro do Pagador Andrade.

Comentário:

A revisão do Plano Diretor aprovada em 2007, Lei Complementar nº 62/2007, corrigiu as questões consolidadas que estavam em desacordo com o macrozoneamento de 2003 a fim de tirar da ilegalidade as situações descritas anteriormente.

Ao observar o Mapa 2 abaixo, percebe-se que a Macrozona de Destinação Urbana (MDU) avançou para a região oeste em direção a Guararema, incorporando os loteamentos que anteriormente estavam em Macrozona de Destinação Industrial (MDI). Com o mesmo objetivo de solucionar conflitos legais de uso e ocupação do solo, os loteamentos e indústrias que, em 2003, estavam inseridos em Macrozona de Interesse Ambiental (MIA) foram demarcados, respectivamente, em Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e Macrozona de Destinação Industrial (MDI). Esses conflitos surgiram com o zoneamento de 2003, que não abrangeu todos os empreendimentos que já estavam instalados muito antes desse novo ordenamento do solo. (Caderno Leitura Técnica, pg 25)

### CAPÍTULO IV - DA Macrozona de Destinação Rural

**Art. 16.** Compõem a Macrozona de Destinação Rural as porções do território municipal destinadas a concentrar as atividades agropecuárias, extractivas vegetais, agroindustriais e compatíveis, com os seguintes objetivos:

- I. proteger as propriedades rurais produtivas;
- II. valorizar a atividade agropecuária enquanto elemento essencial para o desenvolvimento socioeconômico.

Comentário:

Não há diretrizes para o incentivo ao turismo rural nessas áreas nem para a instalação de empreendimentos com fins de lazer, recreação ou compatíveis com o uso rural. (Caderno Leitura Técnica, pg 35)

A maioria dos núcleos informais de REURB-E se localiza fora da Macrozona de Destinação Urbana (MDU). Estes são parcelamentos irregulares de solo na zona rural, pois as áreas são menores do que o módulo rural, definido como 20.000,00 m<sup>2</sup>. Muitas dessas áreas são utilizadas como chácara de lazer, sendo que quatro núcleos podem ser classificados como alto padrão, tanto pelo tamanho dos lotes quanto pelas questões de renda e características construtivas. (Caderno Leitura Técnica, pg 35)

**Art. 17.** A Macrozona de Destinação Rural tem os seus limites expressos no Mapa 01 do ANEXO I, e corresponde:

- 
- I. à área delimitada pelas rodovias BR 116 – Rodovia Presidente Dutra, SP 65 – Rodovia Dom Pedro I e pelas divisas com os municípios de Igaratá, Santa Isabel e Guararema, excluindo a faixa de destinação Industrial de 1.000m (mil metros) às margens da BR 116 – Rodovia Presidente Dutra;
  - II. à área delimitada pelo Rio Parateí, pela SP 65 - Rodovia Dom Pedro I, pelo antigo leito da Rodovia Dom Pedro I, pela BR 116 – Rodovia Presidente Dutra e pela JCR 340 – Estrada Biagino Chieffi, excluindo as faixas de destinação industrial de 1.000m (mil metros) às margens da SP 65 - Rodovia Dom Pedro I, BR 116 – Rodovia Presidente Dutra e JCR 340 – Estrada Biagino Chieffi e a área de destinação urbana do Bairro do Pagador Andrade;
  - III. à área delimitada pela SP 70 - Rodovia Carvalho Pinto, pelas divisas com os municípios de Guararema e Santa Branca, pela SP 77 - Rodovia Nilo Máximo, pela linha de alta tensão LT Mogi das Cruzes – São José II e pela divisa com o município de São José dos Campos, excluídas as áreas de destinação urbana e industrial no Distrito de São Silvestre;
  - IV. à área delimitada pelo Rio Paraíba do Sul, pela BR 116 – Rodovia Presidente Dutra, pela JCR 340 – Estrada Biagino Chieffi, pela linha férrea da RFFSA e pela divisa com o município de São José dos Campos, excluindo a faixa de 1.500m (mil e quinhentos metros) de mineração às margens do Rio Paraíba do Sul.

**Comentário:**

Em 2003, o macrozoneamento estabeleceu referenciais espaciais de uso e ocupação do solo, demarcando o território de 464,27 km<sup>2</sup> do município de Jacareí.

As delimitações do macrozoneamento, dispostas no Plano Diretor, promoveram áreas rurais a norte e sul e áreas de interesse ambiental nas regiões próximas à Represa do Jaguari e à Represa de Santa Branca. A primeira revisão do Plano Diretor em 2007, Lei Complementar nº 62/2007 fez correções e ampliações na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e na Macrozona de Destinação Industrial (MDI), adequando áreas consolidadas que ficaram de fora da delimitação inicial em 2003. (Caderno Leitura Técnica, pg 257)

## CAPÍTULO V - Da Macrozona de Interesse Ambiental

**Artigo 18.** Compõem a Macrozona de Interesse Ambiental as porções do território do município destinadas à concentração de atividades de recreação, de lazer, turística e extrativa vegetal que conciliem a proteção dos bens naturais e culturais, de forma a:

- I. combinar o desenvolvimento socioeconômico com preservação do patrimônio ambiental do município para a presente e as futuras gerações;
- II. garantir a qualidade ambiental e paisagística das margens e das águas dos reservatórios



## PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL COMENTADO

---

do Rio Jaguari, ao norte, e de Santa Branca, ao sul do município.

**Comentário:**

As porções do território delimitadas como rurais têm como diretriz concentrar as atividades agropecuárias e agroindustriais, além de proteger as propriedades rurais. Já as áreas de interesse ambiental têm como destinação as atividades de recreação, lazer, turismo e extração vegetal que conciliam a conservação dos patrimônios naturais e o desenvolvimento socioeconômico. em 2019 foi criado o Conselho Municipal de Meio Ambiente, Lei Municipal nº 6.253, que posteriormente foi substituída pela Lei Complementar nº 107/2020, a qual manteve as atribuições e a composição com representantes do Poder Executivo Municipal e da sociedade civil. Esse órgão colegiado de caráter deliberativo, consultivo e normativo tem como competência o auxílio na elaboração e no monitoramento das políticas públicas ambientais. Foi implementado, também, um Fundo para o Meio Ambiente, Lei Municipal nº 6.274/2019, que aumenta a capacidade de investimentos públicos no setor ambiental e dá competência à Secretaria de Meio Ambiente para municipalizar o licenciamento ambiental. (Caderno Leitura Técnica, pg 258)

**Art. 19.** A Macrozona de Interesse Ambiental tem seus limites expressos no Mapa 01 do ANEXO I e corresponde:

- I. à área delimitada pela linha de alta tensão LT Mogi das Cruzes – São José II, pela SP 77 Rodovia Nilo Máximo e pelas divisas com os municípios de Santa Branca, Jambeiro e São José dos Campos;
- I. à área delimitada pela SP 65 - Rodovia Dom Pedro I, pelo Rio Parateí e pela divisa com os municípios de Igaratá e São José dos Campos.

### CAPÍTULO VI - Da Macrozona de Mineração

**Art. 20.** Destina-se ao exercício das atividades de extração mineral, especialmente areia, com os seguintes objetivos:

- I. conservar o ambiente das várzeas e das áreas urbanizadas;
- II. manter a disponibilidade e a qualidade da água do Rio Paraíba do Sul;
- III. preservar a flora e fauna;
- IV. promover o desenvolvimento socioeconômico associado à preservação ambiental.

**Comentário:**

As áreas de mineração somam 23,67 hectares (0,05% da área total do município) (Caderno Leitura Técnica, pg 260)

A atividade de mineração é regulamentada pelo Decreto-Lei nº 227/1967, no qual fica exposto que a concessão do direito de lavra é de competência da União. Jacareí foi um dos municípios pioneiros a tratar de questões minerárias em legislação municipal, a partir

---

da Lei Municipal nº 2.811/1990. De acordo com essa lei, as atividades de mineração (envolvendo minerais definidos pela Legislação Federal como integrantes da Classe II – argilas e calcário dolomítico) estão sujeitas a um licenciamento da atividade, sendo necessário o cumprimento de exigências e a emissão de documentos como certidão de diretrizes, licença específica com aprovação do projeto, alvará de instalação e funcionamento, e inscrição municipal. (Caderno Leitura Técnica, pg 267)

**Art. 21.** Para alcançar os objetivos expressos no artigo 20, o exercício de atividades minerárias deve observar as seguintes diretrizes:

- I. respeito à Área de Preservação Permanente correspondente :
  - a) à faixa de 100 m (cem metros) ao longo das margens do Rio Paraíba do Sul;
  - b) às áreas cobertas por vegetação nativa ou não, as remanescentes associadas aos meandros do Rio, abandonados ou preservados;
- II. atendimento à Resolução da Secretaria de Estado do Meio Ambiente n.º 28 - Zoneamento Minerário da Várzea do Rio Paraíba do Sul;
- III. aprovação prévia de relatórios ambientais, elaborados conforme diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes, nas esferas de atribuições federal, estadual e municipal.

**Comentário:**

Em 1999, a Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo emitiu a Resolução SMA nº 28, que dispõe sobre o zoneamento ambiental para a mineração de areia no subtrecho da bacia hidrográfica do Rio Paraíba do Sul – Jacareí, São José dos Campos, Caçapava, Taubaté, Tremembé e Pindamonhangaba. Nessa normativa, a zona de mineração é delimitada apenas na área inserida em parte da bacia hidrográfica do Rio Paraíba do Sul, não sendo abordada a questão das mineradoras que estão fora do contexto de várzea.

O Plano Diretor de 2003 delimitou uma macrozona exclusiva para mineração. No entanto, essa delimitação foi baseada no zoneamento estadual (Resolução SMA nº 28/1999), que não engloba os empreendimentos fora da área de várzea do Rio Paraíba do Sul. As atividades que estão fora da Macrozona de Mineração foram, então, contempladas pelo artigo 14. (Caderno Leitura Técnica, pg 267)

Em 2006, a Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo emitiu a nova resolução SMA nº 51, que disciplina o licenciamento ambiental das atividades minerárias no Estado de São Paulo, integrando os procedimentos dos órgãos públicos responsáveis. A Resolução mais atual sobre esse tema é a SMA nº 55/2019, que disciplina o licenciamento ambiental dos empreendimentos minerários de extração de areia na várzea da bacia hidrográfica do Rio Paraíba do Sul. Nessa resolução, a Secretaria do Estado

---

legitima as normas técnicas da CETESB para as extrações em leito de rio (D7.010/2016) e para desmonte hidráulico (D7.011/2018). (Caderno Leitura Técnica, pg 270)

**Art. 22.** A área destinada à atividade de extração de minerais, especialmente a extração de areia, inicia-se no encontro da Estrada Municipal JCR 340 e a faixa correspondente a macrozona de destinação industrial, estende-se por esta faixa no sentido Rio de Janeiro até o encontro com limite do Município de São José dos Campos, segue por este até o encontro com a cota de nível 572 (UTM), segue por esta até a Estrada Municipal JCR 340 seguindo por esta até o ponto inicial fechando o perímetro.

**Parágrafo único.** Exclui-se da Macrozona de Mineração descrita no “caput” deste artigo a área de interesse social que se inicia no encontro da Estrada do Poço com uma linha paralela de 1.100m (um mil e cem metros) da faixa delimitadora da Macrozona de Destinação Industrial, descrita no Mapa 1, seguindo por esta linha no sentido Rio de Janeiro até encontrar a Estrada Municipal do Meia-Lua, seguindo por esta no sentido bairro até o encontro da via de acesso ao assentamento denominado Lagoa Azul, de onde deflete à esquerda, perpendicularmente à Estrada Municipal do Meia-Lua, por uma extensão de 500m (quinquinhos metros), defletindo desta vez à direita, seguindo uma linha paralela à Estrada do Meia-Lua, até encontrar a linha delimitadora da Macrozona de Destinação Industrial, segue por esta no sentido São Paulo até o encontro com a Estrada Municipal do Poço, segue por esta até o ponto inicial, encerrando o perímetro.

**Comentário:**

A revisão de 2007 reduziu a Macrozona de Mineração e consolidou a Zona Especial de Interesse Social próxima ao Distrito do Parque Meia Lua, na região norte. Jacareí. Na revisão de 2012/2013, foram modificados os polígonos da Macrozona de Destinação Urbana, que dessa vez foi expandida para a região ao norte da Rodovia Presidente Dutra, no sentido da divisa com São José dos Campos. (Caderno Leitura Técnica, pg 26, 270)

**Art. 23.** O Poder Executivo Municipal deverá rever a Lei Municipal 2.811/90, que trata da extração mineral, no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da publicação desta Lei.

**Comentário:**

A Lei Municipal nº 2.811/90, foi declarada inconstitucional.



# PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

## COMENTADO

---

### TÍTULO III -- DO ORDENAMENTO DO ESPAÇO URBANO

#### CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais

**Art. 24.** A área urbana e a área para expansão urbana do município de Jacareí constituem a Macrozona de Destinação Urbana.

Comentário:

Conforme definição no artigo 10, a área urbana deve permitir o pleno desenvolvimento das funções urbanas, e, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 5.867/2004), artigo 74, a área é considerada urbana quando apresenta pelo menos duas das seguintes infraestruturas urbanas: iluminação pública, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, coleta de resíduo sólido, atendimento de transporte público, rede telefônica e sistema de drenagem. (Caderno Leitura Técnica, pg 176)

Em 2007, a Lei Complementar 62, ampliou a área urbana em direção à região leste, nas proximidades de São José dos Campos, importante vetor de expansão do município que já era identificado nessa época. Em 2012/2013 houve, mais uma vez, expansão da Macrozona de Destinação Urbana (MDU), dessa vez com predominância da região norte, acima da Rodovia Presidente Dutra sentido São José dos Campos. O conceito utilizado na revisão de 2012/2013 foi o polo multiplicador, que propõe alterações em determinadas áreas da região já adensada da cidade, com o objetivo de que essas alterações pontuais e específicas se multipliquem em melhorias sociais, ambientais e econômicas, descentralizando a ocupação urbana da cidade e possibilitando um planejamento ordenado e sustentável do território. (Caderno Leitura Técnica, pg 26-29)

**Art. 25.** O ordenamento do espaço urbano tem como objetivo:

- I - direcionar o crescimento urbano;
- II - considerar a capacidade da infra-estrutura, o relevo, as condições geológicas e pedológicas;
- III - definir os parâmetros urbanísticos a serem aplicados com base no adequado adensamento demográfico;
- IV - permitir a multiplicidade de usos do solo;
- V - distribuir com igualdade os equipamentos, bens e serviços públicos municipais;
- VI - promover o bem-estar, segurança e justiça social aos habitantes do município.

Comentário:

O uso e a ocupação do solo na MDU devem observar a garantia da distribuição equitativa das funções urbanas; a identificação das áreas nas quais a ocupação deve ser intensificada, controlada ou restringida, com base na capacidade da infraestrutura urbana existente; a sustentação ambiental; e a articulação dos diferentes usos do solo. Para isso,



# PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

## COMENTADO

---

em 2003, a Macrozona de Destinação Urbana (MDU) foi subdividida em quatro tipos de zoneamento com diferentes parâmetros de adensamento. A área urbana definida em 2003 precisou ser revista em 2007, pois a delimitação não abrangeu loteamentos anteriormente instalados, e, em 2012, foi revista novamente para adequar os zoneamentos. (Caderno Leitura Técnica, pg 34)

## CAPÍTULO II – Da Estrutura Urbana

### **Seção I – Das Disposições Gerais**

**Art. 26.** A estruturação urbana tem como fundamento a razão entre a densidade demográfica e a área territorial.

Comentário:

As regiões oeste e leste são as mais populosas de Jacareí, no 147 147 entanto, a região central apresenta maior adensamento populacional em função de sua área ser menor. A região norte é a menos adensada, apresentando a segunda maior área. A região sudoeste é a menor do município, composta apenas do distrito de São Silvestre. (Caderno Leitura Técnica, pg 146)

**Art. 27.** Para fins da estruturação urbana do município de Jacareí, adota-se a seguinte classificação:

**I - Zona de Adensamento Preferencial (ZAP);**

**II - Zona de Adensamento Controlado (ZAC);**

**III - Zona de Adensamento Restrito (ZAR).**

**Parágrafo único** - As Zonas de Adensamento Preferencial (ZAP), Controlado (ZAC) e Restrito (ZAR) estão delimitadas no Mapa 02 desta Lei.

Comentário:

Em 2003, a Macrozona de Destinação Urbana (MDU) foi subdividida em quatro tipos de zoneamento com diferentes parâmetros de adensamento. A área urbana definida em 2003 precisou ser revista em 2007, pois a delimitação não abrangeu loteamentos anteriormente instalados, e, em 2012, foi revista novamente para adequar os zoneamentos. (Caderno Leitura Técnica, pg 34)

**Art. 28.** Para fins do processo de planejamento municipal, o espaço urbano do município é dividido em 30 (trinta) Unidades de Planejamento (UP), as quais são agrupadas em Regiões, a

---

saber:

- I. Região Norte (N);
- II. Região Sul (S);
- III. Região Leste (L);
- IV. Região Oeste (W);
- V. Região Central (C).

**§ 1º** As Unidades de Planejamento (UP) e as respectivas Regiões estão delimitadas no Mapa 03 do ANEXO I, enquanto que os loteamentos que compõem cada Unidade de Planejamento estão listados na Tabela 01 do ANEXO II.

**§ 2º** Unidade de Planejamento (UP) configura conceito de aplicação obrigatória nos processos de planejamento municipal, desenvolvidos ou dos quais faça parte o Poder Executivo Municipal.

**Comentário:**

A metodologia usada para criar as Unidades de Planejamento (UPs) foi agregar os loteamentos considerando a identidade socioeconômica e a continuidade territorial, assegurando a interligação entre elas por meio do transporte público. O objetivo inicial da criação das Unidades de Planejamento (UPs) é reunir as informações socioespaciais para subsidiar a gestão e o planejamento urbano, construindo uma base territorial para a elaboração de indicadores. No Plano Diretor de 2003, foram instituídas 30 UPs no município, distribuídas nas regiões urbanizadas da Macrozona de Destinação Urbana (MDU). Na última revisão de 2012/2013, foram acrescidas 10 UPs nas áreas ampliadas da Macrozona de Destinação Urbana (MDU), totalizando 40 Unidades de Planejamento. (Caderno Leitura Técnica, pg 144)

As Unidade de Planejamento, foram criadas para melhorar o controle e monitoramento da população e, assim, facilitar ações, programas e políticas públicas, além de avaliar novas demandas por equipamentos.

As Unidades de Planejamento também são utilizadas para definir onde é permitido doar áreas para a destinação de uso público em processos de parcelamento do solo, possibilitando que se faça a relação da demanda de equipamentos com a densidade do local. (Caderno Leitura Técnica, pg 147)

### **Seção II - Do Uso e Ocupação do Solo**

**Art. 29.** A Zona de Adensamento Preferencial (ZAP), em conformidade com as condições geotécnicas e a capacidade da infra-estrutura, subdivide-se em:

- Zona de Adensamento Preferencial 1, na qual a densidade líquida deverá ser até 600 hab/ha (seiscientos habitantes por hectare);



## PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL COMENTADO

---

- Zona de Adensamento Preferencial 2, na qual a densidade líquida deverá ser até 300 hab/ha (trezentos habitantes por hectare).

**Art. 30.** A Zona de Adensamento Controlado (ZAC) caracteriza-se pela densidade líquida permitida até 100 hab/ha (cem habitantes por hectare).

**Art. 31.** A Zona de Adensamento Restrito (ZAR) caracteriza-se pela densidade líquida residencial permitida até 50 hab/ha (cinquenta habitantes por hectare).

**Art. 32.** Para o cálculo da densidade demográfica permitida para cada unidade territorial, adota-se o número médio de pessoas por família, apurado pelo último censo elaborado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Comentário:

Índice do IBGE: Média de Moradores em Domínios Particulares Ocupados = 3,2 moradores  
(<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/jacarei/pesquisa/23/27652?detalhes=true>)

**Art. 33.** Adota-se o índice 1,40 (um vírgula quarenta) como coeficiente de aproveitamento básico e até o índice 4 (quatro) como coeficiente de aproveitamento máximo.

**Parágrafo único.** O Poder Executivo Municipal poderá outorgar, de forma onerosa, autorização para construir com área superior ao permitido pelo critério de coeficiente de aproveitamento básico.

Comentário:

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial, LC 49/2003, define os parâmetros para outorga e, em seu artigo 67, determina que poderá ser aplicada a outorga do direito de construir acima da densidade líquida máxima permitida a cada zona de adensamento. Isso significa que a aplicação da outorga dá direito ao empreendimento que ultrapassa a densidade líquida indicada em cada zona de adensamento até o limite máximo determinado pelo CA. (Caderno Leitura Técnica, pg 87)

**Art. 34.** As condições de implantação dos usos serão condicionados à incomodidade gerada pela atividade.

**Art. 35.** Considera-se incomodidade a reação adversa de forma aguda ou crônica sobre o meio ambiente, tendo em vista suas estruturas físicas e sistemas sociais.

---

**Parágrafo único.** A incomodidade será definida em Lei de Uso e Ocupação do Solo, mediante apreciação dos seguintes fatores:

- I. porte da edificação;
- II. potencial de geração do tráfego de pedestres e veículos automotores ou não;
- III. fontes de poluição de qualquer natureza;
- IV. potencial de lesão aos direitos de vizinhança.

**Art. 36.** Nos casos de implantação de empreendimentos com uso conflitante ao predominante na área, será exigida a anuência dos moradores do entorno imediato, sem prejuízo da elaboração do estudo de impacto de vizinhança, quando for o caso.

**Parágrafo único.** Considera-se entorno imediato os imóveis inseridos total ou parcialmente na área compreendida num círculo cujo raio, tomado a partir do centro do lote, seja 1,5 (uma e meia) vez a maior medida encontrada entre a testada e a profundidade do lote onde será implantado o empreendimento.

**Art. 37.** A Lei de Uso e Ocupação do Solo definirá as categorias de uso do solo, localização, incomodidade, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito e recuos.

**Art. 38.** O Poder Executivo Municipal submeterá a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo à apreciação pelo Legislativo no prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da publicação desta Lei.

**Comentário:**

A Lei 4.847/2004, que dispõe sobre a uso, ocupação e urbanização do solo do Município de Jacareí foi altera em 2007 pela Lei 5.100. Em 2014, a Lei 5.867 revogou a Lei 4.847 revendo os parâmetros de incomodidade, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabaritos e recuos, e atualmente é a atual lei vigente.

### **Seção III - Da Urbanização**

**Art. 39.** Considera-se urbanização toda atividade deliberada de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos, quer criando áreas urbanas novas pelo beneficiamento do solo ainda não urbanizado, quer modificando solo já urbanizado.

**Art. 40.** Consideram-se formas de urbanização:

- 
- I. parcelamento do solo em lotes para edificar, nos termos da Lei Federal n.º 6.766/79, com as alterações.
  - II. condomínio em unidades autônomas de terreno, edificados ou não.

**Art. 41.** A área de lote ou fração ideal resultante de projeto de urbanização deve possuir dimensão mínima estabelecida em razão da sua declividade natural e localização, conforme o seguinte padrão:

- I. declividade inferior a 20% (vinte por cento), na Zona de Adensamento Preferencial 1, com área mínima de 150m<sup>2</sup> (cento e cinqüenta metros quadrados);
- II. declividade inferior a 20% (vinte por cento), na Zona de Adensamento Preferencial 2, com área mínima de 225m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e cinco metros quadrados);
- III. declividade superior a 20% (vinte por cento) e igual ou inferior a 30% (trinta por cento), na Zona de Adensamento Preferencial 1, com área mínima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
- IV. declividade superior a 20% (vinte por cento) e igual ou inferior a 30% (trinta por cento), na Zona de Adensamento Preferencial 2, com área mínima de 450m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinqüenta metros quadrados);
- V. declividade inferior a 30% (trinta por cento), na Zonas de Adensamento Controlado, com área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);
- VI. declividade inferior a 30% (trinta por cento), nas Zonas de Adensamento Restrito, com área mínima de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).

**§ 1º** Não se permite urbanização do solo em glebas que apresentem mais da metade de sua área com declividade natural superior a 30% (trinta por cento).

**§ 2º** Nenhum lote poderá ter profundidade superior a 3 (três) vezes a largura da testada.

**Comentário:**

A Lei Federal nº 12.651/2012 considera APP: “V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive” e “IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100 (cem) metros e inclinação média maior que 25°, as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base”.

As áreas íngremes correm risco de deslizamentos se urbanizadas, o que também demanda cortes e aterros, que tornam os terrenos mais frágeis. Também devem ser observadas as condicionantes tratadas na Lei Federal nº 6.766/1979, segundo a qual parcelamentos do solo para fins urbanos não são admitidos em terrenos com declividade maior ou igual a 30%. (Caderno Leitura Técnica, pg 247)

**Art. 42.** A face de quadra não pode exceder 200 m (duzentos metros) de extensão.

---

**Art. 43.** O sistema viário dos parcelamentos do solo deve articular-se com as vias oficiais adjacentes, observando-se as categorias estabelecidas pelo sistema de mobilidade urbana.

**Art. 44.** A distância máxima entre o lote e uma via classificada como estrutural tipo 2 é de 420m (quatrocentos e vinte metros), medidos ao longo das vias projetadas.

**Art. 45.** São das categorias estrutural ou coletora as vias que terminarem nas divisas da gleba objeto de parcelamento.

**Art. 46.** A largura mínima para os passeios nos projetos de urbanização será estabelecida em razão da categoria atribuída à via, conforme o seguinte padrão:

- I. vias locais, passeio mínimo de 2,00m (dois metros);
- II. vias coletoras, passeio mínimo de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros);
- III. vias estruturais, passeio mínimo de 3,00m (três metros).

Comentário:

Em 2012/2013, os estudos apresentados em audiência pública consideraram a utilização das vias rurais existentes para a extensão do plano viário básico funcional, além da divisão e do novo ordenamento para Macrozona de Destinação Urbana por meio do viário proposto e estrutural existente no nordeste do território. (Caderno Leitura Técnica, pg 29)

As vias projetadas identificadas no Plano Viário Funcional Básico do Plano Diretor de 2003 passaram por modificações nas duas revisões posteriores, com alterações do traçado após o surgimento de novos loteamentos com aberturas de vias que não estavam previstas originalmente, além de modificações de propostas ao longo dos anos, adequando a expansão da malha viária e da área urbana. Das últimas revisões do Plano Diretor de 2003 verifica-se que:

1. A via coletora proposta próxima ao loteamento Parque dos Sinos não foi executada;
2. A via estrutural proposta próxima ao córrego Seco não foi executada e teve seu traçado proposto alterado na última revisão;
3. A via estrutural proposta denominada Eixo Nilo Máximo – Geraldo Scavone na região leste manteve seu traçado e ainda não foi executada;
4. As novas vias estruturais e coletoras propostas foram classificadas onde existiam estradas municipais, como a Estrada do Rio Comprido, na região leste, e a Estrada do Lambari, na região noroeste;
5. A via estrutural proposta que liga a Av. Malek Assad à Av. Presidente Humberto Castelo Branco teve seu traçado proposto alterado nas revisões do Plano Diretor, encurtando a distância e mantendo a ligação através da construção de uma terceira ponte;

- 
6. A via coletora existente até o trevo próximo à UNIP consta desde 2003;  
7. As vias estruturais propostas na região oeste, entre os loteamentos Pedramar, Parque Imperial, Terras de São João e Cidade Nova Jacareí sofreram alteração no traçado nas últimas revisões. (Caderno Leitura Técnica, pg 191-193)

**Art. 47.** A urbanização do solo sob a forma de parcelamento do solo, ou em condomínio, deve reservar áreas destinadas ao sistema de lazer, verde e institucional.

**§ 1º** As áreas de que trata o “caput” deste artigo devem ser proporcionais a densidade líquida permitida, de acordo com o estabelecido para as zonas de adensamento.

**§ 2º** A porção mínima de uma área verde, de lazer ou institucional deve ser superior a 500m<sup>2</sup> (quinhetos metros quadrados).

**§ 3º** A urbanização do solo cuja reserva de área institucional for superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) deve concentrá-la em uma única porção, de forma a permitir a implantação de equipamentos comunitários.

**§ 4º** Até 50% (cinquenta por cento) das reservas de áreas públicas poderá ser distribuída em outro local em função da carência comprovada pelo órgão responsável, na forma de reserva de área ou de equipamento das áreas existentes.

**§ 5º** As reservas de áreas institucionais devem possuir declividade até 5% (cinco por cento), admitindo-se terraplanagem.

**§ 6º** Pelo menos metade da área das porções destinadas a lazer ou verde deve possuir declividade de até 10% (dez por cento).

**§ 7º** Não são consideradas áreas verde, de lazer ou institucional aquelas que constituem o sistema viário, as áreas não edificantes e as reservadas para instalação de infra-estrutura.

**Comentário:**

Segundo o Código Civil, artigo 99, os bens públicos são divididos em três classificações: os de uso comum do povo, os de uso especial e os dominiais (ou dominicais). O município delibera a finalidade pública por meio do ato de afetação do bem público, caracterizando os bens de uso especial em lotes institucionais, de lazer e verdes. Os bens dominiais são de propriedade do poder público, mas não possuem a destinação pública indicada em seu registro imobiliário. Como definição, as áreas institucionais são aquelas destinadas à edificação de equipamentos comunitários, tais como equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, conforme dispõe o artigo 4º, § 2º, da Lei nº 6.766/1979. (Caderno Leitura Técnica, pg 147)

**Art. 48.** Permite-se urbanização do solo destinado ao uso industrial somente na Macrozona de Destinação Industrial.

**Parágrafo único.** Caso localizado na divisa da Macrozona de Destinação Urbana, o

---

parcelamento de que trata o “caput” deve conter uma faixa de 50m (cinquenta metros) com cobertura vegetal arbórea de médio ou grande porte.

**Art. 49.** O lote ou fração ideal na urbanização pela modalidade de chácaras de recreio deve possuir área igual ou superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

**Art. 50.** Permite-se urbanização do solo sob a forma de condomínio em unidades autônomas de terreno em todas as zonas de adensamento, respeitando os limites de densidade líquida.

**§ 1º** A gleba objeto de urbanização do solo pela forma de que trata o “caput” deve encerrar uma área inferior a 200.000m<sup>2</sup> (duzentos mil metros quadrados) e permitir a inscrição de um círculo cujo raio é obtido pela seguinte fórmula, onde  $R$  é o raio,  $A$  é a área da gleba e  $\pi$  é a constante 3,14159:

$$R = \sqrt{\frac{0,60.A}{\pi}}$$

**§ 2º** Permite-se instalação de condomínio em unidades autônomas de terreno em áreas contíguas, desde que entre eles haja separação através de vias públicas, a cargo do empreendedor, visando à integração viária do empreendimento e do entorno.

**§ 3º** As áreas verde, de lazer ou institucional de condomínios devem localizar-se externamente à área de uso condoninal, ressalvadas as de Preservação Permanente e de Proteção Ambiental.

**Art. 51.** A expedição de Certidão de Diretrizes constitui requisito essencial e precede a autorização para urbanização do solo.

**Art. 52.** A Certidão de Diretrizes será elaborada por Grupo Interdisciplinar de Análise de Projetos de Urbanificação e deverá conter:

- I. dimensão e localização das reservas de áreas públicas;
- II. sistema viário principal;
- III. diretrizes com soluções para o saneamento;
- IV. diretrizes para o sistema de drenagem;
- V. diretrizes de uso e ocupação do solo;
- VI. diretrizes ambientais.

**§ 1º** No primeiro ano de vigência desta Lei, o prazo para expedição da Certidão de Diretrizes não poderá ser superior a 60 (sessenta) dias, podendo ser suspenso pela constatação e comunicação da existência de deficiências sanáveis. Após um ano, o prazo será reduzido a 30 (trinta) dias.

**§ 2º** A Certidão de Diretrizes é válida por 2 (dois) anos, proibida a prorrogação.

**§ 3º** A aprovação do projeto de urbanização terá validade de 2 (dois) anos.

**Art. 53.** Lei Municipal específica, de iniciativa do Executivo, a ser enviada ao Legislativo no prazo de 6 (seis) meses, a contar da publicação desta Lei, disciplinará a urbanização do solo.

Comentário:

A Lei 4.847/2004, que dispõe sobre a uso, ocupação e urbanização do solo do Município de Jacareí foi alterada em 2007 pela Lei 5.100. Em 2014, a Lei 5.867 revogou a Lei 4.847 revendo os parâmetros de incomodidade, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabaritos e recuos, e atualmente é a atual lei vigente.

## CAPÍTULO III – Dos Instrumentos da Política Urbana Seção I –Das Disposições Gerais

### **Seção I – Disposições Gerais**

**Art. 54.** O objetivo da política urbana do município de Jacareí é o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e, para tal, adotam-se os instrumentos estabelecidos no Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257/01, em especial:

- I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. IPTU progressivo;
- III. desapropriação com pagamentos em títulos;
- IV. direito de preempção ;
- V. outorga onerosa do direito de construir;
- VI. operações consorciadas;
- VII. consórcio imobiliário;
- VIII. transferência do potencial construtivo;
- IX. estudo do impacto de vizinhança.

### **Seção II - Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios**

**Art. 55.** Aplicar-se-á o parcelamento compulsório, nos termos do artigo 5º da Lei Federal n.º 10.257/01, em áreas contidas na Macrozona de Destinação Urbana, dotadas de infra-estrutura, quando o número de lotes disponíveis for igual ou menor a duas vezes o número de domicílios novos necessários para atender ao crescimento demográfico anual do município com base nos dados do último censo elaborado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e em

---

gleba com área superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

**Art. 56.** Será aplicada a edificação compulsória nos lotes vazios há mais de cinco anos, munidos de todos os melhoramentos indicados no artigo 32 do Código Tributário Nacional, Lei Federal nº 5.172/66.

**Art. 57.** A utilização compulsória de edificação não ocupada será aplicada na Região Central em edificações, nas quais o grau de degradação da edificação comprometer a qualidade ambiental da área que se insere, com área construída superior a 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), pelas quais houver interesse privado ou público.

**Art. 58.** Para os casos previstos nesta seção:

- I. o proprietário será notificado pelo Poder Executivo Municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis;
- II. o proprietário terá 2 (dois) anos para apresentar o projeto de parcelamento, edificação ou utilização dos imóveis e mais 2 (dois) anos, contados a partir da aprovação, para a sua execução;

**§ 1º** O proprietário de até 10 (dez) lotes com dimensão unitária inferior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), sobre os quais recaia a obrigatoriedade da edificação compulsória, terá 5 (cinco) anos para apresentar projeto e mais 5 (cinco) anos, contados a partir da aprovação, para sua execução.

**§ 2º** A transmissão do imóvel por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior a data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstos nesta seção, sem interrupção de quaisquer prazos.

**Art. 59.** O parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios serão aplicados, mediante lei municipal específica, 1 (um) ano após a introdução do Cadastro Técnico Municipal Georeferenciado.

**Comentário:**

O parcelamento será aplicado às glebas da MDU com área maior que 10.000,00 m<sup>2</sup>, dotadas de infraestrutura, quando o número de lotes disponíveis for igual ou menor a duas vezes o número de domicílios novos necessários para atender à demanda de crescimento do município de acordo com os dados do IBGE. A edificação compulsória será aplicada a lotes vazios há mais de cinco anos, munidos de todos os melhoramentos indicados no artigo 32 do Código Tributário Nacional. A utilização compulsória de edificação não ocupada será aplicada a edificações da região central com área construída superior a 100 m<sup>2</sup> cujo grau de degradação comprometa a qualidade ambiental da área em que se insere e pelas quais haja interesse privado ou público. Embora o instrumento

---

não tenha sido utilizado até o momento, o Plano Diretor apresenta regras para a notificação e condições para a não obrigatoriedade. No entanto, não há lei municipal específica que regulamente a aplicação do instrumento, o qual visa a otimizar os investimentos públicos, fazendo com que a propriedade urbana cumpra sua função social. Além disso, pode levar à ampliação da oferta de imóveis no mercado imobiliário e promover a ocupação de imóveis em situação de abandono. (Caderno Leitura Técnica, pg 37)

Observação: Não regulamentada e não aplicada no município

### **Seção III - Do IPTU Progressivo no Tempo**

**Art. 60.** Em caso de descumprimento das obrigações e dos prazos previstos na Seção anterior, o município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, nos termos estabelecidos no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01, e posterior lei municipal específica.

Comentário:

Será aplicado no caso de descumprimento do instrumento de Parcelamento, Edificação ou Utilização compulsória nos termos estabelecidos no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01, e em posterior lei municipal específica. Esse instrumento necessita de organização e atualização permanentes do cadastro imobiliário. Para ser aplicado com eficácia, exige preparo do poder público ao avaliar se a cidade tem, de fato, problemas decorrentes da ocupação excessivamente dispersa. (Caderno Leitura Técnica, pg 38)

Observação: Não regulamentado e não aplicado no município - Sua aplicação depende da aplicação do instrumento de Parcelamento, edificação e utilização compulsória

### **Seção IV - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos**

**Art. 61.** Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01.

Comentário:

Será aplicado quando forem decorridos cinco anos da aplicação do IPTU progressivo no tempo. Então, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública nos termos do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01.

---

(Caderno Leitura Técnica, pg 38)

Observação: Não regulamentado e não aplicado no município - Deve ser aplicado após a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo.

### **Seção V - Do Direito de Preempção**

**Art. 62.** Ao Poder Público municipal é conferida a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa, localizado na Macrozona de Destinação Urbana e na Macrozona de Destinação Industrial, nos termos do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01.

**Parágrafo único.** A preempção de que trata o artigo 62 será averbada no registro imobiliário.

**Art. 63.** O Poder Executivo Municipal disciplinará o direito de preempção por lei municipal específica, caso a caso.

Comentário:

Será conferida ao poder público municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa, localizado na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e na Macrozona de Destinação Industrial (MDI), nos termos do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01. O poder executivo municipal disciplinará o direito de preempção por lei municipal específica, caso a caso. As áreas objeto dessa desapropriação poderão promover transformações na cidade por meio da implantação de conjuntos habitacionais e espaços de cultura e lazer ou da promoção de atividades econômicas geradoras de renda para os municípios. (Caderno Leitura Técnica, pg 38)

Observação: Não há lei específica.

### **Seção VI - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

**Art. 64.** O Poder Executivo Municipal poderá outorgar, de forma onerosa, autorização para construir área superior àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona de adensamento considerada.

**Parágrafo único.** A outorga onerosa poderá ser aplicada às edificações existentes em situação irregular em relação ao coeficiente de aproveitamento básico.

**Art. 65.** O valor da outorga onerosa será estabelecido por lei específica a qual deverá observar:

- I. a utilização do Custo Unitário Básico fornecido pelo Sindicato da Construção Civil de São Paulo como parâmetro de cálculo;
- II. o orçamento será apresentado juntamente com a documentação exigida para aprovação do projeto;

- 
- III. o pagamento da outorga poderá ser em dinheiro, em edificação ou ainda em urbanização de área verde ou de lazer, de valor correspondente ao apresentado;
  - IV. o empreendimento será considerado regular após pagamento da outorga ao órgão competente do Poder Executivo Municipal o qual emitirá certidão.

**Art. 66.** A outorga onerosa do direito de construir está condicionada à implementação do Cadastro Técnico Municipal Georeferenciado e será disciplinada por lei municipal específica no prazo de 4 (quatro) anos contados a partir da publicação desta Lei, nos seguintes casos:

- I. em projetos de construção;
- II. em projetos de ampliação;
- III. em projetos de regularização.

**Art. 67.** Poderá ser aplicada a outorga onerosa do direito de construir acima da densidade líquida máxima permitida a cada zona de adensamento.

**Comentário:**

O município será compensado pelo particular que construir em área superior àquela permitida pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico estabelecido para a Zona de Adensamento considerada, incluindo as hipóteses de ampliação de área construída. As condições de aplicação desse instrumento constam na Lei Municipal nº 4.850/2005, na qual são estabelecidas a forma de cálculo para cobrança e o modo como deverão ser aplicados os recursos provenientes. Estes somente poderão ser utilizados para regularização fundiária, execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, ordenamento e direcionamento da expansão urbana, implantação de equipamentos urbanos e comunitários, criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental, e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico. Esse instrumento tem sido aplicado efetivamente desde a sua implantação, outorgando aproximadamente 180.000 m<sup>2</sup> de área construída e convertendo os recursos em projetos de urbanização, estudos técnicos terceirizados e revitalizações urbanas. Os valores arrecadados por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir são aplicados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Habitacional e Urbano e utilizados após consulta ao Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CMHDU), aprovado pelo Decreto nº 371/2006. (Caderno Leitura Técnica, pg 39)

O Plano Diretor, a fim de orientar o uso e a ocupação do solo urbano, utiliza um mecanismo chamado “Coeficiente de Aproveitamento” (CA), que é a relação entre a área do terreno e a área construída. Existem dois tipos de CA: o básico e o máximo. O CA básico garante o direito básico de uso da propriedade, e o CA máximo permite um uso adicional, estabelecendo um potencial construído complementar. A Outorga Onerosa do Direito de Construir é uma concessão para que o proprietário do imóvel construa acima do coeficiente básico estabelecido mediante o pagamento de uma contrapartida

---

financeira. Assim, o poder público pode aplicar essas contrapartidas em recursos para a coletividade e a própria cidade.

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial, LC 49/2003, define os parâmetros para outorga e, em seu artigo 67, determina que poderá ser aplicada a outorga do direito de construir acima da densidade líquida máxima permitida a cada zona de adensamento. Isso significa que a aplicação da outorga dá direito ao empreendimento que ultrapassa a densidade líquida indicada em cada zona de adensamento até o limite máximo determinado pelo CA. (Caderno Leitura Técnica, pg 86-87)

Observação: Lei nº 4.850/2005.

### **Seção VII - Das Operações Urbanas Consorciadas**

**Art. 68.** Lei municipal específica disciplinará, caso a caso, as operações urbanas consorciadas, cuja realização dar-se-á por iniciativa do Poder Executivo Municipal ou mediante proposta do particular, desde que contemplado o interesse público.

**§ 1º** Entende-se por operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

**§ 2º** A operação urbana consorciada poderá modificar as características e os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo na área delimitada para a operação, bem como a regularização de edificação, reformas ou ampliação executadas em desacordo com a legislação vigente.

**§ 3º** A partir da aprovação da lei específica de que trata o 'caput' são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

**Art. 69.** A lei municipal que disciplinará as operações urbanas consorciadas deverá contemplar:

- I. definição da área a ser atingida;
- II. programa básico de ocupação da área;
- III. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. finalidade da operação;
- V. estudo de impacto de vizinhança e outros afins;
- VI. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios desta Lei;
- VII. forma de controle da operação, obrigatoriamente, compartilhado com representação da sociedade civil.

**Parágrafo único.** Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal, na forma do inciso VI, serão

---

aplicados exclusivamente na própria operação consorciada.

**Art. 70.** A lei municipal específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional construtivo, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

**Comentário:**

Serão disciplinadas por lei municipal específica, caso a caso, as Operações Urbanas Consorciadas, cuja realização se dará por iniciativa do Poder Executivo Municipal ou mediante proposta do particular, desde que o interesse público seja contemplado. A Operação Urbana Consorciada poderá modificar as características e os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo na área delimitada para a operação, bem como efetuar a regularização de edificação, reformas ou ampliação executadas em desacordo com a legislação vigente. As Operações Urbanas Consorciadas estão apenas previstas, porém são tratadas de forma genérica, sem especificar áreas ou transformações desejadas ou necessárias para a cidade, devendo ser feita lei específica quando for o caso. (Caderno Leitura Técnica, pg 37)

**Observação:** Não regulamentada e não aplicada no município

### **Seção VIII - Do Consórcio Imobiliário**

**Art. 71.** O Poder Executivo Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pelas obrigações de que trata a Seção II deste Capítulo, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário, nos termos do Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257/01.

**Parágrafo único.** Lei municipal disciplinará, caso a caso, o consórcio imobiliário, devendo contemplar:

- I. a forma pela qual o particular transfere a sua propriedade para o Poder Público;
- II. o valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário não poderá ser superior ao anterior à execução das obras.

**Comentário:**

Será aplicado para os casos de parcelamento, edificação ou utilização provisória, mas é tratado de forma genérica, sem estabelecer demais condicionantes para tal, as quais deverão ser definidas em lei específica, quando for o caso. (Caderno Leitura Técnica, pg 37)

**Observação:** Não regulamentada e não aplicada no município

### **Seção IX – Transferência do Potencial Construtivo**

**Art. 72.** O proprietário de imóvel urbano, público ou privado, sobre o qual houver interesse na preservação do patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, poderá exercer, ou alienar, o potencial construtivo, na Zona de Adensamento Preferencial.

**§ 1º** Considera-se potencial construtivo o resultado da aplicação do coeficiente de aproveitamento na área do imóvel.

**§ 2º** A transferência do direito de que trata o “caput” deste artigo dar-se-á mediante escritura pública e autorização do Poder Executivo Municipal, o qual expedirá certidão própria contendo o potencial transferido.

**§ 3º** Autorizada pelo Poder Executivo Municipal, a transferência do potencial construtivo deverá ser averbada nas matrículas dos imóveis no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar as limitações administrativas impostas.

**Art. 73.** A transferência do potencial construtivo será aplicada, mediante lei municipal específica, 1 (um) ano após a implementação do Cadastro Técnico Municipal Georeferenciado.

**Comentário:**

Será definida para os casos tratados no Estatuto da Cidade, ou seja, quando houver interesse na preservação do patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, podendo ser aplicada após um ano da implementação do Cadastro Técnico Municipal Georreferenciado. (Caderno Leitura Técnica, pg 37)

**Observação:** O PDOT estabelece sua aplicação em imóveis de interesse arquitetônico do município.

### **Seção X - Do Estudo de Impacto de Vizinhança**

**Art. 74.** Os projetos de implantação de obras, de iniciativa pública ou privada, que tenham significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infra-estrutura urbana, deverão vir acompanhados de prévio estudo de impacto de vizinhança, nos termos dos artigos 36, 37 e 38 do Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257/01.

**Parágrafo único.** A exigência do estudo de impacto de vizinhança não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental.

**Art. 75.** Para os efeitos desta Lei, consideram-se empreendimentos de impacto aqueles que apresentem uma das seguintes características :

- I. área construída superior a 1.500m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados);

- 
- II. projetos de parcelamento do solo que resultem mais de 500 (quinhentos) lotes;
  - III. capacidade para reunir mais de 150 (cento e cinqüenta) pessoas simultaneamente.

**Art. 76.** O estudo de impacto de vizinhança deverá conter informações sobre:

- I. a sobrecarga incidente na infra-estrutura urbana existente;
- II. alterações urbanísticas e ambientais causadas pelo empreendimento;
- III. propostas para adequar o empreendimento às limitações urbanísticas, em especial à capacidade da infra-estrutura urbana.

**Parágrafo único.** Os relatórios e demais documentos que integram o estudo de impacto de vizinhança são públicos e estão disponíveis para consulta no órgão competente do Poder Executivo Municipal.

**Comentário:**

Será exigido para empreendimentos que causarem significativa repercussão no meio ambiente ou sobre a infraestrutura, a saber: área construída superior a 1.500,00 m<sup>2</sup>, projeto de parcelamento de solo que resulte em mais de 500 lotes e locais que tenham capacidade de reunir mais de 150 pessoas simultaneamente. A Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo (Lei nº 5.867/2014) definiu critérios para a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou da atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e em seu entorno, incluindo análise de adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. (Caderno Leitura Técnica, pg 38)

**Observação:** Não regulamentada. Aplicada por meio da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo

## TÍTULO IV - DA MOBILIDADE URBANA

### CAPÍTULO I – Dos Objetivos e Diretrizes

**Art. 77.** O sistema de mobilidade urbana tem por objetivo garantir as condições necessárias ao exercício da função urbana de circular, característica do direito de ir e vir, locomover-se, parar e estacionar, bem como:

- I. assegurar as condições de circulação e acessibilidade necessárias ao desenvolvimento socioeconômico;
- II. articular e compatibilizar o sistema municipal com os sistemas regional, estadual e federal;
- III. otimizar a infra-estrutura viária presente e
- IV. a ser executada;

- 
- V. minimizar os conflitos existentes entre pedestres e veículos automotores e assim permitir um sistema que alie conforto, segurança e fluidez.
  - VI. assegurar a mobilidade das pessoas com necessidades especiais.

**Comentário:**

Em 2012, o Executivo Federal implantou a Política Nacional de Mobilidade Urbana por meio da Lei Federal nº 12.587/2012, conhecida como Lei da Mobilidade Urbana. Ela estabelece que os municípios elaborem o planejamento e a execução do plano de mobilidade urbana em consonância com o Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257/2001) e integrado com seu Plano Diretor. O Plano de Mobilidade Urbana, obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes, institui princípios, diretrizes e objetivos. Uma pesquisa de origem e destino é imprescindível para compor o Plano de Mobilidade Urbana e, segundo a Secretaria de Mobilidade Urbana, essa ferramenta fará parte da elaboração do plano, estanque até que a revisão do Plano Diretor se dê por concluída. (Caderno Leitura Técnica, pg 176)

**Art. 78.** Constituem diretrizes para o sistema de mobilidade municipal:

- I. criação de um sistema contínuo, com transição funcional gradativa e balanceado em termos de capacidade;
- II. hierarquização da rede viária, de modo a possibilitar critérios diferenciados de projeto para cada categoria de via;
- III. controle do surgimento da instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego;
- IV. municipalização das estradas estaduais integradas ao sistema de mobilidade do município;
- V. qualificação da circulação e do transporte urbano para equilibrar os deslocamentos na cidade e atender às distintas necessidades da população, através das seguintes medidas:
  - a) prioridade ao transporte coletivo e às bicicletas;
  - b) redução do tempo de viagem, dos custos operacionais, das necessidades de deslocamento, do consumo energético e dos impactos ambientais;
  - c) elaboração do Plano Viário Funcional;
  - d) elaboração de lei específica para a condução do Sistema Municipal de Transporte Público;
  - e) disciplina do tráfego de veículos de carga, reduzindo seus efeitos na fluidez do tráfego;
  - f) retirada do tráfego de passagem da área central.

**Comentário:**

As diretrizes expostas acima, descritas no Plano Diretor, não foram implantadas totalmente, e os investimentos em infraestrutura urbana, como a implantação de alternativas viárias, não acompanharam o crescimento exponencial da frota de veículos, condicionando o fluxo viário à dependência da região central, composta de ruas estruturadas no período colonial. (Caderno Leitura Técnica, pg 177)

## CAPÍTULO II – Da Rede Viária

**Art. 79.** Integram a rede viária do município todas as vias existentes, bem como os equipamentos de sinalização e orientação.

**Art. 80.** Para efeito desta Lei e dos planos complementares, programas e projetos relacionados à mobilidade urbana, a hierarquização do sistema viário contempla as seguintes categorias:

- I. vias estruturais I (penetração): correspondem às principais ligações com as rodovias que cortam o município;
- II. vias estruturais II (articulação): correspondem aos eixos internos à malha urbana de deslocamento;
- III. vias coletoras (distribuição): correspondem às vias de transição entre as vias estruturais e as vias locais;
- IV. vias locais (acesso): correspondem às vias cuja função predominante é o acesso direto às edificações.

**Art. 81.** Para efeito desta Lei e dos planos complementares, programas e projetos relacionados à mobilidade urbana, são considerados pólos geradores de tráfego os pontos cujas atividades urbanas intensificam deslocamentos e atraem grande número de veículos.

**Art. 82.** Os pólos geradores de tráfego classificam-se em:

- I. pólos geradores de tráfego de baixo impacto: são aqueles pontos de importante influência local e que não interferem no sistema como um todo;
- II. pólos geradores de tráfego de médio impacto: são aqueles com reduzida influência sistêmica ou que originam rotas específicas;
- III. pólos geradores de tráfego de grande impacto: são aqueles com grande influência sistêmica, representando pontos de significativo afluxo de pessoas, de criação de estrangulamentos ou de geração de filas e atrasos.

### Comentário:

Em 2020, foi publicado o Decreto Municipal nº 972, que regulamenta o artigo 24 da Lei Municipal nº 5.867/2014 (Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo), criando o procedimento para aprovação de projetos e para execução de obras e serviços necessários para a minimização de impacto no sistema viário decorrente da implantação ou reforma de edificações e da instalação de atividades no município. Pretende-se viabilizar a implantação dos polos geradores de tráfego, minimizando seus impactos no trânsito da cidade, por meio da definição de medidas mitigadoras e compensatórias. Essas medidas serão implantadas pelo empreendedor e podem ser internas ou externas

---

ao empreendimento, tais como:

- Adequações e ajustes geométricos no sistema viário;
- Implantação de sinalização e sistemas de controle de tráfego;
- Adequação de calçadas e áreas de circulação de pedestres;
- Implantação de ciclovias;
- Implantação de baias para embarque e desembarque de passageiros ou estacionamento de fretados;
- Construção de área de acúmulo de veículos;
- Criação de pista de aceleração e desaceleração;
- Construção de vias, recapeamento, pavimentação e obras de arte (ex: pontes);
- Adequação dos acessos de veículos e pedestres;
- Aumento e redistribuição de vagas de estacionamento;
- Redimensionamento e redistribuição de áreas de carga e descarga e docas;
- Redimensionamento e mudanças de localização de áreas de embarque e desembarque de veículos privados (Caderno Leitura Técnica, pg 203)

**Art. 83.** O Plano Viário Funcional Básico, parte integrante desta Lei e constante do Mapa 04 do ANEXO I, tem por objetivo:

- I. minimizar a superposição de tráfego local e tráfego de passagem através da implantação de anel circular estrutural periférico à região central;
- II. valorizar as atividades comerciais, de serviços e de lazer na região central por meio de programas de mitigação do trânsito e do tráfego, com mais vagas de estacionamento, favorecendo a circulação de pedestres e veículos de forma não conflitante;
- III. reduzir congestionamentos e atrasos sistêmicos;
- IV. priorizar o transporte coletivo sobre o individual;
- V. viabilizar a implementação do sistema municipal de transporte público;
- VI. manter o sistema de estacionamento rotativo e aumentar o número de vagas na região central;
- VII. solucionar a descontinuidade da malha viária;
- VIII. otimizar a capacidade viária disponível.

**Art. 84.** O Plano Viário Funcional Básico estabelece a hierarquia funcional da rede viária e prevê as seguintes intervenções:

- I. interligação da rua General Carneiro com a rua Olímpio Catão, sobre o Rio Turi; **EXECUTADA**
- II. construção de avenida marginal ao Rio Turi e no prolongamento da avenida Major Acácio Ferreira;
- III. duplicação da SP-077, Rodovia Nilo Máximo até o trevo da SP-065, Rodovia Carvalho Pinto; **EXECUTADA**

- 
- IV. construção de nova avenida interligando a rua Padre Eugênio com a avenida São João;
  - V. pavimentação da interligação da Estrada Olinda Mercadante e a SP-77, Rodovia Nilo Máximo;
  - VI. construção de ponte sobre o Rio Paraíba, próxima à antiga fábrica Lavalpa;  
*A via estrutural proposta que liga a Av. Malek Assad à Av. Presidente Humberto Castelo Branco teve seu traçado proposto alterado nas revisões do Plano Diretor, encurtando a distância e mantendo a ligação através da construção de uma terceira ponte. (Caderno Leitura Técnica, pg 193)*  
*Sendo executada.*
  - VII. construção de interligação entre o Bairro Bandeira Branca e a Estância Porto Velho, prolongando até a ponte próxima ao Jardim do Vale;
  - VIII. pavimentação do prolongamento da avenida do Cristal até o Jardim Santa Marina;
  - IX. construção de ponte sobre o Rio Paraíba, próximo ao Jardim do Vale;
  - X. construção da interligação entre o Jardim Colônia e o Vila Branca;
  - XI. construção da marginal do Córrego Seco até o prolongamento da avenida Major Acácio Ferreira;
  - XII. construção do novo acesso à SP-065, Rodovia Carvalho Pinto, pelo Campo Grande;
  - XIII. remodelagem da rotatória do Jardim Liberdade;
  - XIV. ajuste do geométrico da conversão da avenida Tiradentes com a rua Olímpio Catão;
  - XV. construção da nova interligação da avenida Santos Dumont com a avenida Tiradentes;  
**EXECUTADA**
  - XVI. Melhoria da pavimentação e alargamento da calha da avenida Tiradentes; **EXECUTADA**
  - XVII. ajuste do geométrico entre rua Dr. Lúcio Malta e a rua Luís Simon;
  - XVIII. construção de uma avenida sobre leito da linha férrea entre o Jardim Mesquita e o Córrego Seco;
  - XIX. construção da avenida envoltória á área pública contígua ao Pátio dos Trilhos;  
**EXECUTADA**
  - XX. intervenções para promoção da atividade comercial na rua Dr. Alfredo Schurig;
  - XXI. intervenções para promoção da atividade comercial na rua Dr. Lúcio Malta;
  - XXII. intervenções para promoção da atividade comercial na rua Carlos Porto;
  - XXIII. construção da interligação entre a SP- 066, Rodovia Euryales de Jesus Zerbini, e a rua Maria Augusta Fagundes Gomes; **EXECUTADA**
  - XXIV. construção da interligação dos Loteamentos Bandeira Branca I e II com a JCR 242, Estrada do Tanquinho e o Parque Imperial;
  - XXV. construção da interligação dos Loteamentos Bandeira Branca I e II com o Jardim do Portal;
  - XXVI. construção da interligação do Jardim Nova Esperança com o Jardim Terras de São João.

**Art. 85.** O Plano Viário Funcional, a ser concluído pelo Poder Executivo Municipal no prazo



## PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL COMENTADO

---

máximo de 2 (dois) anos a partir da publicação desta Lei, fundamentar-se-á no Plano Viário Funcional Básico constante desta Lei e definirá:

- I. a classificação da rede viária urbana de acordo com as características funcionais das ligações, as características físicas das vias e o uso e ocupação do solo;
- II. as características das vias por categoria funcional;
- III. o Plano de Circulação da Área Central;
- IV. a concepção básica das principais intersecções;
- V. as diretrizes para o Plano Municipal de Orientação e Sinalização;
- VI. o Plano de Obras Viárias;
- VII. o Plano Municipal de Pavimentação e Drenagem;
- VIII. o cronograma de investimentos;
- IX. indicadores de desempenho do sistema municipal de mobilidade;
- X. metodologia de acompanhamento e monitoramento do sistema municipal de mobilidade.

### Comentário:

O Plano Viário Funcional, conforme descreve o artigo 85 da Lei Complementar nº 49/2003, deveria ser concluído no prazo máximo de dois anos a partir da publicação da lei, fundamentando-se no Plano Viário Funcional Básico. Esse plano definiria a classificação da rede viária urbana e o uso e a ocupação do solo, além de definir o Plano de Circulação da Área Central, as diretrizes para o Plano Municipal de Orientação e Sinalização, o Plano de Obras Viárias, o Plano Municipal de Pavimentação e Drenagem, e os indicadores e monitoramentos do sistema municipal de mobilidade. Entretanto, nas duas revisões do Plano Diretor, declaradas inconstitucionais pela Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN), o Plano Viário Funcional Básico manteve-se como o parâmetro para propostas de vias novas e classificação de vias existentes, e o prazo para a elaboração do Plano Viário Funcional foi prolongado para 2015. Em 2012, foi promulgada a Lei Federal nº 12.587, que instituiu a Política Nacional da Mobilidade Urbana e determinou a elaboração do Plano de Mobilidade por todos os municípios do Brasil, com conceitos de integração dos modais de transporte, movimentações urbanas e impactos gerados por eles. Atualmente, o Plano de Mobilidade de Jacareí está em fase de elaboração e deverá ser pautado nas diretrizes definidas coletivamente no processo de revisão do Plano Diretor. (Caderno Leitura Técnica, pg 189)

## CAPÍTULO III - Do Transporte Público

**Art. 86.** São objetivos do sistema municipal de transporte público:

- I. compatibilizar a oferta de transporte público com a demanda existente para disponibilizar à população um serviço com qualidade, regularidade, segurança e tarifa justa;
- II. integrar o sistema municipal de transporte coletivo às linhas intermunicipais,

- 
- principalmente as de relevância na integração regional do Vale do Paraíba;
  - III. combater a clandestinidade;
  - IV. padronizar equipamentos e sinalização de pontos de parada;
  - V. garantir a utilização de veículos adaptados para atendimento a toda população, em especial, idosos e portadores de necessidades especiais;
  - VI. divulgar os serviços prestados, especialmente as linhas existentes, seus respectivos percursos e horários.

**Comentário:**

Em sua elaboração de 2003, o PDOT não empregava o conceito de mobilidade urbana ao se pensar em planejamento urbano. Contudo, em 2012 foi implementada a Lei Federal nº 12.587/2012 (Lei de Mobilidade Urbana) que deverá estar em consonância com o Estatuto das Cidades e, integrado, com o PDOT. Este plano de mobilidade urbana fará parte após a devida revisão do PDOT. (Caderno Leitura Técnica, pg 176)

**Art. 87.** O sistema municipal de transporte público definirá:

- I. o modelo e a estrutura do sistema municipal de transporte público;
- II. os critérios para permissão ou concessão pública dos serviços e definição do modelo tarifário;
- III. os mecanismos de interligação do sistema municipal com os sistemas regional, estadual e federal;
- IV. os padrões construtivos e de sinalização para os pontos de parada;
- V. o dimensionamento das necessidades de um terminal interurbano de passageiros;
- VI. os indicadores de desempenho do sistema;
- VII. a metodologia de acompanhamento e monitoramento do sistema;
- VIII. os prazos para ajuste e revisão.

## CAPÍTULO IV - Da Rede Cicloviária

**Art. 88.** São objetivos da rede municipal de ciclovias:

- I. incentivar o uso de bicicleta como alternativa de transporte e de lazer;
- II. prover condições físicas de pavimento e sinalização compatíveis com a segurança e o desembaraço dos deslocamentos.

**Art. 89.** O Poder Executivo Municipal tem o prazo de 2 (dois) anos, a contar da publicação desta Lei, para elaboração do Plano Municipal de Ciclovias.

**Parágrafo único.** O plano de que trata o “caput” deste artigo deve contemplar:

- I. o modelo e a extensão da rede cicloviária;



## PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL COMENTADO

---

- II. padrões de sinalização e orientação;
- III. indicadores de desempenho e metodologia de acompanhamento do sistema.

### Comentário:

O Poder Executivo Municipal teve o prazo de dois anos, a contar da publicação da Lei Complementar nº 49/2003, para elaborar o Plano Municipal de Ciclovias, conforme determinado no artigo 89. Entretanto, após as duas revisões posteriores, foram estipulados novos prazos – 2008 e, posteriormente, 2015 –, mas até hoje não foram cumpridos. Com a instituição da Lei Federal nº 12.587 de 2012, que trata da Política Nacional da Mobilidade Urbana e determina a elaboração do Plano de Mobilidade, com conceitos de integração dos modais de transporte, as estruturas viárias e cicloviárias podem ser tratadas em uma única disposição, e cabe ao Plano de Mobilidade Urbana de Jacareí fazer essa possível estruturação. (Caderno Leitura Técnica, pg 182)

---

## TÍTULO V - DAS ZONAS ESPECIAIS

### CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais

**Art. 90.** Zonas especiais são as porções do território do município nas quais se deve aplicar peculiar atuação urbanística, quer modificando a realidade urbana existente, quer criando determinada situação nova, com finalidade específica e correspondem a:

- I. Zona Especial Central;
- II. Zona Especial de Interesse Social;
- III. Zona Especial destinada a Cemitérios e Aterros Sanitários;
- IV. Zona Especial da Várzea.

**Parágrafo único.** As Zonas Especiais estão demarcadas no Mapa 05 do ANEXO I.

### CAPÍTULO II - Da Zona Especial Central

**Art. 91** A Zona Especial Central é aquela delimitada pelo polígono formado pelas seguintes vias: avenida Major Acácio Ferreira, rua D. Pedro I, rua Luís Simon, rua Nicolau Mercadante, avenida Antônio Nunes de Moraes, rua Carlos Navarro, rua General Carneiro, rua Tiradentes, rua João Américo da Silva e fechando o polígono a avenida Santos Dumont.

**Art. 92.** O Poder Executivo Municipal deverá elaborar o Plano Integrado de Valorização do Centro, que tem por objetivo resguardar os espaços históricos e culturais e incrementar a atividade de comércio e serviços.

Comentário:

Apesar de o plano não ter sido desenvolvido, três das 13 diretrizes foram executadas, e há projetos desenvolvidos ainda não executados para quatro diretrizes. (Caderno Leitura Técnica, pg 139)

**Art. 93.** Para alcançar os objetivos expressos no artigo 92, a implementação do Plano Integrado de Valorização do Centro deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- I. implementação do Plano Viário Funcional Básico;
- II. elaboração de projetos de requalificação ambiental do conjunto de áreas públicas centrais, especialmente:
  - a) o Parque dos Eucaliptos;
  - b) o Eixo Beira Rio;

- c) a Praça dos Três Poderes;
- d) a Praça Conde de Frontin;
- e) o Pátio dos Trilhos e área pública contígua.

III. valorização da atividade de comércio e serviços mediante:

- a) atenuação do conflito entre veículos e pedestres;
- b) padronização dos elementos de comunicação visual, de distribuição de energia elétrica e de mobiliário urbano;

IV. desativação da Estação Rodoviária Presidente Kennedy com a transferência do terminal para área nas proximidades da Rodovia Presidente Dutra, adequando o espaço permanecente e seu entorno para o desenvolvimento de atividade comercial;

V. adequação dos serviços públicos de modo que as interferências nas atividades de comércio e serviços geradas pelas obras não sejam impactantes, sem prejuízo da economicidade;

VI. requalificação dos prédios da Visetti, do Cine Rosário e da Fábrica de Tapetes Santa Helena a fim de torná-los equipamentos culturais.

Comentário:

(Caderno Leitura Técnica, pg 139)

#	Diretriz	Status
1	Plano Viário Funcional Básico	não elaborado
2	Projeto de Requalificação do Parque dos Eucaliptos	projeto executado
3	Projeto de Requalificação do Eixo Beira Rio	projeto desenvolvido ainda não executado
4	Projeto de Requalificação da Praça dos Três Poderes	projeto desenvolvido ainda não executado
5	Projeto de Requalificação da Praça Conde Frontin	projeto desenvolvido ainda não executado
6	Projeto de Requalificação do Pátio dos Trilhos e área contigua	projeto desenvolvido ainda não executado
7	Atenuação do conflito entre veículos e pedestres	não realizado
8	Padronização dos elementos de comunicação visual, de distribuição de energia elétrica e mobiliário urbano	não realizado
9	Desativação da Estação Rodoviária Presidente Kennedy com a transferência do terminal para a área nas proximidades da Rodovia Presidente Dutra	realizado
10	Adequação dos serviços públicos de modo que as interferências nas atividades de comércio e serviços geradas pelas obras não sejam impactantes, sem prejuízo da economicidade	não realizado
11	Requalificação do prédio da Visetti, tornando-o um equipamento cultural	realizado (atual Sec. de Educação)
12	Requalificação do Cine Rosário, tornando-o um equipamento cultural	não realizado
13	Requalificação da Fábrica de Tapetes Santa Helena, tornando-a um equipamento cultural	não realizado

### CAPÍTULO III - Da Zona Especial de Interesse Social

**Art. 94** Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é aquela destinada à implantação de empreendimentos habitacionais, a reurbanização de áreas constituídas por ocupação habitacional informal e a regularização fundiária de loteamentos ocupados por população de baixa renda.

**Comentário:**

O Plano Diretor de 2003, entretanto, não apresenta a descrição do perímetro de cada uma das ZEIS, somente uma indicação pontual em mapa. Existe apenas uma ZEIS com polígono descrito no artigo 22 da LC 49/2003, mas que não consta delineada nos mapas do Plano Diretor, tendo sido representada posteriormente. Recentemente, foram criadas,

---

em um contexto de diálogo com o movimento por moradia de Jacareí e a ocupação “Quilombo Coração Valente”, pelo decreto 03/2021, três Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS). (Caderno Leitura Técnica, pg 97)

**Art. 95.** As Zonas Especiais de Interesse Social estão expressas no Mapa 05 e compreendem:

- I. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1): caracterizada por estoque de terra voltado à implantação de empreendimentos habitacionais, destinados à população de baixa renda, promovida tanto pelo poder público quanto pelo poder privado ou em parceria;
- II. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2): caracterizada por ocupação habitacional informal e de baixa renda destinada a programas de reurbanização e regularização fundiária;
- III. Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3): caracterizada por terrenos ocupados por loteamentos irregulares e clandestinos de baixa renda que necessitam de intervenções urbanas e da devida regularização fundiária.

**§ 1º** O órgão competente do Poder Executivo Municipal deverá elaborar e aprovar projetos habitacionais em Zona Especial de Interesse Social, mediante diretrizes que obrigatoriamente devem contemplar:

- I. especificidades do uso e ocupação do solo e da edificação;
- II. formas de participação dos beneficiados no processo de elaboração e implantação do projeto;
- III. custos e formas de aquisição do lote e da unidade habitacional;
- IV. existência de infra-estrutura urbana.

**Comentário:**

A Lei 5867/2014 permite que sejam criadas ZEIS no território municipal por lei específica para essas finalidades (artigo 61, parágrafo 2º). A premissa para que novas ZEIS sejam definidas é que haja um parecer técnico, elaborado pelo órgão competente do município, que ateste a possibilidade de urbanização da área (no caso de ZEIS 1) ou a possibilidade de urbanização e regularização fundiária da área (no caso de ZEIS 2 e ZEIS 3). Nela, também constam dispositivos legais que obrigam que todo loteamento habitacional transfira à entidade pública municipal responsável pela política habitacional o percentual de 2% da área dos lotes, ou valor equivalente, para fins de implantação de programas habitacionais de interesse social (artigo 82). (Caderno Leitura Técnica, pg 97-98)

**§ 2º** O instrumento de regularização fundiária dos assentamentos localizados em área pública é a concessão de uso especial, nas áreas particulares o usucapião especial, nos termos do Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257/01.

**§ 3º** As ZEIS 1, ZEIS 2 e ZEIS 3 serão objeto da política municipal de habitação.

**§ 4º** As ZEIS 1 deverão ter seus limites descritos com base na localização expressa no Mapa 05,

---

constante do Anexo I.

**§ 5º** Os planos habitacionais empreendidos pela política municipal de habitação poderão ser implementados em áreas distintas das ZEIS 1, desde que situadas em Zona de Adensamento Preferencial (ZAP).

**§ 6º** A regularização fundiária de loteamentos irregulares e clandestinos não exime o seu promotor das responsabilidades e penalidades legais.

**Art. 96.** O Poder Executivo Municipal através do órgão competente pela política habitacional deverá:

- I. identificar o déficit habitacional do município;
- II. classificar as demandas conforme faixas de renda;
- III. priorizar o atendimento da demanda da população de baixa renda;
- IV. possibilitar o envolvimento dos beneficiados no processo organizativo para acompanhamento, antes, durante e após a execução de programas e projetos habitacionais;
- V. buscar formas de participação da demanda beneficiada no gerenciamento do aporte financeiro;
- VI. pesquisar novas tecnologias para barateamento das construções;
- VII. assegurar suporte técnico para a autoconstrução;
- VIII. oferecer assistência jurídica para fins de regularização fundiária;
- IX. recuperar as áreas dos assentamentos de população de baixa renda, situados em locais de risco e de proteção ambiental, incluindo-os em programas de remoção e realocação;
- X. firmar convênios com a finalidade de desenvolver políticas habitacionais de forma cooperada com os programas habitacionais institucionalizados;
- XI. expedir Certidão de Diretrizes de Uso do Solo para a Zona Especial de Interesse Social através do Grupo Interdisciplinar de Análise de Projetos de Urbanificação.

**Comentário:**

Em 2010, foi elaborado para Jacareí o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS), com análises de diversos aspectos que compõem o perfil e a demanda habitacional do município com base em levantamentos referentes à população de baixa renda (informações constantes nos cadastros municipais, nos órgãos prestadores de serviços e censitários, além de visitas a campo). (Caderno Leitura Técnica, pg 101)

Apesar dessa análise do PMHIS ter 10 anos e do Programa Minha Casa Minha Vida ter sido lançado em 2009, observa-se que a inclusão dessa parcela da população no mercado formal de produção de moradias continua sendo um dos aspectos mais delicados a ser tratado pela política habitacional para reduzir o déficit habitacional.

Em relação ao que foi proposto no PMHIS, verifica-se que já existiam e eram executados pela Fundação Pró-Lar alguns programas para a melhoria das condições de habitação.

À parte a questão da regularização fundiária, os programas em vigência são:

- Auxílio Aluguel – Lei 5033/2007 – dá subsídio financeiro do Poder Público Municipal a famílias com renda de até três salários mínimos para assegurar a moradia transitória, em caráter emergencial, como ocorre nos casos de remoções de áreas de risco e de locais impróprios à moradia.
- Cadastro Habitacional – inscritas 6.538 famílias<sup>9</sup> ainda não contempladas (foco no Programa Minha Casa Minha Vida).
- Cesta Básica de Material de Construção – Lei 4819/2004 – consiste na concessão de cesta básica de material de construção em valor equivalente máximo de 12,5 salários mínimos, na forma de financiamento, com prestações de no máximo 20% do salário mínimo vigente.
- Pequenos Reparos – Lei 4746/2003 – autoriza o Executivo Municipal a efetuar pequenos reparos em residências de pessoas carentes. Foram atendidas sete famílias. Em relação ao que foi proposto no PMHIS, verifica-se que já existiam e eram executados pela Fundação Pró-Lar alguns programas para a melhoria das condições de habitação. À parte a questão da regularização fundiária, os programas em vigência são:
  - Auxílio Aluguel – Lei 5033/2007 – dá subsídio financeiro do Poder Público Municipal a famílias com renda de até três salários mínimos para assegurar a moradia transitória, em caráter emergencial, como ocorre nos casos de remoções de áreas de risco e de locais impróprios à moradia.
  - Cadastro Habitacional – inscritas 6.538 famílias<sup>9</sup> ainda não contempladas (foco no Programa Minha Casa Minha Vida).
  - Cesta Básica de Material de Construção – Lei 4819/2004 – consiste na concessão de cesta básica de material de construção em valor equivalente máximo de 12,5 salários mínimos, na forma de financiamento, com prestações de no máximo 20% do salário mínimo vigente.
  - Pequenos Reparos – Lei 4746/2003 – autoriza o Executivo Municipal a efetuar pequenos reparos em residências de pessoas carentes. Foram atendidas sete famílias.

Posteriormente ao PMHIS, com foco em melhorias das edificações, foram criados os seguintes programas:

- Bem Morar – Decreto 194/2017 – consiste na concessão de material de construção, assistência técnica gratuita para elaboração de projeto, execução de reforma e regularização da edificação de residências de famílias com baixa renda. Atendeu sete famílias.
- Planta Popular – Lei 6231/2018 – objetiva fornecer assistência técnica profissional para projeto e acompanhamento de construção de casa de cunho popular por meio do Escritório Técnico da Fundação Pró-Lar

Entre 2017 e 2020, foram atendidos 65 processos. Desses, 30 projetos foram elaborados e aprovados; 24 não atenderam aos critérios do programa; quatro estão em andamento;

---

cinco desistiram do processo e dois habite-se foram emitidos. (Caderno Leitura Técnica, pg 102)

## CAPÍTULO IV – Das Zonas Especiais de Cemitérios e Aterros Sanitários

**Art. 97.** A implantação de cemitérios dar-se-á em Zona Especial, devendo observar as normas regulamentares e as seguintes diretrizes:

- I. assegurar o acesso mediante o serviço de transporte coletivo;
- II. itinerários próprios de acompanhamento de sepultamento com base nos velórios existentes;
- III. além dos critérios estabelecidos pelo Código Sanitário Estadual, os cemitérios a serem implantados deverão prever recuo de 5m (cinco metros), recoberto de vegetação arbórea de médio ou grande porte, em todo o seu perímetro;
- IV. para os cemitérios públicos a reserva de área destinada aos jazigos perpétuos deve ser na ordem de até 25% (vinte e cinco por cento) da área.

**Art. 98.** A implantação de aterros sanitários somente será permitida em Zona de Adensamento Restrito.

**Art. 99.** O aterro destinado a resíduos sólidos será utilizado exclusivamente por aqueles gerados no município.

**Parágrafo único.** Os aterros do tipo industrial somente poderão ser instalados em Zona de Destinação Industrial, excetuando a disposição de resíduos classe I.

**Art. 100.** Para a implantação das atividades contempladas neste capítulo será exigido prévio relatório ambiental.

Comentário:

Desde a caracterização do município elaborada para o Plano Diretor de 2003, existe a indicativa da necessidade de novas áreas para a ampliação de cemitérios públicos.

Jacareí possui um Centro de Tratamento de Resíduos (CTR), conhecido como Eco Parque, onde os resíduos produzidos no município são destinados e tratados, recebendo a disposição final adequada. O aterro que foi encerrado em julho de 2017 e o que está em operação desde essa data estão na mesma Zona de Aterro Sanitário delimitada no Plano Diretor de 2003. (Caderno Leitura Técnica, pg 33)

---

## CAPÍTULO V - Da Zona Especial da Várzea

**Art. 101.** É a porção do território do município destinada a compatibilizar a proteção ambiental e o exercício de atividades antrópicas, permitido o uso e ocupação de seu solo, na cota 575 (quinquinhos e setenta e cinco) do sistema cartográfico nacional do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), mediante os seguintes critérios:

- I. não será permitida a urbanização da várzea quando a área for constituída por solo turfoso ou hidromórfico;
- II. ao longo das margens do Rio Paraíba do Sul, fica estabelecida uma faixa de 30m (trinta metros) como área não edificante onde não houver forma de vegetação natural, caso contrário, aplica-se a legislação federal;
- I. o parcelamento do solo será permitido somente e mediante prévio estudo geológico e ambiental;
- II. o sistema viário do parcelamento deverá articular-se com as vias públicas adjacentes, sendo que a largura máxima das vias é de 15m (quinze metros) com 3m (três metros) de calçada e 9m (nove metros) metros de leito carroçável;
- III. a calçada deve conter uma faixa de permeabilidade de, no mínimo, 0,80m (oitenta centímetros) paralela e a partir da guia;
- IV. a pavimentação deve contemplar soluções para manter a permeabilidade do solo;
- V. a densidade líquida máxima permitida é de 35 hab/ha (trinta e cinco habitantes por hectare), considerando o último censo elaborado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);
- VI. é de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) a dimensão mínima do lote ou fração ideal;
- VII. os índices urbanísticos para esta zona são:
  - a) gabarito: 2 (dois) pavimentos sendo que a altura máxima da edificação, incluído todo e qualquer elemento construtivo, não poderá exceder a 10 m (dez metros);
  - b) taxa de ocupação: 40% (quarenta por cento);
  - c) taxa de permeabilidade: 50% (cinquenta por cento), proibida alteração antrópica;
  - d) recuos: constituirão 5,0 m (cinco metros) de frente e fundos, que constituirão áreas permeáveis incluídas no cálculo da taxa de permeabilidade;
  - e) coeficiente de aproveitamento: 0,8 (zero vírgula oito);
- VIII. permitem-se as seguintes categorias de uso:
  - a) uso residencial unifamiliar isolado;
  - b) condomínio: com dimensão inferior a 150.000 m<sup>2</sup> (cento e cinqüenta mil metros quadrados) que permita a inscrição de um círculo com raio obtido pela seguinte fórmula, onde  $R$  é o raio,  $A$  é a área da gleba e  $\pi$  é a constante 3,14159:

$$R = \sqrt{\frac{0,60.A}{\pi}}$$

- c) serviços de hospedagem: estabelecimentos e instalações destinados à prestação de serviços de hospedagem ou moradia de caráter transitório;
- d) comercial e serviços de entretenimento: estabelecimentos e instalações destinadas a clubes desportivos, conjuntos de quadras de esportes, parques temáticos.

**Parágrafo único.** Na Unidade de Planejamento W12, a Zona Especial da Várzea inicia-se a uma distância de 200m (duzentos metros) da rua Padre Eugênio, Avenida São João / Santa Cruz dos Lázarios estendendo-se até os limites da Macrozona de Destinação Industrial às margens da BR 116, Rodovia Presidente Dutra.

Comentário:

A Zona Especial de Várzea delimitada em 2003 sofreu duas alterações; entretanto, em 2018, com a Ação Direta de Inconstitucionalidade 2211306-55.2017.8.26.0000 (ADIN), que julgou procedente a declaração de inconstitucionalidade, as revisões de 2007 e 2012/2013 perderam efeito, e a área delimitada como várzea na Lei Complementar nº 49/2003 retornou ao seu perímetro inicial. (Caderno Leitura Técnica, pg 242)

**Art. 102.** O cronograma físico-financeiro de implantação do projeto deverá contemplar, obrigatória e prioritariamente, a abertura das vias e as obras de drenagem, sem as quais o empreendimento não poderá ser liberado para comercialização.

## TÍTULO VI - DA PROMOÇÃO ECONÔMICA

### CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais

**Art. 103.** O município, dentro de sua competência, promoverá a ordem econômica, com fundamento na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, com a finalidade de assegurar a todos existência digna, mediante as seguintes diretrizes:

- I. dinamização da economia da cidade;
- II. promoção do desenvolvimento econômico do município através de medidas que elevem o padrão de qualidade de vida da população;
- III. incentivo à instalação e à ampliação das atividades econômicas;
- IV. promoção de condições favoráveis para melhorar o valor adicionado ao município;

- 
- V. promoção de condições favoráveis para aumentar a oferta de empregos no município;
  - VI. elaboração de um Plano Diretor de Desenvolvimento Econômico, a ser concluído no prazo máximo de 4 (quatro) anos, contados a partir da publicação desta Lei.

**Comentário:**

Em 30 de outubro de 2018, foi realizado o Fórum de Desenvolvimento Econômico de Jacareí, com mais de 1.600 participantes da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e de cidades da Grande São Paulo. No evento, foram debatidos diagnósticos e propostas de cada setor econômico (turismo, indústria, comércio e 129 129 empreendedorismo, comércio exterior e agricultura) para a inclusão no Plano de Desenvolvimento Econômico. (Caderno Leitura Técnica, pg 128)

## CAPÍTULO II – Da Indústria

**Art. 104.** O município, dentro de sua competência, promoverá a atividade industrial, com os seguintes objetivos:

- I. fortalecer e consolidar as indústrias existentes no Município;
- II. garantir a qualidade de vida da população;
- III. fomentar a economia de pequena escala.

**Art. 105.** Para atingir os objetivos expressos no artigo 104, a promoção das atividades industriais deverá observar as seguintes diretrizes:

- I. firmar convênios, consórcios e parcerias visando à implantação de programas e projetos que estimulem a atração de investimentos para o município;
- II. garantir, através da Lei de Uso e Ocupação do Solo, espaço para futuras ampliações das indústrias existentes e para as que virão a se instalar no município;
- III. assegurar a inscrição da atividade industrial no município quando esta estiver com mais de 50% (cinquenta por cento) de suas instalações ou terreno em território municipal;
- IV. promover um meio ambiente equilibrado;
- V. implantar pequena e micro empresas no município;
- VI. criar a incubadora de empresas;
- VII. criar programas de incentivo à implantação de indústrias com elevada utilização de mão-de-obra local;
- VIII. criar mecanismos para mitigar conflitos entre as atividades industrial e residencial.

**Comentário:**

Jacareí possui legislação específica de incentivo aos investimentos e ao desenvolvimento econômico, com foco no setor industrial e na prestação de serviços. A Lei Municipal nº 5.493/2010 permite ao Poder Público Municipal conceder benefícios tributários a

---

empresas sediadas ou que se instalarem em seu território, mediante requerimento expresso e posterior aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento (COMUDE), dos seguintes tipos: empresas industriais, empresas prestadoras de serviços, empreendedores de loteamentos para fins residenciais, empreendedores de condomínios industriais e comerciais, empreendedores de loteamentos industriais e comerciais fechados, empresas comerciais, shopping centers e hipermercados, centros de distribuição e empresas de tecnologia.

Além da lei supracitada, em 2010 foi promulgado o Decreto nº 898, que estabelece isenções de taxas e impostos a empresas de acordo com o volume de investimentos realizados e o número de vagas de emprego criadas por elas. Além de estabelecer o Polo Automotivo e Tecnológico, a Lei Municipal nº 5.952/2015 incentiva a instituição de outros polos, em outras regiões de Jacareí, com isenção do Imposto Territorial Urbano (ITU) pelo prazo máximo de quatro anos para os proprietários de imóveis que realizarem obras de infraestrutura urbana na região de interesse da administração pública municipal.

(Caderno Leitura Técnica, pg 124)

### CAPÍTULO III – Da Agricultura

**Art. 106.** O município, dentro de sua competência, promoverá a atividade agrícola, com os seguintes objetivos:

- I. aumentar a qualidade de vida do homem do campo;
- II. promover a inclusão social da população rural;
- III. assegurar a qualidade ambiental na área rural;
- IV. incentivar a implantação de agroindústrias na área rural;
- V. garantir o escoamento da produção rural;
- VI. incentivar as atividades agropecuárias para o desenvolvimento econômico e social do município.

**Comentário:**

As propostas apresentadas pelo setor agropecuário destacam a criação de um Fórum Permanente ou Grupo de Estudos sobre o setor e a criação de políticas voltadas para a extensão rural e o fomento ao desenvolvimento do agronegócio. Na agricultura, entre as propostas de melhoria nas plantações, está a substituição dos agrotóxicos utilizados nas lavouras por insetos, agentes biológicos que atuam naturalmente sem comprometer a qualidade do cultivo. Destacou-se, também, a importância de fazer a leitura das novas tendências do cenário global e de capacitar a mão de obra do setor, contando com as escolas técnicas existentes no município para o desenvolvimento dos produtores e trabalhadores rurais. (Caderno Leitura Técnica, pg 129)

---

**Art. 107.** Para alcançar os objetivos expressos no artigo 106, a promoção da atividade agrícola deverá observar as seguintes diretrizes:

- I. atualização constante do cadastro rural;
- II. fornecimento de suporte técnico aos produtores rurais;
- III. promoção de cursos de capacitação da melhoria e de geração de renda;
- IV. promoção de programas de verticalização da agricultura familiar que agreguem valores à produção agropecuária;
- V. apoio e incentivo ao pequeno e médio produtor agrícola;
- VI. incentivo à formação de associações e cooperativas agrícolas;
- VII. promoção de programas de educação ambiental nas escolas rurais;
- VIII. promoção de programas de comercialização da produção agropecuária do município;
- IX. conservação das estradas vicinais existentes e a implantação de novas.

#### CAPÍTULO IV – Do Turismo

**Art. 108.** O município, dentro de sua competência, promoverá a atividade turística com os seguintes objetivos:

- I. promover o desenvolvimento do turismo no município, gerando novas fontes de renda e circulação de divisas;
- II. incentivar e valorizar o potencial turístico do município.

**Art. 109.** Para alcançar os objetivos expressos no artigo 108, a promoção da atividade turística deverá observar as seguintes diretrizes:

- I. melhoria da infra-estrutura de atendimento e serviços do turismo, com a instalação de equipamentos e mobiliário urbano voltados para essa atividade;
- II. criação de condições para estimular o turismo ecológico, rural e náutico;
- III. estímulo do potencial econômico do entorno das represas do Jaguari e de Santa Branca, através do desenvolvimento de atividades turísticas e do manejo sustentado dos recursos naturais existentes;
- IV. busca de parcerias e apoio da iniciativa privada para dotação de infra-estrutura turística;
- V. divulgação das potencialidades turísticas do município.

**Comentário:**

A Macrozona de Destinação Rural (MDR) é composta de porções do território destinadas a concentrar as atividades agropecuárias, extrativas vegetais, agroindustriais e atividades compatíveis com a proteção das propriedades rurais produtivas e a valorização das atividades agropecuárias como elemento essencial para o desenvolvimento socioeconômico. Não há diretrizes para o incentivo ao turismo rural nessas áreas nem

---

para a instalação de empreendimentos com fins de lazer, recreação ou compatíveis com o uso rural. (Caderno Leitura Técnica, pg 33)

### CAPÍTULO V - Do Comércio e Serviços

**Art. 110.** O município, dentro de sua competência, promoverá as atividades de comércio e de serviço, com os seguintes objetivos:

- I. renovar, requalificar e fomentar o comércio local;
- II. promover o aumento da oferta de emprego no município.

**Art. 111.** Para alcançar os objetivos expressos no artigo 110, a promoção das atividades de comércio e de serviço deverá observar as seguintes diretrizes:

- I. valorização da área central;
- II. criação de programas de fomento ao comércio local de modo a fortalecer e atrair novos investidores;
- III. criação de critérios para localização de estabelecimentos comerciais de grande porte;
- IV. requalificação dos principais eixos comerciais da cidade, através de intervenções urbanas;
- V. auxílio às entidades associativas do comércio e serviços na promoção de eventos destinados ao desenvolvimento dessas atividades;
- VI. incentivo à criação de novos pólos de desenvolvimento das atividades de comércio e serviços.

Comentário:

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial de 2003, no artigo 90, estabelece zonas especiais no município, que consistem em áreas “nas quais se deve aplicar peculiar atuação urbanística, quer modificando a realidade urbana existente, quer criando uma determinada situação nova, com finalidade específica”. Uma dessas zonas é a Zona Especial Central (ZEC). (Caderno Leitura Técnica, pg 139)

### CAPÍTULO VI - Do Abastecimentos Alimentar

**Art. 112.** O município, dentro de sua competência, promoverá as atividades de abastecimento, com os seguintes objetivos:

- I. garantir o abastecimento alimentar;
- II. controlar a qualidade dos produtos;
- III. incentivar o consumo de produtos agropecuários produzidos no município.

---

**Art. 113.** Para alcançar os objetivos expressos no artigo 112, a promoção das atividades do abastecimento alimentar deverá observar as seguintes diretrizes:

- I. requalificação e ampliação dos pontos de abastecimento, especialmente o mercado municipal, as feiras livres e os pontos de economia;
- II. incentivo e promoção de programas de melhoria da qualidade do abastecimento;
- III. otimização do sistema de fiscalização e vigilância sanitária;
- IV. controle, através de normatização e fiscalização da localização e funcionamento de atividades de distribuição, estocagem, comércio e serviços voltados ao abastecimento da população.

## TÍTULO VII - DA QUALIDADE AMBIENTAL

### CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais

**Art. 114.** Entende-se por qualidade ambiental as condições do conjunto dos elementos naturais e construídos existentes e utilizados para a convivência dos seres vivos, em especial o humano.

**Art. 115.** O município, dentro de sua competência, garantirá o direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, com os seguintes objetivos:

- I. definir as áreas prioritárias de ação para a melhoria da qualidade ambiental com a finalidade de assegurar a todos o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, nos termos da Constituição Federal, da Constituição Estadual e da Lei Orgânica do município de Jacareí;
- II. implementar as recomendações do documento resultante da “Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento”, a Agenda 21;
- III. compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a preservação da qualidade do meio ambiente visando à satisfação das necessidades presentes sem comprometimento da qualidade de vida das futuras gerações;
- IV. proteger, conservar e recuperar o ambiente natural e construído, garantindo os espaços territoriais representativos do ecossistema existente;
- V. proteger e monitorar a qualidade da água, do ar e do solo;
- VI. preservar a vegetação nativa ou de interesse ambiental, considerando sua importância para a paisagem, para a conservação do solo e manutenção do ciclo ecológico;
- VII. proteger a fauna, nesta compreendidos todos os animais silvestres, exóticos e domésticos, evitando a extinção das espécies e a crueldade aos animais;
- VIII. promover a educação e a conscientização ambiental.

Comentário:

---

Uma estratégia assertiva para a restauração dos fragmentos de vegetação é a implantação de corredores ecológicos: áreas que unem os remanescentes florestais, possibilitando o livre trânsito de animais e a dispersão de sementes das espécies vegetais. Dessa forma, permite-se o fluxo gênico entre as espécies da fauna e da flora e a conservação da biodiversidade, além de garantir a conservação dos recursos hídricos e do solo, bem como contribuir para o equilíbrio do clima e da paisagem. A partir dessas informações, são estabelecidas as regras de utilização dessas áreas e uma busca ao ordenamento da ocupação humana para a manutenção das funções ecológicas. Os corredores ecológicos são de extrema importância para a recuperação e preservação do bioma da Mata Atlântica, uma vez que seus remanescentes estão espalhados por milhares de pequenos e médios fragmentos florestais. Em Jacareí, a situação não é diferente: os fragmentos de vegetação concentram-se principalmente nas áreas do embasamento cristalino, que, por sua gênese, apresentam maior densidade de drenagem. (Caderno Leitura Técnica, pg 262)

## CAPÍTULO II – Da Implementação da Política Municipal de Meio Ambiente

**Art. 116.** O Município implementará a política municipal de meio ambiente através da elaboração do Plano Municipal de Meio Ambiente, a ser concluído no prazo de 6 (seis) anos contados a partir da publicação desta Lei, que estabelecerá para todo o território do Município:

- I. o inventário do patrimônio natural, histórico e cultural;
- II. os mecanismos para proteção deste patrimônio;
- III. a classificação e a delimitação das Unidades de Conservação, considerando:
  - a) as Áreas de Preservação Permanente;
  - b) as áreas de salvamento de sítios arqueológicos;
  - c) as Áreas de Proteção Ambiental;
  - d) as Áreas de Recuperação Ambiental.
- IV. os padrões de uso e ocupação das:
  - a) Unidades de Conservação;
  - b) áreas contidas na Macrozona de Interesse Ambiental.

**Comentário:**

Em Jacareí, há somente Unidades de Conservação de Uso Sustentável da categoria Área de Proteção Ambiental (APA). No processo de formação da APA, deve ser realizada consulta pública sobre sua implantação e formado o Conselho Gestor da Unidade de Conservação. Nesse processo, bem como na elaboração do Plano de Manejo, deve ser garantida a ampla participação popular. É importante frisar que a devida regularização das Unidades de Conservação, além de garantir a preservação ambiental, propicia a

---

arrecadação de recursos para sua gestão. (Caderno Leitura Técnica, pg 277)

**Art. 117.** O Plano Municipal de Meio Ambiente observará as seguintes diretrizes:

- I. proteção e monitoramento da qualidade dos recursos hídricos subterrâneos mediante legislação federal e estadual específica e pela fiscalização complementar de órgão municipal responsável, que deverá fazer o mapeamento e o controle de vazão dos poços profundos;
- II. promoção do uso adequado e racional dos recursos hídricos superficiais com a adoção de medidas especiais de proteção, com o reflorestamento das margens dos rios, lagos, nascentes e represas;
- III. implantação de programas de educação ambiental, considerando:
  - a) a qualificação de professores da rede de ensino;
  - b) a conscientização da população através da divulgação de relatórios dos trabalhos realizados sobre a qualidade ambiental no município, de dados e informações ambientais e da promoção de campanhas, programas, eventos e cursos;
  - c) parcerias com universidades, Organizações Não Governamentais (ONG's), setores empresariais, municipais e estaduais, para pesquisa ambiental;
- IV. fiscalização das atividades modificadoras do meio ambiente;
- V. implementação dos projetos de manejo adequado do solo da área rural, considerando o cadastro rural, capacidade de uso, aptidão agrícola do solo, controle dos defensivos agrícolas e utilização da água de forma racional e equilibrada à produção;
- VI. combate à poluição e ao lançamento de resíduos sólidos, líquidos e gasosos através:
  - a) de parcerias para viabilizar as políticas referentes a resíduos de qualquer natureza;
  - b) do incentivo à implantação do programa da coleta seletiva, bem como a instalação de uma central de resíduos provenientes desta, por meio de gestão integrada entre o poder público e a iniciativa privada, visando à reciclagem e comercialização;
- V. controle de meio ambiente, garantindo posturas de combate ao lançamento inadequado de resíduos sólidos, líquidos e gasosos e o controle de emissão de ruídos.
- VI. criação de mecanismos de controle da sobrecarga da contribuição das águas pluviais.

**Comentário:**

Na Lei Complementar nº 49/2003 – Plano Diretor de Ordenamento Territorial, artigo 116, inciso III, está prevista, no prazo de 6 anos, a criação de um Plano de Meio Ambiente com classificação e delimitação das unidades de conservação, o que inclui o salvamento das áreas de sítios arqueológicos. Para a criação do Plano de Meio Ambiente, foi contratado um estudo em 2010, mas este ainda não foi aprovado por meio de lei específica. (Caderno Leitura Técnica, pg 51)



## PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL COMENTADO

---

**Art. 118.** Constitui a política municipal do meio ambiente o Plano Diretor da Bacia do Rio Paraíba do Sul no trecho do município de Jacareí, com a definição de critérios de ocupação.

Comentário:

Não elaborado

---

## TÍTULO VIII - DOS EQUIPAMENTOS SOCIAIS

### CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais

**Art. 119.** Equipamentos Sociais são os equipamentos comunitários destinados ao atendimento da comunidade a qual não pode prover-se diretamente e correspondem aos serviços necessários de: educação, esporte, saúde, cultura, assistência social e sistema de áreas verdes.

Comentário:

A Lei Federal nº 6.766/1979 dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e prevê, entre outros requisitos, a cessão de áreas de propriedade privada ao Poder Público Municipal, destinadas à implantação de equipamentos comunitários. A distribuição dos equipamentos sociais deve observar os critérios de atendimento regional considerando as realidades e demandas avaliadas como prioritárias por Unidade de Planejamento, além da possibilidade de agrupar equipamentos permitindo a interação entre eles, conforme descrito no artigo 120 da Lei Complementar nº 49/2003. (Caderno Leitura Técnica, pg 141)

**Art. 120.** A distribuição dos Equipamentos Sociais deverá observar os seguintes critérios:

- I. atender à população de forma regionalizada, considerando as realidades e demandas avaliadas como prioritárias por Unidades de Planejamento;
- II. constituir ponto de referência para a população;
- III. agrupar os equipamentos de modo a permitir a interação entre eles.

Comentário:

No entanto, apesar de haver essa orientação no Plano Diretor, a distribuição dos equipamentos comunitários é pensada segundo metodologias específicas de cada área, conforme mencionado em “Unidades de Planejamento”, ressaltando-se novamente a necessidade de ajustar a metodologia de cada secretaria ao que a legislação municipal estabelece. (Caderno Leitura Técnica, pg 142)

**Art. 121.** O Poder Executivo Municipal deverá contemplar as necessidades das Unidades de Planejamento, considerando os seguintes critérios:

- I. o adensamento populacional das Unidades de Planejamento e seus indicadores sócio-econômicos e especificidades;
- II. a demanda presente e futura para o adequado dimensionamento dos equipamentos existentes e a implantar;
- III. a articulação dos equipamentos com a oferta de transporte público.

---

**Art. 122.** Para o atendimento da necessidade de equipamentos nas Unidades de Planejamento, ficam estabelecidas a prioridade da implantação, a distribuição e a orientação de prazos de acordo com Tabela 03, ANEXO II, sendo que o órgão competente pelo serviço definirá os prazos, a partir da publicação desta Lei.

**Comentário:**

É o Plano Diretor que determina que o Poder Executivo deva contemplar as necessidades das Unidades de Planejamento considerando os critérios de adensamento populacional, os indicadores socioeconômicos e a demanda presente e futura para o adequado dimensionamento dos equipamentos a implantar. Para atender às necessidades das Unidades de Planejamento, o Plano Diretor de 2003 estabeleceu os prazos de implantação dos equipamentos públicos comunitários listados. O horizonte estipulado para essa previsão foi de cinco anos, prazo determinado para a revisão do Plano Diretor. (Caderno Leitura Técnica, pg 143)

**Art. 123.** A localização dos equipamentos sociais deverá ser submetida, previamente, à aprovação do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano e em consonância com o órgão gestor da área.

## CAPÍTULO II – Dos Serviços

### **Seção I - Da Educação**

**Art. 124** A prestação do serviço de educação observará os seguintes princípios:

- I. oferta de condições para um atendimento escolar com qualidade de ensino;
- II. valorização do professor através da formação permanente, plano de carreira e condições de trabalho no processo educativo;
- III. gestão participativa do serviço;
- IV. garantia da igualdade de condições para acesso e permanência na escola;
- V. formação para a cidadania.

**Comentário:**

Para a implantação de cada unidade escolar, é considerada a demanda do bairro e da região, conforme previsto no artigo 4º, item X, da Lei Federal nº 9.394/1996, o qual prevê: “vaga na escola pública de educação infantil ou de ensino fundamental mais próxima de sua residência a toda criança a partir do dia em que completar quatro anos de idade”. No município, há 30 escolas estaduais, que atendem alunos do 6º ao 9º ano do Ensino Fundamental e alunos do Ensino Médio e da Educação de Jovens e Adultos (EJA). Há, também, uma unidade do Instituto Federal de São Paulo (IFSP) e uma unidade da Fundação Casa. A Rede de Ensino Municipal de Jacareí possui 86 equipamentos

---

destinados à educação: 24 escolas municipais de Educação Infantil (EMEI), 24 escolas municipais de Ensino Fundamental (EMEF), sete escolas municipais de Ensino Infantil e Fundamental (EMEIF), 19 creches municipais e 12 creches conveniadas. (Caderno Leitura Técnica, pg 150)

Em relação à implantação dos 24 novos equipamentos previstos no Plano Diretor de 2003, 70,83% da demanda indicada foi atendida. Foram implantadas nove de 13 escolas de educação infantil, resultando em quatro UPs não atendidas (N3, S2, E4 e W9). Em relação às escolas de ensino fundamental, foram implantadas três de cinco unidades – não foram atendidas as UPs N3 e S2. Foram implantadas cinco de seis creches e, atualmente, há uma creche em construção na UP W9, conforme previsto. Ressalta-se que, ao longo dos anos, foram instalados novos equipamentos em UPs sem demanda prevista no Plano Diretor de 2003: cinco escolas de educação infantil (incluindo uma EMEIF também contabilizada a seguir em escolas de ensino fundamental), 12 escolas de ensino fundamental e nove creches.

Ou seja, em relação à quantidade total de equipamentos listados na Lei Complementar nº 49/2003, a soma de novos equipamentos implantados nas UPs previstas e de outros equipamentos instalados em outras localidades excede o número total de equipamentos previstos em todas as categorias. De acordo com informações da Secretaria de Educação referentes ao ano de 2020, as creches municipais e conveniadas atendem 4.521 crianças e têm vagas disponíveis, mas algumas dessas vagas não atendem a preferências dos pais, o que gera uma demanda reprimida. Pré-escola e ensino fundamental têm 100% de sua demanda atendida, com um total de 5.010 e 12.847 alunos, respectivamente. A EJA atende 355 alunos, o que representa 100% da demanda atual, e há vagas disponíveis para atender mais alunos. (Caderno Leitura Técnica, pg 150-151)

## **Seção II - Do Esporte**

**Art. 125.** A prestação dos serviços de esportes observará os seguintes princípios:

- I. fortalecimento da ação esportiva e recreativa;
- II. valorização do atleta de competição;
- III. incentivo à prática esportiva em todas as faixas etárias;
- IV. divulgação da importância da prática esportiva;
- V. requalificação dos equipamentos existentes.

Comentário:

A Secretaria de Esportes e Recreação é responsável pela manutenção dos equipamentos comunitários de esporte e lazer, bem como pelo fornecimento de profissionais para atuar

---

nesses espaços. O município possui 83 equipamentos esportivos: seis centros comunitários<sup>4</sup>, 12 praças de esportes<sup>5</sup>, 14 campos de areia, sete quadras esportivas<sup>6</sup>, 28 academias ao ar livre, 11 campos de futebol, uma pista de bicicross, duas raias de malha, um salão (espaço esportivo) e um estádio oferecidas atividades esportivas. Dos seis equipamentos previstos no Plano Diretor de 2003, foram instalados os dois ginásios poliesportivos nas UPs Centro e W2, que consistem nos ginásios dos EducaMais Centro e São João. Não foram instalados nenhum dos quatro novos núcleos comunitários previstos, atualmente denominados centros comunitários. Além das demandas previstas no Plano Diretor de 2003, foram instalados dois ginásios poliesportivos nas UPs W5 (EducaMais Esperança) e S4 (EducaMais Jardim Paraíso). Para a instalação de equipamentos de esporte e lazer, são consideradas a disponibilidade de áreas públicas e a população a ser atendida. Eles devem ser instalados, portanto, próximo a moradias, locais de trabalho e equipamentos de educação, desempenhando papel primordial na qualidade de vida da população. (Caderno Leitura Técnica, pg 158-159)

### **Seção III - Da Saúde**

**Art. 126.** A prestação dos serviços de saúde observará os seguintes princípios:

- I. garantia da igualdade das condições de acesso às unidades de saúde;
- II. adequação das políticas, diretrizes e prioridades à realidade e indicadores sociais;
- III. ordenação dos equipamentos de saúde de forma hierarquizada e de acordo com os padrões mínimos fixados pelo Ministério da Saúde;
- IV. garantia da boa qualidade dos serviços prestados, investindo na formação permanente dos profissionais envolvidos;
- V. desenvolvimento de ações de promoção à saúde, prevenção específica , diagnóstico precoce de doenças, controle de epidemias, pronto atendimento e reabilitação;
- VI. planejamento das ações de vigilância sanitária, epidemiológica, saúde do trabalhador que apontem à saúde coletiva;
- VII. gestão participativa dos serviços;
- VIII. desenvolvimento de programas, serviços e ações articulados às condicionantes locais e extramunicipais.

**Comentário:**

Jacareí possui 41 equipamentos comunitários destinados à Secretaria de Saúde: duas Unidades de Pronto Atendimento (UPA); 16 Unidades Municipais de Saúde da Família (UMSF); duas Unidades Básicas de Saúde (UBS); seis serviços especializados (Serviço Integrado de Medicina – SIM e seus anexos: Ambulatórios de Saúde Mental, Centro de Imagens e Centro Oftalmológico, Ambulatório de Infectologia, Casa do Abraço, Laboratório Municipal, Centro de Reabilitação e Centro de Especialidades Odontológicas

---

– CEO); três Centros de Atenção Psicossocial (CAPS), sendo um CAPS Infantojuvenil, um CAPS II e um CAPS AD III Álcool e Drogas; uma Vigilância de Zoonoses; uma Vigilância Ambiental em Saúde; uma Vigilância Epidemiológica; uma Vigilância Sanitária; uma Farmácia Municipal; um Setor de Transporte Ambulatorial; uma Central de Regulação; e quatro Serviços de Atendimento Móvel de Urgência (SAMU).

O Plano Diretor de 2003 apresentou como demandas futuras a instalação de um hospital na UP Central e de um equipamento de saúde nas UPs E1, W1 e W6, porém sem 167 especificar a categoria dos equipamentos (UBS, UMSF etc.). Não há hospital público municipal, somente convênios e intervenção. Segundo informações da Secretaria de Saúde de Jacareí, há previsão de instalação de dois novos equipamentos de saúde da atenção básica até 2021: uma UBS Central e uma UMSF no Bairro Jardim Flórida (UP W1). (Caderno Leitura Técnica, pg 162-167)

### **Seção IV - Da Cultura**

**Art. 127.** A prestação dos serviços relativos à cultura observará os seguintes princípios:

- I. fortalecimento, valorização e resgate das culturas populares do Município e região;
- II. fomento, circulação e preservação da cultura;
- III. desenvolvimento da pesquisa antropológica, arqueológica, histórica, arquitetônica e documental relacionadas ao Município;
- IV. garantia da participação da comunidade no acesso à cultura;
- V. otimização do uso dos equipamentos existentes para a promoção da cultura.

Comentário:

Jacareí possui cinco equipamentos públicos culturais existentes em Jacareí, considerados aqui aqueles sob responsabilidade única da Fundação Cultural de Jacarehy. À exceção da Estação Cidadania, localizada no Parque Meia Lua, há três equipamentos concentrados na região central (Museu de Antropologia do Vale, Arquivo Público e Histórico de Jacareí e Cine Teatro “Mário Lago”) e um no Jardim Flórida (Centro da Juventude). Há outros equipamentos que têm atividades culturais, mas estes estão sob responsabilidade de outra secretaria, como é o caso do EducaMais, sob tutela da Secretaria de Educação. Existem, ainda, espaços particulares que realizam atividades culturais em outras regiões da cidade, porém, aqui, foram considerados somente os espaços públicos. (Caderno Leitura Técnica, pg 158)

### **Seção V - Da Assistência Social**

**Art. 128.** A prestação dos serviços de assistência social observará os seguintes princípios:

- 
- I. proteção da família, da maternidade, da criança, do adolescente e do idoso;
  - II. amparo às crianças e adolescentes carentes;
  - III. promoção da integração ao mercado de trabalho;
  - IV. habilitação e reabilitação das pessoas portadoras de necessidades especiais e promoção de sua integração à vida comunitária;
  - V. elaboração de programas e projetos de enfrentamento da pobreza, com a finalidade de viabilizar as ações junto à população demandatária da assistência social;
  - VI. ações integradas entre o Poder Público e a sociedade civil, objetivando qualificar, incentivar e melhorar os benefícios e serviços da Assistência Social;
  - VII. promoção das políticas sociais de inclusão social, visando à universalização dos direitos sociais.

### Comentário:

Em Jacareí, há 17 equipamentos comunitários públicos de atendimento social: cinco Centros de Referência da Assistência Social (CRAS), um Serviço de Acolhimento Institucional para Adultos e Famílias (Casa de Passagem), um Centro da Juventude, dois Centros de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), uma Central de Cadastro Bolsa Família, um Conselho Tutelar, um Centro de Referência Especializado para População em Situação de Rua (Centro Pop), um Centro de Convivência do Idoso (CCI Viva Vida), um Posto de Atendimento ao Trabalhador (PAT), um Serviço de Abordagem Social, um Setor de Acessibilidade/Remissão de Débitos e um Núcleo Socioeducativo. Além dos equipamentos comunitários públicos, oito entidades parceiras desenvolvem ações de assistências social. No total, há, em Jacareí, 25 equipamentos comunitários públicos e entidades parceiras. (Caderno Leitura Técnica, pg 158)

Com o objetivo de planejar suas ações e a construção do Plano Municipal de Assistência Social, a Secretaria de Assistência Social elaborou em 2017 o Diagnóstico Socioassistencial de Jacareí, do qual destacam-se aqui as análises relativas a idosos, crianças e adolescentes e pessoas com deficiência. Conclui-se, portanto, que a oferta está muito abaixo do necessário para o atendimento da demanda, pois, somando 230 vagas da Assistência Social, 574 vagas das Organizações da Sociedade Civil e 833 vagas da Secretaria de Educação, há um total de 1.637 crianças e adolescentes protegidos pela rede de proteção social (12,44%). Faz-se necessário, então, elaborar um plano de providências para que a oferta do Serviço de Convivência e Fortalecimento de Vínculos seja ampliada, a fim de atender as 11.523 (87,6%) crianças e adolescentes que ainda estão fora do SCFV. (Caderno Leitura Técnica, pg 167-170)

## Seção VI - Do Sistema de Áreas Verdes

---

**Art. 129.** Áreas verdes são espaços públicos com predominância de cobertura vegetal destinadas, em regra, à recreação e ao lazer e que apresentam potenciais capazes de melhorar o equilíbrio ambiental, sendo ainda dotadas de elementos construídos afins, permitindo a acessibilidade do homem.

**Parágrafo único.** As áreas verdes de que trata o “caput” deste artigo devem manter, no mínimo, 60% do total de sua área permeável.

Comentário:

Na área urbanizada do município, a área pública ocupa 5,52 km<sup>2</sup>, o que equivale a 4% do total de lotes urbanos. Do total de áreas públicas municipais, 12,41% corresponde a áreas verdes (0,68 km<sup>2</sup>), 47,61% é área de lazer (2,63 km<sup>2</sup>), 3,61% é ocupado por praças/parques (0,20 km<sup>2</sup>), 19,44% é área dominial (1,07 km<sup>2</sup>) e 16,94% é área institucional (0,94 km<sup>2</sup>). (Caderno Leitura Técnica, pg 148)

**Art. 130.** As áreas verdes são parques urbanos, praças e áreas de conservação ambiental.

Comentário:

Áreas verdes (parques urbanos, praças e áreas de conservação ambiental) são espaços públicos com predominância de cobertura vegetal que se destinam, em regra, à recreação e ao lazer e apresentam potenciais capazes de melhorar o equilíbrio ambiental. Essas áreas podem ser dotadas de elementos construídos, permitindo a acessibilidade dos municípios. As áreas de lazer, especialmente as áreas verdes, são de extrema importância para a qualidade da vida urbana, absorvendo ruídos, atenuando o calor do sol, filtrando 148 148 partículas sólidas em suspensão no ar e proporcionando bem-estar à população, principalmente aos pedestres, além de contribuir para o aprimoramento do senso estético, entre outros benefícios. (Caderno Leitura Técnica, pg 147)

**Art. 131.** Parques urbanos são espaços públicos com área superior a 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados), com potencial paisagístico e de recreação pública, para os quais adota-se a seguinte classificação:

- I. parques de proteção: são aqueles localizados em área de proteção de nascentes, cursos d’água, mata ou com grande declividade;
- II. parques de recreação: são aqueles que têm como objetivo atender à demanda de lazer ao ar livre da população.

Comentário:

Além dos equipamentos de esporte e lazer sob responsabilidade da Secretaria de Esportes e Recreação, há outros equipamentos sob responsabilidade da Secretaria de Meio Ambiente, consistindo em 199.838,61 m<sup>2</sup> de praças e parques, além da área do

---

Viveiro Municipal. (Caderno Leitura Técnica, pg 159)

**Art. 132.** Praças são espaços urbanos dotados de arborização, canteiros ajardinados, elementos construídos, com a função de:

- I. marco da área urbana, servindo de referencial urbano;
- II. área de lazer;
- III. área de encontro;
- IV. circulação;
- V. concentração popular para atividades correlatas.

**Art. 133.** A rede de parques e praças tem como finalidade:

- I. promover a oferta de áreas verdes na área urbana;
- II. compor centros de bairros.

**Art. 134.** Os parques e praças que compõem a rede municipal estão demarcados no Mapa 05 do ANEXO I e na Tabela 04 do ANEXO II, os quais deverão ser objeto de ações prioritárias.

**Art. 135.** O Poder Executivo Municipal deverá elaborar um programa para o sistema municipal de áreas verdes, com as seguintes diretrizes:

- I. qualificação dos espaços de lazer e verdes existentes no município em parques e praças;
- II. elaboração do Plano de Arborização das ruas e demais espaços públicos, no prazo de 1 (um) ano contado da publicação desta Lei;
- III. definição das necessidades e criação de programas de atuação;
- IV. qualificação das áreas verdes, criando condições para o lazer e preservação da natureza através de plantio de árvores nativas, reflorestamento e ajardinamento.

Comentário:

Em 2010, foi realizado o estudo intitulado “Inventário e caracterização da fauna e flora em área do viveiro municipal de Jacareí”, que expôs que a área do Viveiro Municipal carece de um plano de gerenciamento de seus recursos naturais que englobe a conservação, o uso público, a fiscalização e a segurança deles. De acordo com o inventário, como o entorno do viveiro é formado por bairros residenciais, a área dele se tornou um importante refúgio para a fauna. O estudo ressalta que aproximadamente 74% da área do viveiro encontra-se sob vulnerabilidade; em 2010, essa área apresentava um intenso nível de degradação, dando à paisagem principal um aspecto de área de pastagem, sendo comum a presença de gado, focos de incêndio, lixo doméstico e erosões. Ainda segundo o inventário, apenas 15% do viveiro possui fragmentos de vegetação de aspecto florestal. O local tem cinco nascentes perenes, de acordo com o levantamento preliminar realizado pela Secretaria de Meio Ambiente, as quais contribuem

---

para um córrego sem nome que deságua no Rio Paraíba do Sul. O “Inventário e caracterização da fauna e flora em área do viveiro municipal de Jacareí” destaca que, nas áreas ao longo desses cursos d’água, é necessário intensificar as ações de revegetação, a fim de assegurar a qualidade ambiental das águas que são drenadas no interior do viveiro e desaguam no Rio Paraíba do Sul. (Caderno Leitura Técnica, pg 160-161) O Plano de Arborização foi aprovado pelo Decreto 101 de 2009.

### TÍTULO IX - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

#### CAPÍTULO I – Das Disposições Gerais

**Art. 136.** O município de Jacareí deve desenvolver suas atividades administrativas com base em processo de planejamento permanente, descentralizado e participativo, como instrumento de democratização da gestão da cidade, de estruturação da ação do Executivo, de orientação da ação dos particulares, mediante o seguinte:

- I. adequar a administração das ações e dos investimentos públicos;
- II. revisar o Plano Diretor de Ordenamento Territorial a cada cinco anos, garantindo a participação popular;
- III. manter atualizadas as informações municipais, principalmente no que diz respeito aos dados físico-territoriais, sócio-econômicos e cartográficos de interesse do município, inclusive aqueles de origem externa à Administração Municipal;
- IV. elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias da administração municipal e de outros níveis de governo;
- V. fundamentar no Plano Diretor de Ordenamento Territorial as alterações das normas urbanísticas;
- VI. coordenar a elaboração das leis orçamentárias, compatibilizando os planos, programas e ações com os objetivos do Plano Diretor de Ordenamento Territorial;
- VII. realizar a cada dois anos o Fórum de Desenvolvimento Urbano visando avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas nesta Lei e nas demais leis urbanísticas vigentes.

**Comentário:**

O Estatuto da Cidade prevê em seu artigo 40 que “a lei que institui o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos”, e o Plano Diretor municipal afirma no inciso II do artigo 136 que o mesmo deverá ser revisto a cada cinco anos, garantida a participação popular. Seguindo o regramento da lei, foi proposta em 2007 a primeira revisão do Plano



# PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

## COMENTADO

---

Diretor de Jacareí por meio da Lei Complementar nº 62, de 20 de abril de 2007. (Caderno Leitura Técnica, pg 24)

Sistema de Planejamento e Gestão e prevê formas de monitoramento e controle das propostas contidas no Plano Diretor, além do necessário alinhamento das demais políticas a ele. Tal alinhamento envolve a atuação do Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (CMHDU), órgão colegiado que visa a garantir a gestão democrática da cidade, bem como a participação popular. Conforme o artigo 136 do Plano Diretor, a participação popular deve ser garantida, inclusive, com a “realização, a cada dois anos, de um Fórum de Desenvolvimento Urbano visando avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas no Plano Diretor e nas demais leis urbanísticas vigentes” (JACAREÍ, 2003); porém, desde 2003, nenhum fórum foi realizado. (Caderno Leitura Técnica, pg 35)

### CAPÍTULO II - Do Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano

**Art. 137.** Para garantir a gestão democrática da cidade, o Poder Executivo Municipal deve criar o Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano e aprovar o seu regimento interno no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de publicação desta Lei.

**Art. 138.** O Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano contará com um fundo próprio que administrará os recursos auferidos pela aplicação dos instrumentos de política urbana.

**Art. 139.** São atribuições do Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano:

- I. monitorar a implementação das normas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial e demais leis urbanísticas vigentes, sugerindo, quando necessário, alterações das respectivas diretrizes;
- II. analisar e opinar nas intervenções urbanas que venham a ser propostas para o município;
- III. opinar sobre projetos que envolvam as Zonas Especiais.

**Art. 140.** O Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, de caráter consultivo, deve:

- I. contar com a participação de representantes do Poder Executivo Municipal e da sociedade civil, indicados pelos respectivos setores representativos, nos termos definidos na lei específica que criar o Conselho;
- II. ser composto por membros efetivos e suplentes, com mandato de dois anos;

- 
- III. reunir-se, no mínimo, uma vez por mês;
  - IV. receber o suporte técnico e administrativo necessário a ser prestado diretamente pelo órgão competente pelo planejamento urbano no município.

Comentário:

A frequência das reuniões ordinárias acontece a cada dois meses, conforme estabelecido pelo Decreto nº 2042/2012, na sala de reuniões da Secretaria de Governo e Planejamento. Conselho é composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, com nomeação através de Portarias publicadas no Boletim Oficial do Município. É de caráter consultivo de gestão democrática da cidade e suas atribuições estão estabelecidas na lei de sua criação e Regimento Interno, aprovado pelo Decreto nº 371/2006. O Conselho gerencia dois Fundos: FMDHU - Fundo Municipal de Desenvolvimento, Habitação e Urbanismo, criado pela Lei nº 4831/2005 e FMAIL - Fundo Municipal de Áreas Institucionais e de Lazer, instituído pela Lei nº 6026/2016.

### CAPÍTULO III - Da Participação Popular

**Art. 141.** Como instrumento da gestão democrática da cidade, a participação popular deve ser garantida, observando- se:

- I. que o planejamento e a gestão das questões de interesse coletivo sejam realizados democraticamente;
- II. que o processo de planejamento participativo, incluído o orçamento, seja elaborado no âmbito de cada Unidade de Planejamento com o acompanhamento pelo órgão competente pelo planejamento urbano no município, pelo Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano e pelo Conselho do Orçamento Participativo;
- III. a criação de mecanismos que permitam a participação da população no sistema de planejamento e gestão;
- IV. a criação, em cada Unidade de Planejamento, de estrutura de gestão local com instâncias de discussões da política urbana, de modo a permitir que a elaboração, a implementação e a gestão dos projetos a serem aprovados dentro dos programas urbanísticos aconteçam com a participação democrática da população;
- V. que as discussões da política urbana devem se dar de forma permanente, configurando um processo de planejamento participativo;
- VI. que o processo de planejamento por Unidade de Planejamento deverá articular-se com o processo de elaboração da gestão orçamentária participativa, devendo o conselho desta gestão, junto com o Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, com o órgão competente pelo planejamento urbano no município e com os demais Conselhos Municipais, analisar e opinar quanto aos projetos, obras, ações e atividades

---

advindas das discussões públicas nas Unidades de Planejamento; o acompanhamento da aplicação dos recursos e das prestações de contas do município; que a gestão orçamentária participativa deverá ser institucionalizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação desta Lei.

**Art. 142.** São princípios básicos da participação popular:

- I. criar cultura de planejamento no município;
- II. conscientizar os moradores quanto às propostas e contribuições para as intervenções urbanísticas;
- III. avaliar de modo contínuo e participativo a dinâmica da cidade;
- IV. extrair das discussões as decisões prioritárias e as ações urbanísticas de interesse de cada Unidade de Planejamento;
- V. participar do monitoramento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial e das demais normas urbanísticas vigentes;
- VI. participar das decisões em relação aos investimentos em obras.

**Comentário:**

O Participa Jacareí, tem sido feita a associação de decisões e orçamento à aplicação de recursos para promover a implementação de instrumentos de gestão e política urbana. Segundo o Plano Diretor vigente (Lei Complementar nº 49/2003), deve ser criada uma instância de discussões de política urbana em cada Unidade de Planejamento, facilitando a gestão de projetos e articulando, também, a gestão orçamentária participativa. Além disso, fica designado o órgão de planejamento da Prefeitura para a coordenação da gestão do Plano Diretor.

A promoção das consultas públicas, estabelecidas entre os princípios fundamentais descritos nos artigos 2º a 6º do Plano Diretor de 2003, deve definir as demandas para as alterações, orientando os trabalhos técnicos necessários para viabilizá-las e coletando as demandas sociais por meio de processo de consulta pública orientada. Previsto no artigo 165 da Constituição Federal, o Plano Plurianual (PPA) é um instrumento de planejamento orçamentário que traça a previsão de alocação dos gastos do governo, organizados na lógica de programas e ações, para o período de quatro anos, servindo como base para a elaboração das leis orçamentárias anuais. O PPA apresenta de forma regionalizada as diretrizes, os objetivos e as metas da administração para os investimentos, o que lhe dá a importante função de instrumento de transparência na gestão pública, permitindo ao cidadão compreender as prioridades na distribuição de recursos. O Plano Plurianual 2018-2021 do município de Jacareí contou com 18 programas, 572 ações e 17 áreas de atuação, divididos em três eixos estratégicos: Social, Desenvolvimento Sustentável e Gestão. Os objetivos do PPA são:

1. definir com clareza as metas e prioridades da Administração Pública;

- 
2. dar transparência à aplicação de recursos e aos resultados obtidos;
  3. atender às demandas da sociedade;
  4. facilitar o gerenciamento das ações de governo.

Para se elencar as prioridades da gestão municipal, as quais foram dispostas no PPA, foi organizado o “Planeja Jacareí”, mecanismo de participação popular por meio do qual foram realizadas assembleias e consultas populares nos meses de abril e maio de 2017, com o objetivo de colher informações e demandas diretamente com a população. As reuniões tiveram a participação de mais de 1.000 pessoas em 2017. (Caderno Leitura Técnica, pg 35-36)

### CAPÍTULO IV - Da Gestão do Plano Diretor

**Art. 143.** A gestão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial deverá ser coordenada pelo órgão competente do planejamento urbano no município e pelo Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano e consiste em:

- I. acompanhar a aplicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, articulando todos os setores da população envolvidos com a produção e ocupação do espaço territorial do município;
- II. monitorar a aplicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, analisando seus desdobramentos e registrando as novas necessidades para futuras revisões desta Lei;

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 144.** As normas referentes ao uso, ocupação e urbanização do solo constantes nesta Lei têm aplicação imediata quando não conflitarem com as normas vigentes.

**Art. 145.** Os processos administrativos ainda sem despachos decisórios, protocolizados em data anterior a da publicação desta Lei, serão decididos de acordo com a legislação anterior.

**Art. 146.** O prazo de validade das Certidões de Uso do Solo, expedidas até a data da publicação desta Lei, é de 6 (seis) meses contados da expedição.

**Art. 147.** Poderá o minerador continuar a lavra em áreas fora da porção territorial destinada a atividade de extração de minerais descrita no artigo 22 desta Lei Complementar, até o esgotamento do respectivo potencial mineral no caso em que já expedida licença específica pelo Município, anteriormente a esta Lei Complementar.

---

**Parágrafo único.** As licenças específicas mencionadas no “caput” deste artigo poderão ser renovadas após os respectivos vencimentos, desde que sem aumento da área de lavra.

**Comentário:**

Em 2018, contudo, a Ação Direta de Inconstitucionalidade 2211306- 55.2017.8.26.0000 (ADIN) questionou a validade das alterações ocorridas no Plano Diretor, e teve julgamento procedente a declaração de inconstitucionalidade do artigo 147 e parágrafo único da Lei Complementar nº 49 de 2003 e das Leis Complementares nº 62 de 2007, 76 de 2012 e 77 de 2013, últimas revisões do Plano Diretor de 2003, em razão da expansão do macrozoneamento urbano, sobretudo em relação à Zona Especial de Várzea.

A fundamentação para o julgamento da inconstitucionalidade das leis foi baseada no fato de que as normas municipais que alteraram a Lei Complementar nº 49 de 2003 são incompatíveis com o princípio da vedação ao retrocesso, aplicável na tutela do ambiente. O artigo 147 permitia a continuidade da exploração de atividade minerária em locais fora da área de destinação à mineração – Macrozona de Mineração (MM). Seu parágrafo único foi considerado inconstitucional pois possibilitava a renovação de licença para exploração minerária de atividades estabelecidas antes da entrada em vigor do Plano Diretor, o que, segundo a decisão judicial, era incompatível com a Constituição Estadual (artigo 192, § 1º e 2º), uma vez que permitia a exploração de recursos naturais sem o resguardo ao meio ambiente. (Caderno Leitura Técnica, pg 15)

**Art. 148.** A extração de minério do solo é permitida, somente, pelo processo de cava.

**Art. 149.** Aquele que explorar recursos minerais fica obrigado a recuperar o meio ambiente degradado, de acordo com solução técnica exigida pelo órgão público competente, na forma da lei.

**Parágrafo único.** A recuperação deverá ter por objetivo o retorno do sítio degradado a uma forma de utilização, de acordo com um plano pré-estabelecido para o uso do solo, visando à obtenção da estabilidade do meio ambiente.

**Art. 150.** A regulamentação deste Plano dar- se-á por leis que tratarão notadamente de:

- I. uso e ocupação do solo;
- II. parcelamento do solo para fins urbanos;
- III. disciplina dos instrumentos de política urbana;
- IV. sistema de mobilidade urbana;
- V. meio ambiente;
- VI. desenvolvimento econômico;
- VII. zonas especiais;
- VIII. formas de participação.

**Art. 151.** O Poder Executivo Municipal deverá elaborar:

- I. Plano Diretor de Abastecimento de Água no prazo de 5 (cinco) anos;
- II. Plano Diretor do Esgotamento Sanitário no prazo de 3 (três) anos.

**Comentário:**

A referida lei determina, ainda, a elaboração dos seguintes planos nos determinados prazos a partir de sua publicação: Plano Municipal de Ciclovias (dois anos), Plano Diretor de Abastecimento de Água (cinco anos) e Plano Diretor do Esgotamento Sanitário (três anos). Embora os dois últimos estejam com a revisão em andamento, somente o Plano Municipal Integrado de Saneamento Básico de Jacareí foi elaborado, em 2011. Cabe ressaltar que a política municipal de saneamento deve ser articulada com as políticas de desenvolvimento urbano.

**Art. 152.** O Conselho Técnico de Desenvolvimento extingue-se na data de publicação desta Lei.  
Comentário: Instituído pelo Plano Dira

**Art. 153.** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder a regularização das construções clandestinas existentes até a data da promulgação desta Lei Complementar, que se encontrem em desacordo com a Lei Municipal nº 2.874, de 20 de dezembro de 1990, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Jacareí.

**§ 1º** O interessado poderá solicitar a aprovação de projeto de regularização dentro de um prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da publicação de lei específica.

**§ 2º** Ficam excluídas deste benefício as construções

- I. em ruínas ou em mau estado
- II. em áreas '*non aedificandi*', as que interfiram no sistema viário ou na implantação de logradouros públicos ou edifícios públicos;
- III. sem condições de habitabilidade;
- IV. que prejudiquem as construções vizinhas;
- V. que, a critério da Administração Municipal, não tenham condições de obter alvará ou habite-se.

**§ 3º** O Poder Executivo enviará para apreciação da Câmara Municipal lei específica que estabelecerá as condições a serem observadas para a regularização de que trata o '*caput*' deste artigo, no prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir da entrada em vigor desta Lei.

**Art. 154.** Esta Lei entrará em vigência na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.