



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

Processo SEI nº 17.992/2022

PROJETO DE LEI Nº 14366

Art. 1º A Lei Municipal nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, que instituiu o Plano Diretor vigente, passa a vigorar com as seguintes alterações e acréscimos:

"Art. 23. (...)

(...)

§ 3º Os recursos previstos no inciso XI do artigo 22 da Lei Municipal nº 9.321/2019 deverão ser empregados exclusivamente para a implantação das ações definidas no Termo de Compromisso EIV/RIT.”
(NR)

"Art. 64. (...)

(...)

§ 1º Fica autorizada a instituição de cobrança pelo Município, a ser efetivada junto com a tarifa de água e esgoto, cujo recurso será destinado à proteção dos mananciais, de acordo com critérios a serem instituídos em norma específica, a ser elaborada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da entrada em vigor desta Lei.

§ 2º O recurso instituído na forma do §1º do art. 64 destina-se ao Pagamento de Serviços Ambientais aos proprietários de áreas urbanas ou rurais situadas nas 2 (duas) bacias dos rios Jundiaí Mirim ou



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

Capivari, com vegetação nativa ou objeto de ações de reflorestamento, com extensão a partir de 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

§ 3º A DAE S.A. repassará, mensalmente, ao Fundo Municipal do Agronegócio – FMA, criado pela Lei Municipal n.º 9.117, de 14 de dezembro de 2018, os recursos provenientes da cobrança instituída nos moldes do §1º deste artigo.

§ 4º A distribuição dos recursos repassados pela DAE S.A. ao FMA entre os proprietários de áreas urbanas ou rurais situadas nas bacias dos rios Jundiaí Mirim ou Capivari, com extensão de vegetação nativa ou objeto de ações de reflorestamento com extensão a partir de 2.000 m² (dois mil metros quadrados) será definida anualmente por uma Comissão composta por representantes das Unidades de Gestão de Agronegócio, Abastecimento e Turismo (UGAAT), de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (UGPUMA), da DAE S.A. - Água e Esgoto, do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural (CMDR) e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA).

§ 5º O valor do montante destinado a cada propriedade será proporcional à área efetivamente preservada ou cultivada." (NR)

"Art. 69. (...)

(...)

Parágrafo único. O sistema de mobilidade urbana está definido no Plano Municipal de Mobilidade Urbana, consoante Lei Municipal nº 9.752, de 26 de abril de 2022." (NR)

"Art. 103. (...)

(...)

§ 5º Nos imóveis de uso industrial serão admitidas taxas de ocupação superiores à estabelecida para a respectiva zona de uso do solo mediante o pagamento de outorga onerosa, desde que:

I – o aumento da taxa de ocupação não exceda 15% (quinze por cento) da taxa definida para a respectiva zona de uso de solo e;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

II – seja instalado um sistema de infiltração de águas pluviais equivalente à permeabilidade do dobro da área excedente de ocupação."
(NR)

"Art. 104. (...)

(...)

§ 6º No caso do aumento da taxa de ocupação, o valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa será determinado da seguinte forma:

$C = Fa \times V \times At (TOe - TO)$, onde:

C = Contrapartida financeira referente à outorga onerosa;

V = Valor Venal unitário do terreno;

At = Área do terreno;

TOe = Taxa de ocupação efetivamente utilizada expressa em %;

TO = Taxa de ocupação da zona de uso do solo expressa em % e;

Fa = Fator ambiental definido abaixo:

Diferença entre a TO_e e a TO ($TO_e - TO$) em %	Fator Ambiental F_a
Até 5 %	0,05
Entre 5% e 10%	0,10
Entre 10 % e 15%	0,15

"(NR)

"Art. 124. (...)

(...)

II - empreendimentos ou atividades de comércio e serviço ou industriais localizados na Macrozona Urbana, exceto na Zona de Uso Industrial ou no Corredor de Desenvolvimento Regional, com área construída igual ou superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

III - empreendimentos ou atividades de comércio e serviço, exceto industriais, localizados na Zona de Uso Industrial ou no Corredor de Desenvolvimento Regional, com área construída igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

(...)

Parágrafo único. Aos empreendimentos sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), não será aplicada a Lei Complementar Municipal n° 523, de 19 de setembro de 2012." (NR)

“Art. 126. (...)

(...)

IV – empreendimentos internos a condomínios ou conjuntos de comércio, serviço ou indústria regularmente licenciados.

(...)” (NR)

"Art. 129. (...)

§ 1º A autorização da UGPUMA para licenciamento de construção ou ampliação estará condicionada à:

I - formalização do Termo de Compromisso firmado pelo proprietário e responsável pelo empreendimento, se houver, ou pelos seus representantes legais e pelo Município, responsabilizando-se pela realização de todas as medidas previstas no parecer conclusivo mencionado nesta Lei;

II - apresentação de um cronograma para o cumprimento de todas as obrigações previstas no Termo de Compromisso.

(...)” (NR)

"Art. 136. (...)

(...)

III - atividades de comércio e serviço do Grupo 6, quando implantadas em imóveis com área de terreno igual ou maior a 1.000 m² (um mil metros quadrados), exceto os localizados na Zona de Uso Industrial ou no Corredor de Desenvolvimento Regional;

(...)

VIII - atividades de comércio e serviço em qualquer zona de uso do solo, que contenham serviço de "drive-thru", independentemente da área construída." (NR)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

"Art. 138. (...)

(...)

IV – empreendimentos internos a condomínios ou conjuntos de comércio, serviço ou indústria regularmente licenciados.

(...)" (NR)

"Art. 183. (...)

I - considerar o Plano Municipal pela Primeira Infância (2022-2032), o Plano Municipal Decenal dos Direitos Humanos da Criança e do Adolescente de Jundiaí (2018 - 2028) e outros que venham a ser criados com foco na política da primeira infância como referências para as ações urbanísticas a serem planejadas e executadas no âmbito do Município;

(...)

§ 2º O Grupo de Trabalho Criança na Cidade é formado por representantes do Conselho Municipal de Defesa da Criança e do Adolescente e das seguintes Unidades de Gestão e entidades:

(...)

X - Governo e Finanças;

XI - Inovação e Relação com o Cidadão;

XII - DAE S.A. - Água e Esgoto." (NR)

"CAPÍTULO XI DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MITIGAÇÃO DAS MUDANÇAS CLIMÁTICAS

Art. 185-A. São objetivos da Política Municipal de Mitigação das Mudanças Climáticas:

I - identificar os desafios ambientais locais, indicando fragilidades e oportunidades locais para lidar com cada uma delas, minimizando seus efeitos negativos;

II - identificar ações de defesa contra as consequências das mudanças climáticas ou os eventos meteorológicos e climatológicos extremos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

como inundações, deslizamentos, enchentes, raios, estiagem, queimadas, incêndios, chuvas de granizo, geadas e ondas de frio;

III - identificar ações de combate às causas das mudanças climáticas, ou da crescente elevação da temperatura média do planeta, que incluam medidas para redução da poluição e de captura de CO₂ da atmosfera e, principalmente, o enfrentamento de atuais hábitos de vida e de consumo, o que se traduz em uma ação de solidariedade para com todos os povos do planeta e para com aqueles que virão;

IV - envolver a participação social nas ações de adaptação e de mitigação das mudanças climáticas;

V - estabelecer formas efetivas de cooperação entre cidades vizinhas para o enfrentamento de questões regionais, desde o planejamento do uso do território até a implantação de infraestrutura e de serviços públicos de interesse regional, de modo que o município de Jundiaí – e de forma especial o Poder Executivo – possa assumir o protagonismo na coordenação das ações para sustentabilidade ambiental na região.

Art. 185-B. São diretrizes da Política Municipal de Mitigação das Mudanças Climáticas:

I - firmar um compromisso oficial e público da administração municipal, a fim de reconhecer a relevância da agenda do clima, bem como promover o engajamento das Unidades de Gestão, demais órgãos públicos e outros setores importantes da sociedade local, tais como ONGs, iniciativa privada e universidades;

II - elaborar e monitorar um inventário de emissões de gases de efeito estufa (GEE), identificando as fontes e sumidouros e a respectiva contabilização das emissões e remoções dos gases de efeito estufa (GEE) na atmosfera, resultantes das atividades humanas;

III - conhecer a vulnerabilidade climática do município, identificando as ameaças de ocorrências de eventos extremos;

IV - elaborar um Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas, que possa orientar o município nas ações para reduzir os danos das mudanças climáticas, assim como para aproveitar as oportunidades apresentadas, considerando os recursos econômicos e tecnológicos disponíveis; as desigualdades sociais existentes; a disponibilidade de informações e a capacidade institucional; o acesso a recursos naturais e a serviços ecossistêmicos; as tensões e o estresse preexistentes.

V – incluir no Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas um Plano de Ação que contenha:

a) detalhamento das ações essenciais para redução até 2030 de 50% das emissões de gases de efeito estufa do município de Jundiaí;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

b) cronograma de implementação das medidas necessárias para fortalecer a resiliência do Município, reduzindo as vulnerabilidades sociais, econômicas e ambientais da população e aumentando sua capacidade de adaptação.

VI - ampliar e aprimorar as seguintes ações realizadas pelo Município:

- a) arborização urbana;
- b) aumento da permeabilidade do solo;
- c) fiscalização das caixas de retenção nas instalações prediais;
- d) campanhas de conscientização ambiental;
- e) aumento da capacidade de combate a incêndios;
- f) conservação da Mata Atlântica e Cerrado;
- g) criação de oportunidades de trabalho;
- h) oferta de cursos para capacitação profissional;
- i) desassoreamento de cursos d'água;
- j) fiscalização das áreas rurais e da Serra do Japi;
- k) implantação de ciclovias e ciclofaixas;
- l) melhoria do transporte coletivo;
- m) melhoria das condições dos passeios públicos;
- n) monitoramento da qualidade do ar;
- o) obras de combate a inundações: bacias e canais;
- p) obras de combate a deslizamentos;
- q) Pagamento por Serviços Ambientais – PSA;
- r) Programa Hortas Urbanas;
- s) Programa de mobilidade ativa 'Entre a Casa e a Escola';
- t) requalificação do Vale do Rio Jundiaí.”

“**Art. 202.** (...)

(...)

§ 4º Nas Zonas de Preservação de Bairros (ZPB) em que a ocupação estiver consolidada com o uso residencial unifamiliar, as áreas a serem requeridas como ZEIS 2 voltadas para as vias de acesso ao lote ou vias de circulação não poderão abrigar a construção de edifícios para habitação multifamiliar vertical.” (NR)

"**Art. 211.** (...)

(...)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

§ 2º As áreas da ZEPAM situadas ao longo do Rio Jundiaí, à jusante da Rodovia dos Bandeirantes, passarão a integrar as zonas de uso do solo adjacentes, ZQB ou ZUI, de acordo com a análise urbanística do entorno, quando atendidas as seguintes condições:

I - não constituam APP nem possuam manchas de mata nativa, Mata Atlântica ou Cerrado;

II – atendam os afastamentos mínimos em relação à borda do canal projetado do Rio Jundiaí, previstos no Quadro 3A do § 4º do art. 217 desta Lei;

III – quando localizadas à jusante da Avenida Cezar Brunholi, estejam situadas, em virtude do perfil natural do terreno ou de execução de aterramento, em um nível superior à cota de inundação consideradas as vazões de projeto correspondentes ao período de retorno de 100 anos, conforme o Plano Diretor de Macrodrenagem da Bacia Hidrográfica do Rio Jundiaí elaborado pela Agência das Bacias PCJ.

(...)” (NR)

"Art. 216. (...)

Parágrafo único. As diretrizes viárias indicadas no Mapa 2 representam os estudos existentes até a data de publicação da Lei, podendo ocorrer atualizações ou inserções pela UGPUMA, a serem disponibilizadas no Portal GeoJundiaí." (NR)

"Art. 217. (...)

(...)

§ 1º A classificação funcional das vias conforme a Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, denominada de Código de Trânsito Brasileiro – CTB, será definida pela autoridade municipal de trânsito, independentemente das funções urbanísticas, conforme previstas neste artigo.

(...)

§ 4º Ao longo do Rio Jundiaí, em toda a extensão no município, serão definidos alinhamentos que determinarão o afastamento das construções em relação ao curso d’água, assegurando os espaços necessários para a implantação do canal, do parque linear e da infraestrutura de mobilidade, de acordo com o projeto de cada trecho, observadas as seguintes dimensões mínimas:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

Quadro 3A – Afastamento mínimo da borda do canal do Rio Jundiaí:

Trecho compreendido entre:	Dimensões mínimas (m)	
	Largura do Canal	Afastamento da borda do canal
I - Divisa com o Município de Várzea Paulista e Avenida São João	34,00	33,00
II - Avenida São João e Rua Castro Alves	34,50	32,75
III- Rua Castro Alves e Rodovia João Cereser	36,00	32,00
IV - Rodovia João Cereser e Rodovia dos Bandeirantes	36,00	50,00
V - Rodovia dos Bandeirantes e Avenida Cezar Brunholi	50,00	50,00
VI - Avenida Cezar Brunholi e Avenida Daniel Pellizari	50,00	200,00
VII - Avenida Daniel Pellizari e a divisa com o município de Itupeva	54,00	200,00

"(NR)

"Art. 220. (...)

§ 1º A classificação urbanística das vias existentes, quando não identificada nesta Lei, será realizada mediante decreto do Executivo, ouvida a Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (UGPUMA), com base na manifestação do Grupo Técnico de Mobilidade.

(...)

§ 4º As diretrizes viárias municipais atendem a dinâmica do planejamento viário e o ordenamento do território e compreendem as novas vias e respectivas conexões viárias necessárias à mobilidade urbana e os alargamentos viários para qualificação da infraestrutura de mobilidade, priorizando os modos sustentáveis de deslocamento.

§ 5º As Certidões de Diretrizes Viárias têm validade de 360 (trezentos e sessenta) dias e atestam a existência de estudos e diretrizes viárias pelo poder público contendo as conexões pretendidas por novas vias, as larguras projetadas para a remodelação do viário e as seções pretendidas para orientar projetos viários, desapropriações e decretos de utilidade pública." (NR)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

"Art. 221. (...)

§ 1º As larguras mínimas das novas vias, com exceção das situadas em ZEIS ou ZERF, são as estabelecidas no Quadro 4, a seguir:

Quadro 4 - Larguras mínimas de novas vias

Larguras mínimas de novas vias					
Categoria de via	Largura total	Leito carroçável	Largura da calçada	Ciclovias + faixa serviço	Canteiro central
Ciclovias	3,50	-	-	2,60+0,90	-
Vias de pedestres	10,00	-	10,00	-	-
Tráfego seletivo	8,00	8,00		-	-
Acesso ao lote com balão	13,00	7,00	3,00	-	-
Acesso ao lote sem balão	14,00	8,00	3,00	-	-
Circulação	15,00	9,00	3,00	-	-
Indução	21,00	9,00	4,20	2,70+0,90	-
Concentração	23,00	10,00	4,70	2,70+0,90	-
Estrutural	40,00	2 x 10,50	5,00	-	9,00
Estrutural marginal	15,00	7,00	1,50 2,60	2,50+0,90	-

(...)

§ 4º Nas vias de acesso ao lote sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 15,00 m (quinze metros).

(...)

§ 9º A implantação de vias marginais às rodovias poderá restringir-se ao trecho necessário para garantir segurança ao acesso aos terrenos lindeiros e deverá ser autorizada mediante a aprovação de projeto específico, independentemente do parcelamento do solo.

(...)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

§ 13. As áreas atingidas por diretrizes viárias que forem doadas ao Município sem a implantação da via prevista deverão ter dimensões e condições que permitam a execução das obras respectivas, incluindo, quando necessário, os espaços para taludes e obras de contenção." (NR)

"Art. 228. (...)

(...)

§ 2º Será admitida a constituição de condomínios nos termos do artigo 1.358-A do Código Civil desde que a fração ideal associada a cada unidade autônoma seja igual ou superior à cota mínima de terreno de cada unidade habitacional horizontal definida para a respectiva zona de uso do solo e que sejam atendidas todas as demais condições previstas para a implantação de conjuntos habitacionais horizontais." (NR)

"Art. 229. Quando implantadas em glebas com área de até 40.000 m² (quarenta mil metros) as habitações multifamiliares horizontais ou verticais poderão destinar, mediante análise e parecer favorável da UGPUMA, como Áreas Livres de Uso Público - ALUP e as Áreas de Equipamento Urbano Comunitário - AEUC outros imóveis urbanos situados na mesma sub-bacia de afluentes do Rio Jundiaí, exceto em áreas do Território de Gestão da Serra do Japi, tal como definido na Lei Complementar Municipal nº 417 de 29 de dezembro de 2004.

(...)" (NR)

"Art. 234. (...)

(...)

§ 1º A instalação de atividades de oficina mecânica, troca de óleo e lavagem de carros nas áreas objeto da Lei Municipal nº 2.405, de 10 de junho de 1980, dependerá da análise e autorização da concessionária dos serviços de abastecimento de água do Município, bem como do atendimento das condições que ela determinar.

§ 2º A publicidade das atividades de Comércio ou Serviço nas vias de circulação da Zona de Preservação de Bairros (ZPB) limitar-se-á aos anúncios indicativos, não luminosos, com área máxima de 0,5 m² (meio metro quadrado) para cada 10 m (dez metros) de testada do imóvel." (NR)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

"Art. 236. (...)

I – Ind.1: Baixo potencial poluidor (BPP): são as indústrias que não realizam operações de tratamento térmico, tratamento superficial e fundição de metais; não realizam operações de lavagem e/ou desinfecção de material plástico para recuperação; sejam instalados em imóveis Rurais inscritos no Cadastro Ambiental Rural (CAR), com Reserva Legal averbada e/ou cadastrados no sistema SICAR-SP ou em imóveis Urbanos; tenham capacidade de armazenamento de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP inferior a 4.000 kg (quatro mil quilos); não realizem queima de combustíveis, exceto associado à cocção de alimento com técnicas domésticas ou em equipamentos com massa inferior a 30 kg; não excedam os critérios de porte da tabela SILIS da CETESB, podendo ser realizadas na condição de uso familiar ou em condição artesanal, segundo regulamentação a ser estabelecida por decreto no prazo de 90 dias da publicação desta Lei.

(...)” (NR)

"Art. 237. Quando implantadas em glebas com área de até 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) e com testada insuficiente para assegurar, mediante desmembramento, a frente mínima para as áreas públicas, os conjuntos de comércio e serviço e os conjuntos industriais poderão destinar como Áreas Livres de Uso Público - ALUP e Áreas de Equipamento Urbano Comunitário - AEUC outros imóveis urbanos situados a uma distância máxima de 800 m (oitocentos metros) do empreendimento pretendido.

(...)” (NR)

"Art. 243. (...)

(...)

VII – Rur.7 - agroindústria artesanal, compreendendo atividades que atuem na produção artesanal de produtos de origem agrosilvopastoril, de forma individual ou coletiva e se enquadrem como indústria de baixo potencial poluidor, ou fabricação artesanal de bebidas alcoólicas, sucos de frutas, produtos de perfumaria e higiene pessoal ou fabricação de produtos e subprodutos de carne.

§ 1º Para entendimento das atividades produtivas de alimentos artesanais referidas no Quadro II-b, do Anexo II de Permissibilidade de Usos, considera-se Produção Artesanal:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

I – a produção com emprego de técnicas e utensílios predominantemente manuais, e/ou o uso de equipamentos de processamento de pequeno porte ou rudimentares, cujo maquinário diferencie a produção artesanal do modelo produtivo de fabricação em escala de produtos padronizados;

II – a produção de alimentos realizada a partir de matérias-primas de origem animal ou vegetal de produção própria ou de origem determinada, preferencialmente localmente produzida;

III – o processamento a ser realizado por pessoas que detenham o saber fazer integral do processo de elaboração, com uso de receita própria ou com características culturais, regionais ou tradicionais do produto;

IV - o uso restrito ao mínimo de ingredientes químicos e industrializados utilizados no preparo.

§ 2º Para efeito da análise de solicitação de Certidão de Uso do Solo, as atividades artesanais são descritas nas Categorias e Classes CNAE 2.0 de Produção Artesanal, do Quadro II-b, do Anexo II de Permissibilidade de Usos, devendo ser enquadradas de acordo com o inciso III, do artigo 236, dos Usos industriais, como de impacto leve (graus de complexidade W, entre 2 e 3).

§ 3º Nos casos de solicitação de Certidão de Uso do Solo de atividade artesanal de produção de alimentos de origem animal, o estabelecimento deverá ser passível de registro no SIM Jundiaí de acordo com a Lei nº 9.233, de 03 de julho de 2019, que revisa o Serviço de Inspeção Municipal de Jundiaí – SIM Jundiaí, para que goze do benefício da análise.

§ 4º Nos casos de solicitação de Certidão de Uso do Solo de atividade artesanal de produção de cervejas e chope, a fabricação pelo estabelecimento não poderá exceder seis mil hectolitros por ano, e que obrigatoriamente, a produção esteja associada à venda direta ao consumidor final." (NR)

"Art. 248. (...)

(...)

§ 2º Nos imóveis urbanos com frente para as vias que constituem divisa de zoneamento, exceto para áreas inseridas nas Zonas de Uso Industrial (ZUI), Zonas de Conservação Ambiental (ZCA) e nos polígonos definidos pela Lei nº 2.405, de 1980, serão permitidos os usos e respectivos parâmetros de utilização do terreno previstos para ambas as zonas de uso do solo, até a profundidade de 50 m (cinquenta metros).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

(...)

§ 4º A permissibilidade de instalação de cada estabelecimento de uso comercial, de serviços ou industrial será definida independentemente da sua classificação para fins fiscais, comerciais ou outros distintos dos critérios urbanísticos e considerará, prioritariamente, a descrição da atividade tal como requerida pelo interessado.

(...)

§ 6º Quando a atividade pretendida, tal como descrita pelo interessado, for considerada permitida, mas a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) requerida incluir operações ou processos proibidos no local, os documentos de licenciamento expedidos pelo Município, desde a certidão de uso do solo, aprovação de projeto até a expedição de alvará, incluirão as observações contendo as restrições impostas." (NR)

“Art. 250 (...)

(...)

§ 1º Os usos do solo tolerados poderão ser ampliados ou alterados, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

I - as novas atividades sejam de igual ou menor grau de incomodidade àquelas exercidas ou licenciadas no local, em relação às condições de permissibilidade previstas nesta Lei;

II - os usos fiquem restritos ao terreno existente anteriormente à vigência desta Lei e a ampliação não implique na anexação de outros imóveis, devendo respeitar os parâmetros de ocupação do solo definidos nesta Lei;

III - a ampliação não exceda 20% (vinte por cento) das instalações existentes e consideradas toleradas;

IV - a atividade absorva todos os impactos gerados, inclusive vagas de veículos.

§ 2º A critério do CMPT os requisitos descritos nos incisos II e III do parágrafo 1º deste artigo poderão ser dispensadas se atendidas as seguintes condições:

I - O imóvel a ser anexado ao existente para permitir a ampliação possua remanescentes florestais protegidos que devam ser preservados;

II - a área ocupada pelos remanescentes florestais seja superior a 10.000 m² ;

III - 75% da área total do imóvel a ser anexado seja gravada como área de preservação permanente e transferida ao poder público;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

IV - A taxa de ocupação do conjunto dos imóveis, existente e a ser anexado, seja inferior à taxa de ocupação do imóvel existente reduzida em 40%;

V - A taxa de ocupação do conjunto dos imóveis, existente e a ser anexado, seja inferior a 75% da taxa de ocupação máxima prevista para zona de uso do solo onde estão situados os terrenos.

VI – a proposta seja avaliada e aprovada pelo CMPT." (NR)

"**Art. 252.** (...)

(...)

II - O acesso de veículos, entrada e saída, deverá ser realizado pela via que permite a atividade de uso pretendida, exceto nos casos em que a análise técnica realizada pela UGMT e UGPUMA conclua que esta exigência pode ser dispensada." (NR)

"**Art. 255.** A permissibilidade das atividades no Município será informada por meio da Certidão de Uso do Solo a ser solicitada no sítio oficial eletrônico do Município." (NR)

"**Art. 257.** (...)

§ 1º Para atendimento da permeabilidade mínima do solo, será aceita proposta de sistema equivalente de infiltração de água no solo em até 50% (cinquenta por cento) do valor especificado para a Zona, e composta por uma das seguintes soluções, ou da composição entre elas:

I - área gramada com aplicação de calçamento vazado;

II - caixa de infiltração de águas pluviais;

III - pavimento em concreto permeável considerado o respectivo índice de permeabilidade atestado em Laudo Técnico elaborado por empresa ou laboratório habilitado;

IV - jardim de chuva executado em área pública do sistema viário ou destinada à instalação de equipamento público comunitário, ou ainda parte de área livre de uso público destinada à sistema de lazer com extensão de 50% da área permeável a ser compensada.

§ 2º Nos projetos de reforma e ampliação em imóveis com área de terreno de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), a taxa de permeabilidade poderá ser adotada em 100% (cem por cento) pelas soluções indicadas nos incisos I, II, III e IV do §1º deste artigo.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

§ 3º No caso previsto no inciso IV do parágrafo primeiro deste artigo, as especificações e a área para a construção do jardim de chuva serão definidas pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

§ 4º Nos imóveis situados na Zona de Reabilitação Central (ZRC), será aceita proposta de sistema equivalente de infiltração de água no solo para 100% (cem por cento) do valor especificado." (NR)

"Art. 258. (...)

(...)

§ 1º Nos lotes da Macrozona Urbana, exceto os situados na Zona de Conservação Ambiental (ZCA), poderão ser adotadas as taxas de ocupação máxima e de permeabilidade mínima indicadas no Quadro 7 a seguir, mantidos os índices de aproveitamento especificados neste artigo, sempre que resultarem em condições mais favoráveis para a utilização dos terrenos de pequenas dimensões.

(...)

§ 3º Nas Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico (ZERF), os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados passarão a seguir os parâmetros urbanísticos das zonas de uso do solo em que estiverem inseridos.

(...)

§ 5º Nas glebas, serão adotadas taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento iguais a 80% (oitenta por cento) dos valores estabelecidos para os lotes situados na zona industrial, e de 70% (setenta por cento) para os lotes situados nas demais zonas de uso do solo.

(...)" (NR)

"Art. 260. (...)

I - nos usos habitacionais, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga situada acima do nível da rua e a totalidade da área de garagem situada no subsolo;

(...)" (NR)

Art. 261. (...)

(...)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

§ 1º Os recuos frontal, laterais e de fundo são determinados em função da localização do terreno e da altura da edificação, conforme exposto no Quadro 10, a seguir:

Quadro 10 - Recuos mínimos das edificações

Zona de Uso do Solo	Recuos (m)		
	Frontal	Laterais	Fundos
Reabilitação Central *sem redução na esquina	0 (polígono)	0 ($h \leq 7m$)	
	2 (restante)	2 ($7 < h \leq 12m$) um lado H/6 ($h > 12m$)	0 ($h \leq 7m$) 2 ($7 < h \leq 12m$) H/6 ($h > 12m$)
Qualificação dos Bairros	4	soma dos recuos laterais mínimo de 2m de cada lado	mínimo de 2m de cada lado
Preservação dos Bairros			
Desenvolvimento Urbano			
Conservação Ambiental			
Especial Interesse Social 2			
Uso Industrial *área administrativa **área operacional	4 * 8 **	H/6 mínimo de 2m de cada lado	H/6 mínimo de 2m de cada lado
Desenvolvimento Rural	10	-	-
Proteção da Serra dos Cristais			
Especial Interesse Social 1	-	-	-
Especial Regularização Fundiária			
Especial Proteção Ambiental			

(...)

§ 4º O recuo frontal poderá ser ocupado por vaga descoberta que ocupe até 50% (cinquenta por cento) da testada.

(...)

§ 8º Nos terrenos de loteamentos fechados com frente para via interna e fundos para uma via externa, o recuo frontal mínimo em relação ao muro de fechamento será de 2,00 metros.

§ 9º Na Zona de Reabilitação Central (ZRC) o recuo frontal dos dois primeiros pavimentos poderá ser reduzido de 4,00 para 2,00 metros, desde que ele seja incorporado ao passeio público permitindo sua extensão e seu alargamento." (NR)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

"Art. 262. (...)

Quadro 11 - Altura máxima das edificações

Zona de Uso do Solo	Altura Máxima (m)
Zona de Reabilitação Central - ZRC	Na ZRC
Polígono do Patrimônio	17,50
Via de Acesso ao Lote	10,50
Via de Circulação	28,00
Via de Concentração	42,00
Via Estrutural	56,00
Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB (*) À jusante da Rod. dos Bandeirantes, a altura máxima permitida será de 8 pavimentos, 24m.	Na ZQB
Acesso ao lote	10,50
Via de Circulação	28,00
Via de Indução	42,00
Via de Concentração	42,00
Via Estrutural	56,00
Zona de Preservação dos Bairros – ZPB (*) À jusante da Rod. dos Bandeirantes, a altura máxima permitida será de 8 pavimentos, 24m.	Na ZPB
Acesso ao lote	10,50
Via de Circulação	10,50
Via de Indução	14,00
Via de Concentração	28,00
Via Estrutural	28,00
Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU	Na ZDU
Acesso ao lote	10,50
Via de Circulação	28,00
Via de Indução	42,00
Via de Concentração	70,00
Via Estrutural	70,00
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	10,50
Zona de Uso Industrial	42,00
Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1	-
Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2 ZPB Demais zonas	-
Zonas Especiais – ZERF e ZEPAM	
Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural	
Zona de Proteção da Serra dos Cristais	-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

(...)

§ 7º A altura máxima das edificações nos imóveis com frente para vias de indução, concentração ou estruturais na Zona de Reabilitação Central (ZRC), excetuado o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico, Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU) e Zona de Qualificação de Bairros (ZQB) poderá ser ampliada mediante a redução da taxa de ocupação, de acordo com a seguinte fórmula:

$H_{max} = H_n + (T_{Omax} - T_{Op})/2$, onde:

H_{max} = altura ampliada, limitada a 84 metros;

H_n = Altura prevista no Quadro 11;

T_{Omax} = taxa de ocupação prevista no Quadro 6 do art. 258, expressa em percentual (%);

T_{Op} = taxa de ocupação utilizada no projeto, expressa em percentual (%).

(...)

§ 9º Nas edificações cujo afastamento do alinhamento da rua seja superior a 20,00 m (vinte metros), a altura deverá ser medida a partir da cota do terreno natural, no centro geométrico da área de ocupação do prédio, acrescida de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 10. Nos terrenos de esquina ou com várias frentes será admitido, para a rua de menor importância, um recuo frontal igual à metade daquele determinado pelo critério descrito no § 4º do art. 262 desta Lei." (NR)

"Art. 263. (...)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

Quadro 12 - Quota de terreno mínima por unidade habitacional

Zona de Uso do Solo	QTmin (m ² /unid.)	
	Horizontal	Vertical
Zona de Reabilitação Central - ZRC	125	0 (imóveis com até 5.000 m ²) 12 (demais imóveis, exceto em vias de acesso ao lote)
Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB	125	16
Zona de Preservação dos Bairros - ZPB	250	30 (concentração e estrutural) 40 (indução)
Zona de Desenvolvimento Urbano - ZDU	125	16 (circulação, indução) 12 (concentração, estrutural)
Zona de Uso Industrial - ZUI	-	-
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	1.000	-
Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1	-	-
Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2	125 (unifamiliar) 62,50 (sobreposta)	10
Zona Especial de Regularização Fundiária - ZERF	125	-
Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM	-	-
Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural	5.000	-
Zona de Proteção da Serra dos Cristais	5.000	-

Parágrafo único. Na Zona de Preservação dos Bairros (ZPB), a cota mínima de terreno para Habitação Multifamiliar Horizontal implantada em lotes com área igual ou inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) será admitida de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados)." (NR)

"Art. 264. (...)

(...)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

§ 9º Nas edificações destinadas ao uso religioso, creches, escolas infantis, escolas de 1º (primeiro) e 2º (segundo) graus, cinema ou teatro, o número de vagas de estacionamento será determinado considerando apenas as áreas construídas destinadas às atividades administrativas, descontando os espaços reservados ao culto (nave), salas de aula e auditórios." (NR)

"Art. 275. (...)

(...)

III - na requalificação urbana de áreas densamente ocupadas ou impermeabilizadas, com extensão de uma quadra ou superior a 5.000 m², cuja redução das taxas de ocupação e impermeabilização permitirá ampliar o coeficiente de aproveitamento e reduzir o valor da outorga onerosa de acordo com as expressões abaixo:

a) $Caa = Camax + 1,5(Toa - Top)/100$, onde:

Caa = coeficiente de aproveitamento ampliado;

Camax = coeficiente de aproveitamento máximo definido para o local;

Toa = Taxa de ocupação atual expressa em porcentagem;

Top = Taxa de ocupação proposta no projeto de requalificação expressa em porcentagem;

b) $Vro = Vo * Top/Toa * Tip/Tia$, onde:

Vro = Valor reduzido da outorga onerosa;

Vo = Valor da outorga onerosa determinado pela Lei nº 9.321/2019;

Top = Taxa de ocupação proposta no projeto de requalificação;

Toa = Taxa de ocupação atual expressa;

Tip = Taxa de impermeabilização proposta no projeto de requalificação;

Tia = Taxa de impermeabilização atual."

Parágrafo único. Na requalificação de áreas industriais situadas em zona industrial contida no interior de outras zonas de uso do solo da macrozona urbana, nas quais a atividade industrial for completamente desativada, serão admitidos os usos e parâmetros de utilização dos terrenos aplicáveis ao zoneamento adjacente." (NR)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

“**Art. 280.** É vedada a supressão de qualquer forma de vegetação, salvo para a realização de obras, empreendimentos e atividades de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, previstas na Lei nº 12.651/2012, que comprovadamente não possam localizar-se em outra área.

§ 1º É permitida, a critério do órgão ambiental competente, a supressão de pequenos fragmentos florestais para garantir a implantação de atividades compatíveis com os objetivos da respectiva Zona de Uso do Solo, desde que atendidos os critérios e restrições determinados pelo Órgão Estadual Competente em atendimento ao Decreto no 43.284/1998, que regulamentou as APAs de Jundiaí e Cabreúva.

(...)” (NR)

"**Art. 285.** (...)

(...)

§1º (...)

(...)

III - anexação: o reagrupamento de lotes, até o limite das dimensões máximas estabelecidas para as quadras, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes, ou de glebas;

(...)" (NR)

"**Art. 289.** (...)

(...)

IV - áreas públicas, devendo perfazer 30% (trinta por cento) da área total da ser parcelada quando situada na Zona de Conservação Ambiental (ZCA), e 25% (vinte e cinco por cento) nas demais áreas da Macrozona Urbana, observados os seguintes percentuais mínimos:

(...)

VI - (...)

(...)

c) ter arborização implantada, obedecendo ao projeto técnico específico aprovado pelo órgão municipal competente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

VII – comprimento máximo das quadras e dimensões mínimas dos lotes, conforme Quadro 14, a seguir:

Quadro 14 - Dimensões de quadras e testadas

Zona de Uso do Solo	Testada mínima (m)	Área mínima de terreno (m²)	Dimensão máxima de quadra (m)
Zona de Reabilitação Central	8	200	200
Zona de Qualificação dos Bairros			
Vias Estruturais	20	250	200
Demais vias	10		
Zona de Preservação dos Bairros			
Vias Estruturais	20	500	200
Demais vias	10		
Zona de Desenvolvimento Urbano			
Vias Estruturais	20	500	200
Demais vias	10	250	
Zona de Uso Industrial	15	500	300
Zona de Conservação Ambiental	20	1.000	300
Zona Especial de Interesse Social 2	6	125	200

(...)

§ 9º Nos loteamentos de interesse social deverão ser transferidos à FUMAS, mediante doação, lotes ou áreas para o atendimento as famílias de baixa renda, de acordo com o zoneamento, conforme descrito a seguir:

I - Em áreas demarcadas como ZEIS 2 indicadas nos Mapas 2 e 6 desta Lei: 10% do total dos lotes ou 12% da área total em um único lote;

II – Nas áreas da Macrozona Urbana que vierem a ser requeridas e aceitas como ZEIS 2, nos termos do artigo 202, inciso II, in fine:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

Zona de Uso do Solo do Loteamento	Lotes ou área a ser doada	
	N.º Lotes	Extensão da Área
ZRC	0	0
ZDU	5% do total de lotes	6% da área total
Demais Zonas	10% do total de lotes	12% da área total

(...)

§ 11. Nos projetos de loteamentos de interesse social em trâmite, protocolados na vigência das legislações anteriores, a oferta de unidades do art.137, inciso III, da Lei Municipal n.º 7.858/2012, a doação dos lotes gerados conforme artigo 61 da Lei Municipal n.º 8.683/2016, ou outra previsão legal de doação ou oferta de unidades ou lotes a FUMAS ou à Prefeitura, poderá, a critério do requerente, ser aplicada, até a expedição da certidão de aprovação final do loteamento, a conversão para pagamento em pecúnia ao Fundo Municipal de Habitação, observados os percentuais das leis vigentes à data do protocolo.

§ 12. Os valores do pagamento em pecúnia ou das obras de construção de habitações de interesse social, referidos no § 10, serão calculados pela FUMAS, à época do pedido, e corresponderão a soma do valor de avaliação da gleba, mais o custo de produção das obras de infraestrutura, acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento).

§ 13. Nas áreas da Zona de Conservação Ambiental – ZCA, com exceção das delimitadas pelos incisos I e II do artigo 1.2 da Lei Municipal nº 2.405/80 ou situadas na bacia do Rio Capivari, que não vierem a ser parcialmente utilizadas como ZEIS, será admitido o parcelamento do solo de acordo com os parâmetros definidos para a Zona de Preservação de Bairros – ZPB.

§ 14. Com a finalidade de estimular a reciclagem do uso dos terrenos de grandes dimensões situados na zona urbana consolidada e que foram ocupados por estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços ou industriais, o percentual de destinação das áreas livres de uso público no caso de desmembramento em lotes poderá ser reduzido para 10% da área total da gleba.

§ 15. As áreas livres de uso público destinadas ao sistema de lazer e as vias de pedestres com largura mínima de 10,00 m (dez metros) e comprimento máximo de 200 m (duzentos metros), quando atravessarem as quadras interligando duas vias existentes ou projetadas serão consideradas limitadoras do comprimento das quadras.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

§ 16. A exigência de dimensão máxima das quadras, definida no Quadro 14 desta Lei, poderá ser dispensada quando não for determinada por diretrizes viárias ou quando for demonstrada a inviabilidade ou inconveniência técnica decorrente da forma ou topografia do terreno ou da existência de atributos naturais como cursos d'água ou remanescentes de vegetação protegida que impeçam a implantação de via.

§ 17. Nos projetos de desmembramentos as Áreas Livres de Uso Público - ALUP, e as Áreas de Equipamento Urbano e Comunitário – AEUC poderão ser destinadas em imóvel de outra matrícula, desde que:

I – sejam mantidas na matrícula do imóvel parcelado, como Áreas Livres de Uso Público – ALUPs, aquelas correspondentes às Áreas de Preservação Permanente e as que contenham remanescentes de vegetação;

II – as áreas destinadas em outro imóvel estejam situadas na mesma sub-bacia hidrográfica, quando se tratar da Zona de Conservação Ambiental (ZCA), e no mesmo bairro quando se tratar de outra zona de uso do solo e;

III – A distância entre os limites do imóvel objeto do desmembramento e os das áreas públicas situadas em outra matrícula não seja superior a 300 m (trezentos metros).

§ 18. Nas áreas públicas, a relação entre a área e a testada, ou soma das testadas, deve ser igual ou inferior a 50 m (cinquenta metros)" (NR)

"Art. 290. O Município poderá aceitar projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para Zona de Conservação Ambiental e Zona de Preservação dos Bairros, desde que a solução proposta assegure que as áreas desvinculadas dos lotes sejam acrescidas às áreas verdes públicas.

§ 1º A medida tratada no caput deste artigo não deve permitir que os lotes resultantes tenham área inferior a 300m² (trezentos metros quadrados), quando situados na Zona de Conservação Ambiental; e 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), quando situados na Zona de Preservação dos Bairros.

(...)

§ 3º Para promover a proteção dos remanescentes florestais e a ampliação das áreas livres de uso público as áreas desvinculadas dos lotes que tiveram a dimensão reduzida nos parcelamentos situados na Zona de Conservação Ambiental poderão ser destinadas em outras matrículas, desde que:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

I – os imóveis que integrarão as áreas livres de uso público estejam situadas na Bacia do Rio Jundiaí Mirim quando se tratar de parcelamentos de áreas da Zona de Conservação Ambiental situadas na mesma bacia hidrográfica;

II - os imóveis que integrarão as áreas livres de uso público estejam situados na Zona de Conservação Hídrica definida no Decreto Estadual n.º 43.284, de 03 de julho de 1.998, quando se tratar de parcelamentos de áreas situadas em outros locais da Zona de Conservação Ambiental.

§ 4º Nos casos previstos no parágrafo 3.º deste artigo a extensão das áreas situadas em matrículas distintas da do imóvel a ser parcelado deverá corresponder à totalidade das áreas desvinculadas dos lotes acrescidas em 20%.

§ 5º Os percentuais de 25% das áreas livres de uso público e de 5% de área de equipamento urbano comunitário não incidirão sobre as áreas destinadas em outra matrícula.

§ 6º Nos projetos especiais de parcelamento previstos neste artigo, os lotes deverão ter dimensões tais que a relação entre a profundidade equivalente e a testada seja inferior a 2,5m (dois metros e meio)." (NR)

"Art. 294. (...)

(...)

VI - a compatibilidade com o Plano de Mobilidade Urbana, conforme Lei Municipal nº 9.752, de 26 de abril de 2022." (NR)

"Art. 295. (...)

(...)

IV - indicação, sobre o levantamento topográfico, das declividades entre 20% e 30% (vinte e trinta por cento), 30% e 45% (trinta e quarenta e cinco por cento) e superiores a 45% (quarenta e cinco por cento), devidamente destacadas, bem como as posições das infraestruturas urbanas existentes com as quais o loteamento será conectado;

(...)

§ 4º Não é obrigatória a solicitação de diretrizes para o desenvolvimento, apresentação e aprovação de projetos nos seguintes casos:

I - para a anexação de lotes ou glebas ou para a divisão de área, tal como definidos no art. 285 desta Lei;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

II – para a aprovação de residências ou estabelecimentos vinculados ao turismo rural em glebas da Macrozona Rural;

III – para a regularização de edificações existentes quando situadas fora de áreas de preservação permanente ou atingidas por alinhamentos viários." (NR)

"Art. 296. (...)

(...)

§ 3º Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, a título precário, desde que:

I - a condição de loteamento fechado seja manifestada quando da solicitação das diretrizes;

II - as vias projetadas se articulem com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com as diretrizes específicas definidas pela Municipalidade;

III - as áreas institucionais e pelo menos a parcela de 25% (vinte e cinco por cento) da extensão mínima das Áreas Livres de Uso Público (ALUP) prevista no inciso IV, alínea a do artigo 289 desta Lei, não coincidentes com Áreas de Preservação Permanente (APP) ou remanescentes florestais, estejam localizadas fora do perímetro fechado;

IV - a manutenção das áreas públicas localizadas dentro do perímetro fechado seja realizada às expensas da entidade representativa dos proprietários, que deverá estar regularmente constituída;

V – o loteamento não possua mais de 500 (quinhentos) lotes, ou seja constituído por dois ou mais bolsões fechados com até 500 lotes cada um, separados por vias previstas no projeto do parcelamento;

VI – Haja a instalação de placas de identificação junto à portaria e ao longo de muros de fechamento, de acordo com indicação do Município, informando as condições do fechamento, o direito ao acesso e o uso das áreas públicas.

§ 4º Caso a condição de loteamento fechado seja informada à Municipalidade em data posterior à da expedição das diretrizes, estas serão reavaliadas e poderão ser alteradas para adequação à nova situação.

§ 5º A autorização para fechamento nas condições definidas nas diretrizes deverá ocorrer no ato da aprovação do loteamento, inclusive no que se refere à instalação de portaria em área pública.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

§ 6º O sistema viário interno e as Áreas Livres de Uso Público (ALUP) serão objeto de concessão de uso especial à entidade representativa dos proprietários.

§ 7º A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse do Município ou da maioria absoluta dos moradores." (NR)

“Art. 323. (...)

§ 1º Os parcelamentos de solo considerados de interesse específico para fins de regularização fundiária integram a Zona de Regularização Fundiária (ZERF) e são indicados no Mapa 2 (Zoneamento) e no Mapa 5 (Cadastro Fundiário) do Anexo I, e atualizados de forma permanente no Portal GeoJundiaí.

(...)” (NR)

“Art. 329. Os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados passarão a seguir os parâmetros urbanísticos das zonas de uso do solo em que estiverem inseridos.

Parágrafo único. Nos casos previstos no *caput* deste artigo, deverão ser adotados os usos e parâmetros definidos para a Zona de Conservação Ambiental, exceto para o parcelamento de lotes situados no Território de Gestão da Serra do Japi, que não poderão sofrer novos desdobramentos.” (NR)

“Art. 345. (...)

§ 1º Nos processos em trâmite na data de publicação desta Lei, o interessado poderá optar pela análise integral nos termos da legislação vigente.

§ 2º Excluem-se do disposto no parágrafo 1º os projetos de loteamento de interesse social, para efeito do pagamento em pecúnia dos lotes a serem transferidos à FUMAS." (NR)

Art. 346-A. A contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional, determinada de acordo com os critérios definidos no artigo 104 desta Lei para empreendimentos habitacionais construídos em terrenos da



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

Zona de Reabilitação Central, será dispensada quando se tratar de projetos de edifícios com predominância do uso residencial.

Parágrafo único. O disposto neste artigo será aplicado exclusivamente aos empreendimentos cujos projetos forem apresentados até 31 de dezembro de 2024 e cujas obras forem concluídas com habite-se solicitado até 31 de dezembro de 2028.”

"Art. 347. (...)

ANEXO I – MAPAS

Mapa 01: Macrozoneamento e Sistema Hídrico;

Mapa 02: Zoneamento e Sistema viário;

(...)

Mapa 07: Direito de Preempção;

(...)

ANEXO II – QUADROS

Quadro I: Categorias de Uso e permissibilidade por zona e via;

(...)

Quadro II-b: Atividades de Produção Artesanal;

(...)

Parágrafo único. As informações contidas nos Mapas do Anexo I representam os estudos existentes até a data de publicação desta Lei, podendo ocorrer atualizações permanentes em função da aprovação de projetos pelo Município, sendo disponibilizadas no Portal GeoJundiaí, para livre consulta dos munícipes." (NR)

"Art. 348. (...)

(...)

VII – as seguintes disposições da Lei Municipal nº 9.321, de 2019:

a) a alínea "f" do inciso I do art. 12;

b) os parágrafos 2º e 3º do artigo 22;

c) o inciso VI do art. 136;

d) o parágrafo único do art. 139;

e) o parágrafo 3.º do artigo 211;

f) o parágrafo 2º e o parágrafo 3º do art. 263;

g) as alíneas "d" e "e" do inciso VI do art. 289."



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

Art. 2º Constituem anexos da presente Lei, os seguintes documentos que lhe integram:

- I** - Anexo I - Mapa 01: Macrozoneamento e Sistema Hídrico;
- II** - Anexo I - Mapa 02: Zoneamento e Sistema viário;
- III** - Anexo I - Mapa 07: Direito de Preempção;
- IV** - Anexo II - Quadro I: Categorias de Uso e permissibilidade por zona e via (Permissibilidade de usos);
- V** - Anexo II - Quadro II-b: Atividades de Produção Artesanal.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

LUIZ FERNANDO
ARANTES
MACHADO:89219
961504

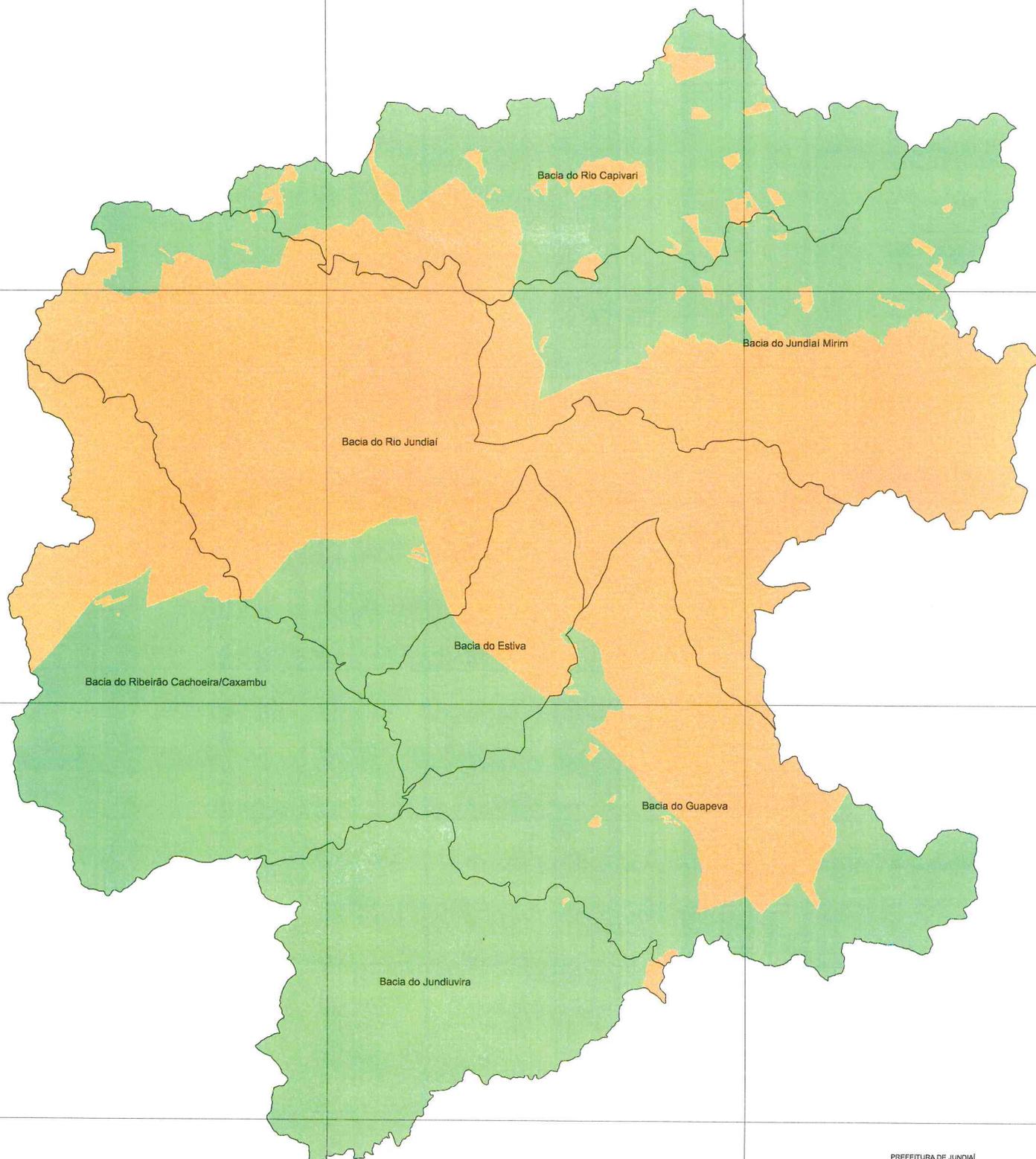
Assinado de forma digital
por LUIZ FERNANDO
ARANTES
MACHADO:89219961504
Dados: 2024.04.22 16:31:59
-03'00'

LUIZ FERNANDO MACHADO
Prefeito

scc.1

Lei 9321/2019 - Mapa 01

Propostas de Revisão



PREFEITURA DE JUNDIÁ
Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente

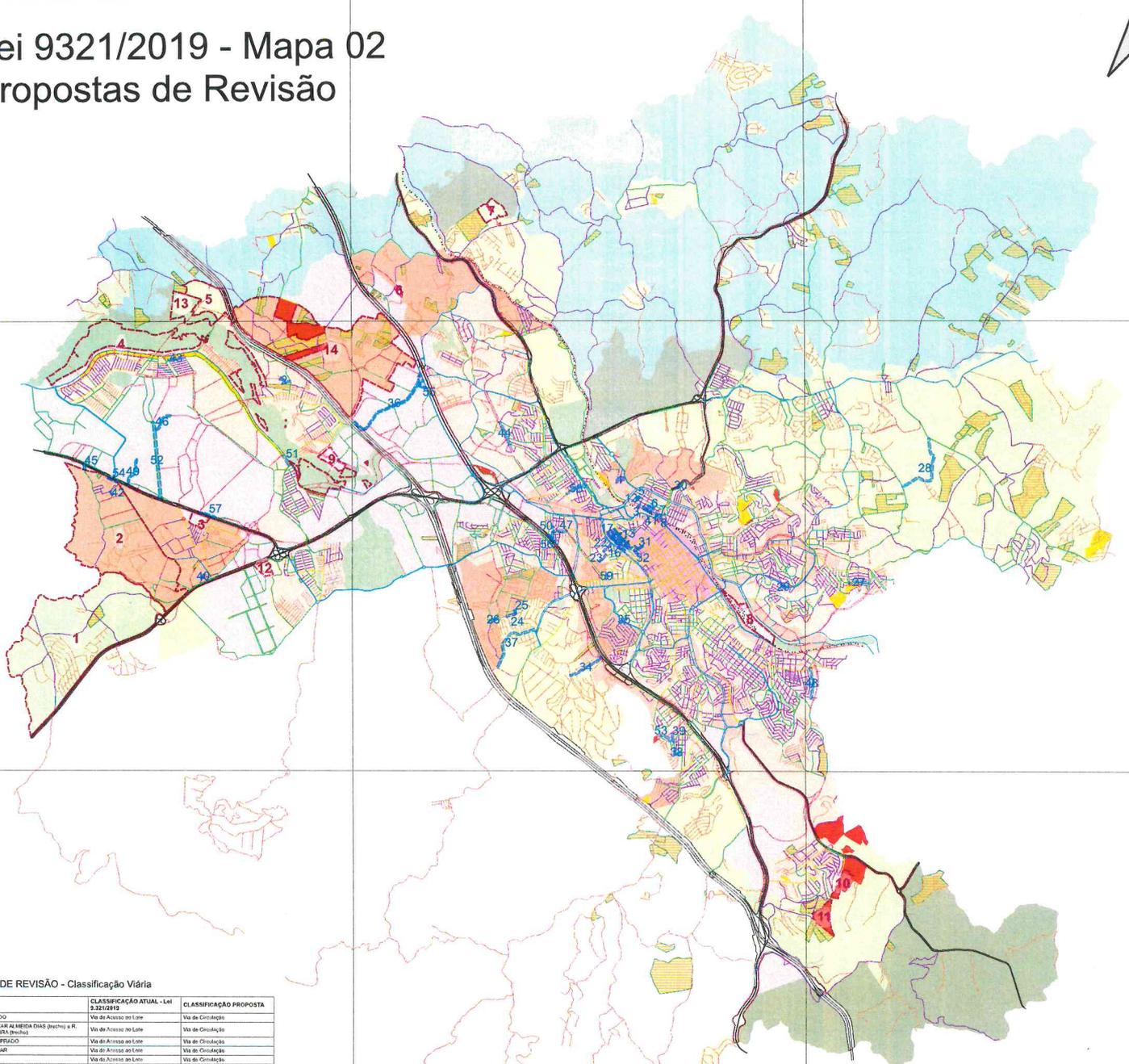
Data: 17/04/2024
Escala: 1:30.000



LEGENDA

- Macrozoneamento
- Macrozona Rural
- Macrozona Urbana
- Limite das Bacias Hidrológicas

Lei 9321/2019 - Mapa 02 Propostas de Revisão



PROPOSTAS DE REVISÃO - Classificação Viária

NOME	CLASSIFICAÇÃO ATUAL - Lei 9.321/2019	CLASSIFICAÇÃO PROPOSTA
1 R. IRINEU DE TOLEDO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
2 R. MARCELO ALMEIDA DIAS (Inchic) e R. ANTONIO DE OLIVEIRA (Inchic)	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
3 R. CONS ANTONIO FRIO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
4 R. COMA JOSE CASARIN	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
5 R. DARIO MIRANDA	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
6 R. BRASLIA	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
7 R. PAULISTA	Via de Circulação	Via de Circulação
8 R. PEDRO TADDEI	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
9 R. MIN. MARCEL DA COSTA MARINHO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
10 R. CEL. ZIONANI PEREIRA JUNIOR	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
11 R. JOSÉ MILCHARDES JAMES	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
12 R. TASSIO RODRIGUES	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
13 R. JOAQUIM PEREIRA DE OLIVEIRA	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
14 R. ESTANISLAU RIVITA	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
15 R. JUIZ BATISTA FLORENTINO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
16 R. JUIZ CANELA	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
17 R. SALLERBER	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
18 R. NITRO DECATO PESTANA	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
19 R. EMILIO RIBAS	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
20 R. PROF. RUY FONSECA	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
21 R. MARIA AUGUSTA TRADI	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
22 R. TRENTON	Via de Indução	Via de Circulação
23 R. AUGUSTO FREYRAN	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
24 R. JOSÉ FERNANDES	Via de Circulação	Via de Acesso ao Lote
25 R. ADRILAMARIA FIGUEIREDO	Via de Circulação	Via de Acesso ao Lote
26 R. APOLÔNIO MARINHO	Via de Circulação	Via de Indução
27 R. PEDRO CANEVA	Via de Circulação	Via de Indução
28 AV. ABRAU PAULI	Via de Circulação	Via de Indução
29 R. ANÍSIO SALLES BUENO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
30 AV. ITAIBA	Via de Acesso ao Lote	Via de Indução
31 R. DR. SOARES FERNANDES DE OLIVEIRA	Via de Indução	Via de Circulação
32 R. MARCO BORGHI	Via de Indução	Via de Circulação
33 R. CARLOS ESTANISLAU DE TOLEDO	Via de Indução	Via de Circulação
34 R. ANAHEBE FACCHINI	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
35 R. VICENTE MASCALLO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
36 AV. ENIL JOÃO FERNANDES GOMES MOLINA	Via de Indução	Via Estrutural
37 AV. DAVI BRUNO	Via de Circulação	Via de Indução
38 R. JAIR LINDAC e R. APOLO DE ALMEIDA	Via de Circulação	Via de Indução
39 R. APOLÔNIO DE AMBERA (Inchic) (Inchic)	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
40 R. EDINO PALOMBO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
41 R. ANTONIO CAUS	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
42 R. ANTONIA DA CONCEIÇÃO CALMEIDOS	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
43 R. DAVI (OP' Lote)	Via de Circulação	Via de Circulação
44 AV. MARCELO PEREIRA CARVALHO	Via de Circulação	Via de Indução
45 R. ALESSANDRO DE BEARDO (Inchic)	Via de Acesso ao Lote	Via de Indução
46 AV. PIERRE ADRIANO DE OLIVEIRA	Via de Acesso ao Lote	Via de Indução
47 R. RODRIGUEZ COSTA INDEIRA	Via de Circulação	Via de Indução
48 R. ACRE	Via de Circulação	Via de Indução
49 R. FORTUNATO GARCIA BRAGA	Via de Acesso ao Lote	Via de Indução
50 R. JOSÉ FRANCISCO FERREIRA	Via de Indução	Via de Indução
51 R. ANA PAULA VIEIRA FELICIO	Via de Acesso ao Lote	Via de Indução
52 AV. ODLA CHAVES RODRIGUES	Via de Indução	Via de Indução
53 R. JOSÉ FRANCISCO FARIAS DO PRADO	Via de Circulação	Via de Indução
54 AV. MARCELO ROO VICE PREF. HERMENEGILDO TORQUILLO (Lote) Jundiá	Via de Indução	Via Estrutural
55 R. ANGELO	Via de Indução	Via Estrutural
56 R. ANGELO POZZANI	Via de Indução	Via Estrutural
57 AV. MARCELO ROO VICE PREF. HERMENEGILDO TORQUILLO (Lote) Jundiá	Via de Indução	Via Estrutural
58 R. MARIA JOSÉ MARIA DE TOLEDO	Via de Circulação	Via de Indução
59 R. DA LUCIENE GOMES DE CAMARGO (Inchic)	Via de Circulação	Via de Indução

PROPOSTAS DE REVISÃO - Zoneamento

BAIRRO	ZONEAMENTO ATUAL - Lei 9.321/2019	ZONEAMENTO PROPOSTO
1 Rio das Pontas	Zona de Conservação Ambiental - ZCA / Zona de Proteção Ambiental - ZPA / Zona de Proteção Ambiental - ZPA	Zona de Conservação Ambiental - ZCA
2 Miraflores	Zona de Conservação Ambiental - ZCA	Zona de Conservação Ambiental - ZCA
3 Miraflores	Zona de Proteção dos Baños - ZPB	Zona de Proteção dos Baños - ZPB
4 Nova Esperança e Fazenda Grande	Zona de Uso Industrial - ZUI / Zona de Qualificação dos Baños - ZQB	Zona de Proteção dos Baños - ZPB
5 Bom Jardim	Zona de Proteção Ambiental e Desenvolvimento Rural - ZPAZ	Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM (Jundiá)
6 Figueiras	Zona de Proteção dos Baños - ZPB	Zona de Conservação Ambiental - ZCA
7 Campesin	Zona de Proteção Ambiental e Desenvolvimento Rural - ZPAZ	Zona de Conservação Ambiental - ZCA
8 Itaipava	Zona de Desenvolvimento Urbano - ZDU / Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM	Zona de Uso Industrial - ZUI
9 Zona Industrial	Zona de Qualidade dos Baños - ZQB	Zona de Uso Industrial - ZUI
10 Triunfo Pires	Zona de Conservação Ambiental - ZCA	Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 2
11 Triunfo Pires	Zona de Conservação Ambiental - ZCA	Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 2
12 Day Church	Zona de Uso Industrial - ZUI	Zona de Qualificação dos Baños - ZQB
13 São João	Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM (Jundiá)	Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM (Jundiá)
14 Ponte e Água Doce	Zona de Conservação Ambiental - ZCA	Zona de Proteção dos Baños - ZPB

PREFEITURA DE JUNDIÁ
Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente
Data: 17/04/2024
Escala: 1:30.000



LEGENDA

- Faixa de domínio de Rodovias
- Classificação Viária
 - Ferrovia
 - Via de Desenvolvimento Regional
 - Via Estrutural
 - Via de Concentração
 - Via de Indução
 - Via de Circulação
 - Via de Acesso ao Lote
 - Desvios Viários
- Zonamento
- TERRITÓRIO DE GESTÃO DA SERRA DO JAPI (L.C. 417/2004)-TGSJ
- ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL-ZCA
- ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO (VIA PROJETADE)ZDUJ
- ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO-ZDU
- ZONA DE PRESERVAÇÃO DOS BAIRROS-ZPB
- ZONA DE PROTEÇÃO DA SERRA DOS CRISTAIS-ZPSC
- ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E DESENVOLVIMENTO RURAL-ZPAZ
- ZONA DE QUALIFICAÇÃO DOS BAIRROS-ZQB
- ZONA DE REABILITAÇÃO CENTRAL-ZRC
- ZONA DE USO INDUSTRIAL-ZUI
- ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (RURAL)-ZEPAM-R
- ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL (URBANO)-ZEPAM-U
- ZONA ESPECIAL DE REGULIZAÇÃO FUNDIÁRIA - ZERF
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 - ZEIS 1
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2 - ZEIS 2
- Corredor de Desenvolvimento Regional

Lei 9321/2019 - Mapa 07

Propostas de Revisão



PREFEITURA DE JUNDIÁ
Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente
Data: 20/03/2024

Escala: 1:30.000



LEGENDA

- Proposta - Áreas sujeitas ao Direito de Preempção
- Sistema Viário

ANEXO II - QUADRO I
PERMISSIBILIDADE DE USOS

ZONA DE REABILITAÇÃO CENTRAL - ZRC

		aces	circ	conc	estr	Polígono
1 Habitação	1	Habitação horizontal unifamiliar (até 3 pav e h=10,5m)				
	2	Habitação horizontal multifamiliar (unidades justapostas ou sobrepostas)				
	3.1	Habitação horizontal multifamiliar (via pública)				
	3.2	Habitação horizontal multifamiliar (via particular)				
2 Fluxo leve	4	Habitação vertical multifamiliar	-			
	1	Uso familiar				
	2	Consultório, clínica, escritório				
3 Fluxo concentrado	3	Restaurante, farmácia, comércio varejista, academia, cabeleireiro				
	1	Local de culto	-			
	2	Associação cultural, esportiva; teatro; centro de convenção	-			
	3	Educação Infantil e cursos diversos	-			
	4	Ensino Fundamental	-			
	5	Ensino Médio	-			
4 Ruído diurno	6	Ensino Superior	-			
	1	Salão de festa infantil				
	2	Oficina mecânica, funilaria e pintura	-			-
5 Ruído noturno	3	Manutenção de máquinas				
	1	Atividades dos grupos 2 e 3 com funcionamento após 22h				
	2	Alojamento de animais				
	3	Atividades do grupo 4 com funcionamento após 22h, salão de festas				
6 Fluxo pesado	4	Casa de shows e espetáculos, música mecânica ou ao vivo				
	1	Atacadista, armazenagem, centro logístico	-	-	-	-
	2	Transportadora, garagem de veículos pesados	-	-	-	-
7 Especial	3	Atividades da subcategoria 6.1 com funcionamento após 22h	-	-	-	-
	1	Asilo, orfanato				
	2	Casa de passagem, albergue assistencial	-	-		
	3	Hospital	-	-		
	4	Assistência psicossocial e dependência química	-	-		
	5	Bar (venda e consumo de bebida alcoólica)	-	750		
	6	Estacionamento de veículos leves	-			-
	7	Lavagem de veículos	300 AT			-
	8	Troca de óleo	300			-
	9	Comércio varejista de gás (GLP)	-	-		-
	10	Posto de combustível	-	-		-
	11	Clube esportivo ou social	-			-
	12	Cemitério vertical	-	-	-	-
	13	Crematório	-	-	-	-
	14	Cemitério horizontal	-	-	-	-
	15	Casa de reinserção, reabilitação social	-	300		300
	16	Delegacia	-	750		750
	17	Penitenciária, reformatório	-	-	-	-
	18	Serviços de transporte, armazenagem e distribuição com veículos leves			750	
	19	Gestão de resíduos 1 (resíduos sólidos recicláveis e inertes)	-	-	-	-
	20	Gestão de resíduos 2 (resíduos orgânicos e não inertes)	-	-	-	-
	21	Estádio, autódromo, eventos de grande porte	-	-	-	-
	22	Aeroporto, aeródromo, helicentro	-	-	-	-
	23	Serviços de transmissão e distribuição de energia elétrica	-	-		-
	24	Serviços de telecomunicações (exceto estações rádio-base)	-			-
	25	Hospedagem (exceto motel)	-			-
26	Motel	-	-	-	-	
8 Indústria	1	Baixo potencial poluidor, realizada na moradia e segundo Decreto Municipal				
	2	Baixo potencial poluidor, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	300	1.500	1.500
	3	Impacto desprezível, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	300	1.500	1.500
	4	Impacto leve, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	300	1.500	1.500
	5	Impacto moderado, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	-
	6	Impacto alto, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	-
9 Rural	1	Agricultura (poderá ocorrer em lotes mediante análise)				
	2	Pecuária	-	-	-	-
	3	Silvicultura				
	4	Aquicultura				
	5	Recreação e turismo rural	-	-	-	-
	6	Comércio rural	-	-	-	-
	7	Agroindústria artesanal	-	-	-	-
10 Extração	1	Água	-	-	-	-
	2	Areia, cascalho, argila, pedra (*permitido apenas conforme art. 244, §2º)	-	-	-	-
	3	Folhelho argiloso	-	-	-	-

LEGENDA:

-	Uso não permitido
	Uso permitido sem restrição de porte

300	Limite de porte da área construída utilizada
1.500 AT	Limite de porte da área de terreno utilizada

ANEXO II - QUADRO I
PERMISSIBILIDADE DE USOS

ZONA DE QUALIFICAÇÃO DOS BAIROS - ZQB

		aces	circ	indu	conc	estr
1	1	Habitaco horizontal unifamiliar (até 3 pav e h=10,5m)				
	2	Habitaco horizontal multifamiliar (unidades justapostas ou sobrepostas)				
	3.1	Habitaco horizontal multifamiliar (via pública)				
	3.2	Habitaco horizontal multifamiliar (via particular)				
2	4	Habitaco vertical multifamiliar	-			
	1	Uso familiar				
	2	Consultório, clínica, escritório	-	300		
Fluxo leve	3	Restaurante, farmácia, comércio varejista, academia, cabeleireiro	-	300		
	1	Local de culto	-	300		
3	2	Associao cultural, esportiva; teatro; centro de conveno	-	300		
	3	Educao Infantil e cursos diversos	-			
	4	Ensino Fundamental	-			
	5	Ensino Médio	-	-		
	6	Ensino Superior	-	-		
	4	1	Salo de festa infantil			
2		Oficina mecnica, funilaria e pintura	-	-		
3		Manuteno de máquinas				
5	1	Atividades dos grupos 2 e 3 com funcionamento após 22h				
	2	Alojamento de animais				
	3	Atividades do grupo 4 com funcionamento após 22h, salo de festas	-	-	-	
	4	Casa de shows e espetáculos, música mecnica ou ao vivo				
6	1	Atacadista, armazenagem, centro logístico	-	-	-	-
	2	Transportadora, garagem de veículos pesados	-	-	-	-
	3	Atividades da subcategoria 6.1 com funcionamento após 22h	-	-	-	-
7	1	Asilo, orfanato	-			
	2	Casa de passagem, albergue assistencial	-	-		
	3	Hospital	-	-		
	4	Assistência psicossocial e dependência química	-	-		
	5	Bar (venda e consumo de bebida alcóolica)	-	-		
	6	Estacionamento de veículos leves	-	300 AT		
	7	Lavagem de veículos	-	300 AT		
	8	Troca de leo	-	300		
	9	Comércio varejista de gás (GLP)	-	300 AT	750 AT	1.500 AT
	10	Posto de combustível	-	-	1500 AT	1.500 AT
	11	Clube esportivo ou social	-	300		
	12	Cemitério vertical	-	-	-	
	13	Crematório	-	-	-	
	14	Cemitério horizontal	-	-	-	
	15	Casa de reinsero, reabilitao social	-	-		
	16	Delegacia	-	-		
	17	Penitenciária, reformatório	-	-	-	-
	18	Serviços de transporte, armazenagem e distribuo com veículos leves			300 AT	
	19	Gestão de resíduos 1 (resíduos sólidos recicláveis e inertes)	-	-	-	1.500 AT
	20	Gestão de resíduos 2 (resíduos orgânicos e não inertes)	-	-	-	-
	21	Estádio, autódromo, eventos de grande porte	-	-	-	-
	22	Aeroporto, aeródromo, helicentro	-	-	-	-
	23	Serviços de transmissão e distribuo de energia elétrica	-	-		
	24	Serviços de telecomunicao (exceto estaoes rádio-base)	-	300		
	25	Hospedagem (exceto motel)	-	750		
	26	Motel	-	-	-	-
8	1	Baixo potencial poluidor, realizada na moradia e segundo Decreto Municipal				
	2	Baixo potencial poluidor, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	750	1.500
	3	Impacto desprezível, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	750	1.500
	4	Impacto leve, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	750	1.500
	5	Impacto moderado, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	1.500
	6	Impacto alto, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	-
9	1	Agricultura (poderá ocorrer em lotes mediante análise)				
	2	Pecuária	-	-	-	-
	3	Silvicultura				
	4	Aquicultura				
	5	Recreao e turismo rural	-	-	-	-
	6	Comércio rural	-	-	-	-
	7	Agroindústria artesanal	-	-	-	-
10	1	gua	-	-		
	2	Areia, cascalho, argila, pedra (*permitido apenas conforme art. 244, §2º)				
	3	Folhelho argiloso	-	-	-	-

LEGENDA:

-	Uso não permitido
	Uso permitido sem restrio de porte

300	Limite de porte da área construída utilizada
1.500 AT	Limite de porte da área de terreno utilizada

ANEXO II - QUADRO I
PERMISSIBILIDADE DE USOS

ZONA DE PRESERVAÇÃO DOS BAIRROS - ZPB

		aces	circ	indu	conc	estr
1 Habitação	1	Habitação horizontal unifamiliar (até 3 pav e h=10,5m)				
	2	Habitação horizontal multifamiliar (unidades justapostas ou sobrepostas)				
	3.1	Habitação horizontal multifamiliar (via pública)				
	3.2	Habitação horizontal multifamiliar (via particular)				
	4	Habitação vertical multifamiliar	-	-		
2 Fluxo leve	1	Uso familiar				
	2	Consultório, clínica, escritório	-	300		
	3	Restaurante, farmácia, comércio varejista, academia, cabeleireiro	-	-		
3 Fluxo concentrado	1	Local de culto	-	-		
	2	Associação cultural, esportiva; teatro; centro de convenção	-	-		
	3	Educação Infantil e cursos diversos	-	-		
	4	Ensino Fundamental	-	-		
	5	Ensino Médio	-	-		
	6	Ensino Superior	-	-		
4 Ruído diurno	1	Salão de festa infantil				
	2	Oficina mecânica, funilaria e pintura	-	-		
	3	Manutenção de máquinas				
5 Ruído noturno	1	Atividades dos grupos 2 e 3 com funcionamento após 22h				
	2	Alojamento de animais				
	3	Atividades do grupo 4 com funcionamento após 22h, salão de festas	-	-	-	
	4	Casa de shows e espetáculos, música mecânica ou ao vivo				
6 Fluxo pesado	1	Atacadista, armazenagem, centro logístico	-	-	-	750 AT
	2	Transportadora, garagem de veículos pesados	-	-	-	-
	3	Atividades da subcategoria 6.1 com funcionamento após 22h	-	-	-	-
7 Especial	1	Asilo, orfanato	-	-		
	2	Casa de passagem, albergue assistencial	-	-		
	3	Hospital	-	-		
	4	Assistência psicossocial e dependência química	-	-		
	5	Bar (venda e consumo de bebida alcoólica)	-	-	300	
	6	Estacionamento de veículos leves	-	-	750 AT	
	7	Lavagem de veículos	-	-	750 AT	
	8	Troca de óleo	-	-	750	
	9	Comércio varejista de gás (GLP)	-	-		
	10	Posto de combustível	-	-		
	11	Clube esportivo ou social	-	-		
	12	Cemitério vertical	-	-		
	13	Crematório	-	-		
	14	Cemitério horizontal	-	-		
	15	Casa de reinserção, reabilitação social	-	-		
	16	Delegacia	-	-		
	17	Penitenciária, reformatório	-	-		
	18	Serviços de transporte, armazenagem e distribuição com veículos leves	-	-	750	
	19	Gestão de resíduos 1 (resíduos sólidos recicláveis e inertes)	-	-		
	20	Gestão de resíduos 2 (resíduos orgânicos e não inertes)	-	-		
	21	Estádio, autódromo, eventos de grande porte	-	-		
	22	Aeroporto, aeródromo, helicentro	-	-		
	23	Serviços de transmissão e distribuição de energia elétrica	-	-		
	24	Serviços de telecomunicações (exceto estações rádio-base)	-	-		
	25	Hospedagem (exceto motel)	-	-		
	26	Motel	-	-		
8 Indústria	1	Baixo potencial poluidor, realizada na moradia e segundo Decreto Municipal				
	2	Baixo potencial poluidor, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	750 1.500
	3	Impacto desprezível, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	750 1.500
	4	Impacto leve, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	750 1.500
	5	Impacto moderado, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	- -
	6	Impacto alto, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	- -
9 Rural	1	Agricultura (poderá ocorrer em lotes mediante análise)				
	2	Pecuária	-	-		
	3	Silvicultura				
	4	Aquicultura				
	5	Recreação e turismo rural	-	-	-	- -
	6	Comércio rural	-	-	-	- -
	7	Agroindústria artesanal	-	-	-	- -
10 Extração	1	Água	-	-	-	- -
	2	Areia, cascalho, argila, pedra (*permitido apenas conforme art. 244, §2º)	-	-	-	- -
	3	Folhelho argiloso	-	-	-	- -

LEGENDA:

-	Uso não permitido
	Uso permitido sem restrição de porte

300	Limite de porte da área construída utilizada
1.500 AT	Limite de porte da área de terreno utilizada

ANEXO II - QUADRO I
PERMISSIBILIDADE DE USOS

ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - ZDU

		aces	círc	indu	conc	estr
1 Habitação	1	Habitação horizontal unifamiliar (até 3 pav e h=10,5m)				
	2	Habitação horizontal multifamiliar (unidades justapostas ou sobrepostas)				
	3.1	Habitação horizontal multifamiliar (via pública)				
	3.2	Habitação horizontal multifamiliar (via particular)				
2 Fluxo leve	4	Habitação vertical multifamiliar				
	1	Uso familiar				
	2	Consultório, clínica, escritório				
3 Fluxo concentrado	3	Restaurante, farmácia, comércio varejista, academia, cabeleireiro				
	1	Local de culto	-			
	2	Associação cultural, esportiva; teatro; centro de convenção	-			
	3	Educação Infantil e cursos diversos	-			
	4	Ensino Fundamental	-			
	5	Ensino Médio	-			
4 Ruído diurno	6	Ensino Superior	-			
	1	Salão de festa infantil				
		Oficina mecânica, funilaria e pintura	-			
Manutenção de máquinas		-				
5 Ruído noturno	2	Atividades dos grupos 2 e 3 com funcionamento após 22h				
	3	Alojamento de animais				
	4	Atividades do grupo 4 com funcionamento após 22h, salão de festas	-			
	5	Casa de shows e espetáculos, música mecânica ou ao vivo	-			
6 Fluxo pesado	1	Atacadista, armazenagem, centro logístico	-	-	-	3000 AT
	2	Transportadora, garagem de veículos pesados	-	-	-	-
	3	Atividades da subcategoria 6.1 com funcionamento após 22h	-	-	-	-
7 Especial	1	Asilo, orfanato				
	2	Casa de passagem, albergue assistencial	-			
	3	Hospital	-	-		
	4	Assistência psicossocial e dependência química	-			
	5	Bar (venda e consumo de bebida alcoólica)	-			
	6	Estacionamento de veículos leves	-			
	7	Lavagem de veículos	-			
	8	Troca de óleo	-			
	9	Comércio varejista de gás (GLP)	-	-		
	10	Posto de combustível	-			
	11	Clube esportivo ou social	-	300		
	12	Cemitério vertical	-	-	-	
	13	Crematório	-	-	-	
	14	Cemitério horizontal	-	-	-	
	15	Casa de reinserção, reabilitação social	-			
	16	Delegacia	-			
	17	Penitenciária, reformatório	-	-	-	-
	18	Serviços de transporte, armazenagem e distribuição com veículos leves	-			
	19	Gestão de resíduos 1 (resíduos sólidos recicláveis e inertes)	-	-	-	-
	20	Gestão de resíduos 2 (resíduos orgânicos e não inertes)	-	-	-	-
	21	Estádio, autódromo, eventos de grande porte	-	-	-	-
	22	Aeroporto, aeródromo, helicentro	-	-	-	-
	23	Serviços de transmissão e distribuição de energia elétrica	-	-	-	
	24	Serviços de telecomunicações (exceto estações rádio-base)	-			
	25	Hospedagem (exceto motel)	-			
	26	Motel	-	-	-	
8 Indústria	1	Baixo potencial poluidor, realizada na moradia e segundo Decreto Municipal				
	2	Baixo potencial poluidor, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-			
	3	Impacto desprezível, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-			
	4	Impacto leve, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-		
	5	Impacto moderado, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	
	6	Impacto alto, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	-
9 Rural	1	Agricultura (poderá ocorrer em lotes mediante análise)				
	2	Pecuária	-	-	-	-
	3	Silvicultura	-	-	-	-
	4	Aquicultura	-	-	-	-
	5	Recreação e turismo rural	-	-	-	-
	6	Comércio rural	-	-	-	-
	7	Agroindústria artesanal	-	-	-	-
10 Extração	1	Água				
	2	Areia, cascalho, argila, pedra (*permitido apenas conforme art. 244, §2º)	-	-	-	-
	3	Folhelho argiloso	-	-	-	-

LEGENDA:

-	Uso não permitido
	Uso permitido sem restrição de porte

300	Limite de porte da área construída utilizada
1.500 AT	Limite de porte da área de terreno utilizada

ANEXO II - QUADRO I
PERMISSIBILIDADE DE USOS

ZONA DE USO INDUSTRIAL - ZUI

		aces	circ	indu	conc	estr	
1 Habitação	1	Habitação horizontal unifamiliar (até 3 pav e h=10,5m)	-	-	-	-	-
	2	Habitação horizontal multifamiliar (unidades justapostas ou sobrepostas)	-	-	-	-	-
	3.1	Habitação horizontal multifamiliar (via pública)	-	-	-	-	-
	3.2	Habitação horizontal multifamiliar (via particular)	-	-	-	-	-
2 Fluxo leve	4	Habitação vertical multifamiliar	-	-	-	-	-
	1	Uso familiar	-	-	-	-	-
	2	Consultório, clínica, escritório					
3 Fluxo concentrado	3	Restaurante, farmácia, comércio varejista, academia, cabeleireiro					
	1	Local de culto					
	2	Associação cultural, esportiva; teatro; centro de convenção					
	3	Educação Infantil e cursos diversos					
	4	Ensino Fundamental					
	5	Ensino Médio					
4 Ruído diurno	6	Ensino Superior					
	1	Salão de festa infantil					
	2	Oficina mecânica, funilaria e pintura					
5 Ruído noturno	3	Manutenção de máquinas					
	1	Atividades dos grupos 2 e 3 com funcionamento após 22h					
	2	Alojamento de animais					
	3	Atividades do grupo 4 com funcionamento após 22h, salão de festas					
6 Fluxo pesado	4	Casa de shows e espetáculos, música mecânica ou ao vivo					
	1	Atacadista, armazenagem, centro logístico					
	2	Transportadora, garagem de veículos pesados					
7 Especial	2	Atividades da subcategoria 6.1 com funcionamento após 22h					
	1	Asilo, orfanato					
	2	Casa de passagem, albergue assistencial					
	3	Hospital					
	4	Assistência psicossocial e dependência química					
	5	Bar (venda e consumo de bebida alcóolica)					
	6	Estacionamento de veículos leves					
	7	Lavagem de veículos					
	8	Troca de óleo					
	9	Comércio varejista de gás (GLP)					
	10	Posto de combustível					
	11	Clube esportivo ou social					
	12	Cemitério vertical					
	13	Crematório					
	14	Cemitério horizontal					
	15	Casa de reinserção, reabilitação social					
	16	Delegacia					
	17	Penitenciária, reformatório					
	18	Serviços de transporte, armazenagem e distribuição com veículos leves					
	19	Gestão de resíduos 1 (resíduos sólidos recicláveis e inertes)					
	20	Gestão de resíduos 2 (resíduos orgânicos e não inertes)					
	21	Estádio, autódromo, eventos de grande porte					
	22	Aeroporto, aeródromo, helicentro					
	23	Serviços de transmissão e distribuição de energia elétrica					
	24	Serviços de telecomunicações (exceto estações rádio-base)					
	25	Hospedagem (exceto motel)					
26	Motel						
8 Indústria	1	Baixo potencial poluidor, realizada na moradia e segundo Decreto Municipal					
	2	Baixo potencial poluidor, segundo Cetesb e Decreto Municipal					
	3	Impacto desprezível, segundo Cetesb e Decreto Municipal					
	4	Impacto leve, segundo Cetesb e Decreto Municipal					
	5	Impacto moderado, segundo Cetesb e Decreto Municipal					
	6	Impacto alto, segundo Cetesb e Decreto Municipal					
9 Rural	1	Agricultura (poderá ocorrer em lotes mediante análise)					
	2	Pecuária	-	-	-	-	-
	3	Silvicultura					
	4	Aquicultura					
	5	Recreação e turismo rural	-	-	-	-	-
	6	Comércio rural	-	-	-	-	-
	7	Agroindústria artesanal	-	-	-	-	-
10 Extração	1	Água					
	2	Areia, cascalho, argila, pedra (*permitido apenas conforme art. 244, §2º)					
	3	Folhelho argiloso					

LEGENDA:

-	Uso não permitido
	Uso permitido sem restrição de porte

300	Limite de porte da área construída utilizada
1.500 AT	Limite de porte da área de terreno utilizada

Limite de porte da área construída utilizada
Limite de porte da área de terreno utilizada

ANEXO II - QUADRO I
PERMISSIBILIDADE DE USOS

ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZCA

		aces	circ	indu	conc	estr
1 Habitação	1 Habitação horizontal unifamiliar (até 3 pav e h=10,5m)					
	2 Habitação horizontal multifamiliar (unidades justapostas ou sobrepostas)					
	3.1 Habitação horizontal multifamiliar (via pública)					
	3.2 Habitação horizontal multifamiliar (via particular)					
2 Fluxo leve	4 Habitação vertical multifamiliar	-	-	-	-	-
	1 Uso familiar					
2 Fluxo leve	2 Consultório, clínica, escritório	-	500	1.500		
	3 Restaurante, farmácia, comércio varejista, academia, cabeleireiro	-	500	1.500		
	1 Local de culto	-	500	1.500		
3 Fluxo concentrado	2 Associação cultural, esportiva; teatro; centro de convenção	-	500	1.500		
	3 Educação Infantil e cursos diversos	-	-	3.000		
	4 Ensino Fundamental	-	-	3.000		
	5 Ensino Médio	-	-	3.000		
4 Ruído diurno	6 Ensino Superior	-	-	-	-	
	Salão de festa infantil					
	Oficina mecânica, funilaria e pintura	-	-	500	1.500	
5 Ruído noturno	Manutenção de máquinas					
	Atividades dos grupos 2 e 3 com funcionamento após 22h					
	Alojamento de animais				1.500	
	Atividades do grupo 4 com funcionamento após 22h, salão de festas					
6 Fluxo pesado	Casa de shows e espetáculos, música mecânica ou ao vivo					
	1 Atacadista, armazenagem, centro logístico	-	-	-	-	-
	2 Transportadora, garagem de veículos pesados	-	-	-	-	-
7 Especial	Atividades da subcategoria 6.1 com funcionamento após 22h	-	-	-	-	-
	1 Asilo, orfanato*	-	(*)	(*)	(*)	(*)
	2 Casa de passagem, albergue assistencial	-	-	-	-	-
	3 Hospital	-	-	-	-	-
	4 Assistência psicossocial e dependência química	-	-	-	-	-
	5 Bar (venda e consumo de bebida alcóolica)	-	-	-	750	1.500
	6 Estacionamento de veículos leves	-	-	-	-	-
	7 Lavagem de veículos	-	-	(**)	(**)	(**)
	8 Troca de óleo**	-	-	(**)	(**)	(**)
	9 Comércio varejista de gás (GLP)	-	-	750 AT	1.500 AT	3.000 AT
	10 Posto de combustível**	-	-	(**)	(**)	(**)
	11 Clube esportivo ou social					
	12 Cemitério vertical	-	-	-	-	-
	13 Crematório**	-	-	(**)	(**)	(**)
	14 Cemitério horizontal**	-	-	(**)	(**)	(**)
	15 Casa de reinserção, reabilitação social*	-	-	(*)	(*)	(*)
	16 Delegacia	-	-	-	-	-
	17 Penitenciária, reformatório	-	-	-	-	-
	18 Serviços de transporte, armazenagem e distribuição com veículos leves	-	-	-	750	1.500
	19 Gestão de resíduos 1 (resíduos sólidos recicláveis e inertes)	-	-	-	-	-
	20 Gestão de resíduos 2 (resíduos orgânicos e não inertes)	-	-	-	-	-
	21 Estádio, autódromo, eventos de grande porte	-	-	-	-	-
	22 Aeroporto, aeródromo, helicentro	-	-	-	-	-
	23 Serviços de transmissão e distribuição de energia elétrica	-	-	-	-	-
	24 Serviços de telecomunicações (exceto estações rádio-base)	-	-	-	-	-
	25 Hospedagem (exceto motel)*	-	-	(*)	(*)	(*)
26 Motel*	-	-	-	-	3.000	
8 Indústria	1 Baixo potencial poluidor, realizada na moradia e segundo Decreto Municipal					
	2 Baixo potencial poluidor, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	300	300
	3 Impacto desprezível, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	300	300
	4 Impacto leve, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	-	-
	5 Impacto moderado, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	-	-
	6 Impacto alto, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	-	-
9 Rural	1 Agricultura (poderá ocorrer em lotes mediante análise)					
	2 Pecuária (poderá ocorrer em lotes mediante análise)					
	3 Silvicultura					
	4 Aquicultura**	(**)	(**)	(**)	(**)	(**)
	5 Recreação e turismo rural	-	1.000	3.000		
	6 Comércio rural	-	500	1.500		
	7 Agroindústria artesanal	-	300	500	500	500
10 Extração	1 Água					
	2 Areia, cascalho, argila, pedra (*permitido apenas conforme art. 244, §2º)					
	3 Folhelho argiloso	-	-	-	-	-

LEGENDA: (*) Capacidade máxima compatível com a quota de terreno mínima por unidade habitacional da zona.

(**) Apenas fora das bacias dos rios Jundiá Mirim, Capivari e Moisés, e das áreas objeto da Lei Municipal 2.405/1980.

-	Uso não permitido
	Uso permitido sem restrição de porte

300	Limite de porte da área construída utilizada
1.500 AT	Limite de porte da área de terreno utilizada

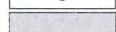
Limite de porte da área construída utilizada
Limite de porte da área de terreno utilizada

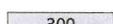
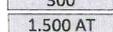
ANEXO II - QUADRO I
PERMISSIBILIDADE DE USOS

ZONA DE PROTEÇÃO DA SERRA DOS CRISTAIS - ZPSC
ZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL - ZDR

		aces	circ	indu	conc	estr
1 Habitação	1	Habitação horizontal unifamiliar (até 3 pav e h=10,5m)				
	2	Habitação horizontal multifamiliar (unidades justapostas ou sobrepostas)				
	3.1	Habitação horizontal multifamiliar (via pública)				
	3.2	Habitação horizontal multifamiliar (via particular)				
4	Habitação vertical multifamiliar					
2 Fluxo leve	1	Uso familiar				
	2	Consultório, clínica, escritório				
	3	Restaurante, farmácia, comércio varejista, academia, cabeleireiro				
3 Fluxo concentrado	1	Local de culto				
	2	Associação cultural, esportiva; teatro; centro de convenção				
	3	Educação Infantil e cursos diversos				
	4	Ensino Fundamental				
	5	Ensino Médio (apenas para cursos com temática rural)				
	6	Ensino Superior (apenas para cursos com temática rural)				
4 Ruído diurno	Salão de festa infantil					
	Oficina mecânica, funilaria e pintura					
	Manutenção de máquinas (apenas para máquinas de uso rural)					
5 Ruído noturno	Atividades dos grupos 2 e 3 com funcionamento após 22h					
	Alojamento de animais					
	Atividades do grupo 4 com funcionamento após 22h, salão de festas					
	Casa de shows e espetáculos, música mecânica ou ao vivo					
6 Fluxo pesado	1	Atacadista, armazenagem, centro logístico				
	2	Transportadora, garagem de veículos pesados				
	Atividades da subcategoria 6.1 com funcionamento após 22h					
7 Especial	1	Asilo, orfanato				
	2	Casa de passagem, albergue assistencial				
	3	Hospital				
	4	Assistência psicossocial e dependência química				
	5	Bar (venda e consumo de bebida alcoólica)				
	6	Estacionamento de veículos leves				
	7	Lavagem de veículos				
	8	Troca de óleo				
	9	Comércio varejista de gás (GLP)				
	10	Posto de combustível				
	11	Clube esportivo ou social				
	12	Cemitério vertical				
	13	Crematório				
	14	Cemitério horizontal				
	15	Casa de reinserção, reabilitação social				
	16	Delegacia				
	17	Penitenciária, reformatório				
	18	Serviços de transporte, armazenagem e distribuição com veículos leves				
	19	Gestão de resíduos 1 (resíduos sólidos recicláveis e inertes)				
	20	Gestão de resíduos 2 (resíduos orgânicos e não inertes)				
	21	Estádio, autódromo, eventos de grande porte				
	22	Aeroporto, aeródromo, helicentro				
	23	Serviços de transmissão e distribuição de energia elétrica				
	24	Serviços de telecomunicações (exceto estações rádio-base)				
	25	Hospedagem (exceto motel)				
	26	Motel				
8 Indústria	1	Baixo potencial poluidor, realizada na moradia e segundo Decreto Municipal				
	2	Baixo potencial poluidor, segundo Cetesb e Decreto Municipal				
	3	Impacto desprezível, segundo Cetesb e Decreto Municipal				
	4	Impacto leve, segundo Cetesb e Decreto Municipal				
	5	Impacto moderado, segundo Cetesb e Decreto Municipal				
	6	Impacto alto, segundo Cetesb e Decreto Municipal				
9 Rural	1	Agricultura (poderá ocorrer em lotes mediante análise)				
	2	Pecuária				
	3	Silvicultura				
	4	Aqüicultura				
	5	Recreação e turismo rural				
	6	Comércio rural				
	7	Agroindústria artesanal				
10 Extração	1	Água				
	2	Areia, cascalho, argila, pedra (*permitido apenas conforme art. 244, §2º)				
	3	Folhelho argiloso				

LEGENDA:

- Uso não permitido
 Uso permitido sem restrição de porte

 300
 1.500 AT

Limite de porte da área construída utilizada
 Limite de porte da área de terreno utilizada

ANEXO II - QUADRO II-b
CATEGORIAS E CLASSES CNAE 2.0 DE PRODUÇÃO ARTESANAL

CNAE	DESCRIÇÃO
0162-8/99	Padronização de ovos
1013-9/01	Fabricação de produtos da carne
1020-1/01	Preparação e preservação de peixes, crustáceos e moluscos
1052-0/00	Fabricação de laticínios
1099-6/99	Preparação de ovos em conserva
1112-3/00	Fabricação do vinho
1113-5/02	Fabricação de cervejas e chope associada à venda direta (Brewpub)
1031-7/00	Fabricação de conservas, compotas e polpas de frutas
0159-8/01	Extração do mel de abelha e cera de abelha



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

J U S T I F I C A T I V A

**Excelentíssimo Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:**

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa de Leis, o incluso projeto de lei por meio do qual se pretende promover a alteração da Lei Municipal nº 9.321, de 19 de novembro de 2019 (Plano Diretor), sobretudo no que se refere ao monitoramento e acompanhamento da aplicação da norma, buscando corrigir e aprimorar alguns de seus dispositivos, de acordo com a avaliação realizada pelos técnicos e demais instrumentos normativos que com ele guardam pertinência.

Sob o aspecto formal, atinente às regras de iniciativa, deduz-se que de acordo com a Lei Orgânica a iniciativa de projetos de lei ordinárias compete ao Sr. Prefeito ou a qualquer membro ou Comissão da Câmara e aos cidadãos (art. 45), quando não estampar matéria de cunho privativo elencado no art. 46.

Vale lembrar que, pelo aspecto formal objetivo, o quórum para aprovação do Plano Diretor do Município é de dois terços, consoante art. 44, §1º, inciso I da mesma LOM.

Pelo vértice material, é dado ao Município legislar sobre assuntos de interesse local (art. 6º, caput, LOM), elaborando seu Plano Diretor (inciso VII), promovendo o adequado ordenamento territorial (inciso VIII), regulamentando a utilização dos logradouros públicos (inciso X), sinalizando as vias urbanas e as estradas municipais, regulamentando e fiscalizando a sua utilização (inciso XI), dentre outros ligados aos aspectos de uso do solo. Tamanha a relevância de tal instrumento, que a Lei Orgânica dedicou capítulo exclusivo a regulamentá-lo entre os artigos 135 a 138,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

exigindo sua revisão a cada 5 (cinco) anos e estipulando princípios orientadores relacionados aos aspectos físico-territorial, econômico, social, administrativo e histórico-cultural.

Trata-se de fruto das competências municipais em assuntos de urbanismo, que são amplas e asseguradas constitucionalmente, conforme se denota do art. 30, inciso I (interesse local), além de promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano (art. 30, inciso VIII) e, ainda, executar a política de desenvolvimento urbano, de acordo com as diretrizes fixadas pela União (art. 182), bem como suplementar a legislação federal e a estadual no âmbito de sua competência (art. 30, inciso II).

Demonstra-se, portanto, que os requisitos formais e materiais foram cumpridos, de modo que o projeto de lei encontra condições de prosseguimento sob o aspecto legal e constitucional.

Além disso, a Lei 9.321/2019 define os meios e os critérios de monitoramento e atualização, independentemente de revisões gerais que devem ser realizadas periodicamente. Tais meios incluem o acompanhamento permanente do Conselho Municipal de Política Territorial (CMPT) na análise de sugestões propostas pelos diferentes órgãos da Administração Municipal e de solicitações de munícipes, além da Fórum Anual de Avaliação do Plano Diretor, da Conferência da Cidade e de consultas feitas à população durante o desenvolvimento de propostas e projetos, como ocorreu com a elaboração do Plano de Bairro da região do vetor oeste.

As propostas de que trata o presente projeto de lei foram desenvolvidas a partir da análise de sugestões e reivindicações feitas no Fórum do Plano Diretor realizado no final de 2021, e complementadas com aquelas que surgiram durante os anos de 2022 e 2023, da atualização dos mapas com base em projetos aprovados ou em processo de aprovação e da



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP

adequação de determinadas disposições com o propósito de facilitar o entendimento e o alcance dos objetivos pretendidos com cada uma delas.

As alterações nos mapas, envolvendo a classificação de algumas vias da cidade e o zoneamento de algumas áreas, adequando-os à situação do entorno ou aos projetos aprovados ou em aprovação, estão devidamente indicadas nos Mapas que integram o projeto de lei.

Assim, os ajustes propostos, embora não signifiquem a revisão geral do Plano Diretor, que se faz obrigatória periodicamente, foram discutidos entre os órgãos da Administração e submetidos à avaliação do Conselho Municipal de Política Territorial, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente que também fizeram sugestões e cujo parecer e ata da reunião de aprovação encontram-se anexas, de modo a instruir a presente propositura. Finalmente, a proposta considera também as discussões havidas na audiência pública realizada em 29 de novembro deste ano, na sede da Associação dos Engenheiros de Jundiaí.

Sob os aspectos da despesa pública, acompanha a presente propositura análise de impacto orçamentário e financeiro, que aponta não existirem óbices de tal monta.

Diante do exposto, estamos convictos de que os Nobres Vereadores não faltarão com o seu valioso apoio para aprovação da presente propositura.

LUIZ FERNANDO
ARANTES
MACHADO:89219
961504

Assinado de forma digital
por LUIZ FERNANDO
ARANTES
MACHADO:89219961504
Dados: 2024.04.22 16:32:23
-03'00'

LUIZ FERNANDO MACHADO

Prefeito

scc.1



Prefeitura
de Jundiá

**Estimativa de Impacto Orç-Financeiro Legislativo N°
SEI 1430124/2024**

Em 13/03/2024

VALORES CORRENTES

Art. 9º, inc. XIII, alínea a) das Instruções n.02/2008 (TC-A-40.728/026/07) - Área Municipal - do TCE-SP - (LRF, art 53, inciso III)
Manual do Demonstrativos Fiscais 13ª Edição da Secretaria do Tesouro Nacional - STN - Sem Fontes do RPPS

Versão 01_24
R\$ 1,00

RECEITAS PRIMÁRIAS	2022 (Realizado)	2023 (Orçado)	2024 (Orçado)	2025 (Previsão)	2026 (Previsão)	2027 (Previsão)
RECEITAS PRIMÁRIAS CORRENTES (I)	2.811.735.855	3.142.322.400	3.622.422.100	3.562.167.866	3.753.990.606	3.941.690.136
Impostos, Taxas e Contribuições de Melhoria	1.027.434.704	1.184.553.500	1.509.954.960	1.352.105.117	1.424.915.977	1.496.161.776
Contribuições	32.785.672	33.267.000	37.405.700	37.161.934	39.163.104	41.121.259
<i>Receita Previdenciária</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Outras Receitas de Contribuições</i>	32.785.672	33.267.000	37.405.700	37.161.934	39.163.104	41.121.259
Receita Patrimonial	101.863.681	42.953.800	49.505.700	56.012.128	59.028.381	61.979.800
<i>Aplicações Financeiras (II)</i>	74.073.620	41.413.800	46.685.700	53.377.503	56.251.881	59.064.475
<i>Outras Receitas Patrimoniais</i>	27.790.060	1.540.000	2.820.000	2.634.625	2.776.500	2.915.325
Transferências Correntes	1.512.549.798	1.737.183.200	1.875.835.240	1.951.112.846	2.056.180.273	2.158.989.287
Demais Receitas Correntes	137.102.000	144.364.900	149.720.500	165.775.842	174.702.871	183.438.015
<i>Outras Receitas Financeiras (III)</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Receitas Correntes Restantes</i>	137.102.000	144.364.900	149.720.500	165.775.842	174.702.871	183.438.015
RECEITAS PRIMÁRIAS CORRENTES (IV) = (I - II - III)	2.737.662.235	3.100.908.600	3.575.736.400	3.508.790.364	3.697.738.725	3.882.625.661
RECEITAS DE CAPITAL (V)	55.355.357	79.368.200	110.488.000	83.625.000	79.650.000	60.132.500
Operações de Crédito (VI)	30.981.114	64.217.200	59.896.000	75.000.000	70.000.000	50.000.000
Amortização de Empréstimos (VII)	-	-	-	-	-	-
Alienação de Bens	296.887	1.420.000	429.000	125.000	150.000	157.500
<i>Receitas de Alienação de Investimentos Temporários (VIII)</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Receitas de Alienação de Investimentos Permanentes (IX)</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Outras Alienações de Bens</i>	296.887	1.420.000	429.000	125.000	150.000	157.500
Transferências de Capital	21.027.727	13.710.000	50.142.000	7.000.000	7.500.000	7.875.000
<i>Convênios</i>	21.027.727	13.710.000	50.142.000	7.000.000	7.500.000	7.875.000
<i>Outras Transferências de Capital</i>	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas de Capital	3.049.629	21.000	21.000	1.500.000	2.000.000	2.100.000
<i>Outras Receitas de Capital Não Primárias (X)</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Outras Receitas de Capital Primárias</i>	3.049.629	21.000	21.000	1.500.000	2.000.000	2.100.000
RECEITAS PRIMÁRIAS DE CAPITAL (XI) = (V - VI - VII - VIII - IX - X)	24.374.243	15.151.000	50.592.000	8.625.000	9.650.000	10.132.500
RECEITAS INTRAORÇAMENTÁRIAS	255.883.305	316.304.300	362.675.600	355.573.918	391.131.309	410.687.875
RECEITA PRIMÁRIA TOTAL (XII) = (IV + XI)	2.762.036.478	3.116.059.600	3.626.328.400	3.517.415.364	3.707.388.725	3.892.758.161

DESPESAS PRIMÁRIAS	2022 (Realizado)	2023 (Orçado)	2024 (Orçado)	2025 (Previsão)	2026 (Previsão)	2027 (Previsão)
DESPESAS CORRENTES (XIII)	2.422.019.625	2.940.929.400	3.422.332.400	3.249.483.284	3.411.606.844	3.565.129.152
Pessoal e Encargos Sociais	1.111.978.611	1.367.865.300	1.566.037.000	1.611.453.451	1.732.312.460	1.810.266.520
Juros e Encargos da Dívida (XIV)	43.634.651	63.420.000	61.000.000	93.269.600	110.058.128	115.010.744
Outras Despesas Correntes	1.266.406.363	1.509.644.100	1.795.295.400	1.544.760.233	1.569.236.257	1.639.851.888
DESPESAS PRIMÁRIAS CORRENTES (XV) = (XIII - XIV)	2.378.384.975	2.877.509.400	3.361.332.400	3.156.213.684	3.301.548.716	3.450.118.408
DESPESAS DE CAPITAL (XVI)	180.914.829	268.150.200	295.574.700	252.956.000	236.088.080	246.712.044
Investimentos	137.657.486	219.450.200	246.074.700	180.000.000	150.000.000	156.750.000
Inversões Financeiras	-	-	-	-	-	-
<i>Concessão de Empréstimos e Financiamentos (XVII)</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Aquisição de Título de Capital já Integralizado (XVIII)</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Aquisição de Título de Crédito (XIX)</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Demais Inversões Financeiras</i>	-	-	-	-	-	-
Amortização da Dívida (XX)	43.257.343	48.700.000	49.500.000	72.956.000	86.088.080	89.962.044
DESPESAS PRIMÁRIAS DE CAPITAL (XXI) = (XVI - XVII - XVIII - XIX - XX)	137.657.486	219.450.200	246.074.700	180.000.000	150.000.000	156.750.000
RESERVA DE CONTINGÊNCIA (XXII)	-	12.611.000	15.003.000	15.750.000	16.537.500	17.000.000
Projeção de Pagamento de Restos a Pagar de Despesas Primárias (XXIII)	-	-	-	125.000.000	130.000.000	140.000.000
DESPESAS INTRAORÇAMENTÁRIAS	259.305.375	316.304.300	3.626.328.400	355.573.918	391.131.309	410.687.875
DESPESA PRIMÁRIA TOTAL (XXIV) = (XV + XXI + XXII+XXIII)	2.516.042.461	3.109.570.600	3.622.410.100	3.476.963.684	3.598.086.216	3.763.868.408

RESULTADO PRIMÁRIO (XII - XXIV)	245.994.017	6.489.000	3.918.300	40.451.679	109.302.508	128.889.752
--	--------------------	------------------	------------------	-------------------	--------------------	--------------------

META DA LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS - LDO	39.249.700	(35.349.700)	13.894.000			
--	-------------------	---------------------	-------------------	--	--	--

Aumento Permanente da Receita			510.268.800	(108.913.036)	189.973.361	185.369.436
Ampliação das Despesas			512.839.500	(145.446.416)	121.122.532	165.782.192
MARGEM DE EXPANSÃO DAS DESPESAS OBRIGATÓRIAS DE CARÁTER CONTINUADO			(2.570.700)	36.533.379	68.850.829	19.587.244

VALORES ENVOLVIDOS NA ESTIMATIVA DE IMPACTO						
--	--	--	--	--	--	--

VALOR RESULTANTE DA ESTIMATIVA DE IMPACTO

Resultado do impacto (valores inferiores ou iguais a zero implicam em ausência de impacto ou impacto nulo)	IMPACTO NULO IMPACTO NULO
--	------------------------------

Demonstrativo elaborado exclusivamente para o acompanhamento do Processo Administrativo Eletrônico SEI nº PMJ.0017992/2022, objetivando a aprovação Legislativa do Projeto de Lei - PL que altera a Lei Municipal nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, que revisou o Plano Diretor de Jundiaí.

Notas Explicativas:

Foi alterada pela STN (Secretária do Tesouro Nacional) na 13ª Edição do Manual de Demonstrativos Fiscais (MDF) a metodologia de cálculo do Resultado Primário, agora retira-se o efeitos das fontes do RPPS (IPREJUN) para apuração do resultado, porém são apropriadas as receitas e despesas intraorçamentárias.

Versão 01_24 - ANTES DO FECHAMENTO CONTÁBIL 2023 E RREO DO 6º BIMESTRE 2023 - PROJEÇÕES DA LDO 2024



Documento assinado eletronicamente por **Elder Vasconcelos, Chefe da Divisão de Avaliação de Indicadores Fiscais**, em 14/03/2024, às 08:23, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 5.349/1999 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Fernando Boscolo, Diretor do Departamento de Orçamento**, em 14/03/2024, às 09:07, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 5.349/1999 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Jose Antonio Parimoschi, Gestor da Unidade de Governo e Financas**, em 14/03/2024, às 09:39, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 5.349/1999 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.jundiai.sp.gov.br> informando o código verificador **1430124** e o código CRC **0F16056C**.

Avenida da Liberdade s/n - Paço Municipal - Bairro Jd. Botânico - Jundiaí - SP - CEP 13214-900
Tel: 11 4589 8983 - jundiai.sp.gov.br



Prefeitura
de Jundiá

Anexo II - Estimativa de Impacto
Orçamentário Nº SEI 1297388/2024

Em 11/01/2024

ANEXO II



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO - 2024

DATA: 02/01/2024

PROCESSO Nº: SEI 17992

ANO: 2022

UNIDADE SOLICITANTE: 11 UNIDADE GESTÃO DE PLANEJ. URBANO E MEIO AMBIENTE

1. TIPO:

- OBRAS CIVIS
- REEQUILIBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO E ADITAMENTOS DE CONTRATOS
- AQUISIÇÃO DE ATIVO PERMANENTE
- REPACTUAÇÃO DE CUSTOS HOSPITAIS / CONVÊNIOS / PARCERIAS/ ETC...
- NOVA CONTRATAÇÃO
- OUTRO (especificar na descrição)

2. DESCRIÇÃO (Detalhada):

Projeto de lei por meio do qual se pretende promover a alteração da Lei Municipal nº 9.321, de 19 de novembro de 2019 (Plano Diretor)

- NÃO HÁ AUMENTO DE DESPESA
- O AUMENTO DE DESPESAS ESTÁ ABRANGIDO POR UM DOS PROGRAMAS INSERIDOS NO PPA VIGENTE
- O AUMENTO DAS DESPESAS TEM ADEQUAÇÃO COM A LOA VIGENTE
- O AUMENTO DAS DESPESAS ULTRAPASSA O EXERCÍCIO FINANCEIRO CORRENTE, PORTANTO AS MESMAS SERÃO CONSIGNADAS NA(S) LOA DO(S) EXERCÍCIO(S) SEGUINTE(S) DE ACORDO COM O

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS DO ITEM 7

Se houver Convênios, Parcerias, Contratos e demais Congêneres preencher os campos abaixo:

TIPO	Nº	ANO	TÉRMINIO
VALOR ATUAL/ANO	VALOR PROJETADO/ANO		

3. DESPESAS:

- PESSOAL E ENCARGOS
- CUSTEIO
- INVESTIMENTO

QUANT.	DESCRIÇÃO	VALOR ANUAL	
		RECURSO PRÓPRIO	RECURSO VINCULADO
TOTAL		R\$ -	R\$ -
		R\$ -	R\$ -

4. DOTACÕES ENVOLVIDAS (exercício em curso):

4.1. DOTACÕES A SEREM ONERADAS :

DOTAÇÕES	VALOR ANUAL	
	RECURSO PRÓPRIO	RECURSO VINCULADO
TOTAL	R\$ -	R\$ -
	R\$ -	R\$ -

4.2. DOTACÕES A SEREM REDUZIDAS:

DOTAÇÕES	VALOR ANUAL	
	RECURSO PRÓPRIO	RECURSO VINCULADO
TOTAL	R\$ -	R\$ -
	R\$ -	R\$ -

5. EMPENHOS EFETIVADOS :

NÚMERO	DATA	VALOR	PERÍODO DE COBERTURA (MÊS "XX" à "YY")	
TOTAL		R\$	-	

6. RETENÇÕES EFETUADAS :

SEQUÊNCIA	DATA	VALOR	PERÍODO DE COBERTURA (MÊS "XX" à "YY")	
TOTAL		R\$	-	

7. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS:

MÊS	ANO EM CURSO (R\$)		ANO 02 (R\$)		ANO 03 (R\$)	
	PRÓPRIO	VINCULADO	PRÓPRIO	VINCULADO	PRÓPRIO	VINCULADO
JAN						
FEV						
MAR						
ABR						
MAI						
JUN						
JUL						
AGO						
SET						
OUT						
NOV						
DEZ						
TOTAL 01	-	-	-	-	-	-
TOTAL 02		-		-		-

Gestor Orçamentário

Diretor do Departamento

Gestor da Unidade



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Antonio Zacaratto, Chefe da Divisão de Gestão e Finanças**, em 11/01/2024, às 09:31, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Guilherme Theodoro Nascimento P de Lima, Diretor do Departamento de Planejamento, Gestão e Finanças da UGPUMA**, em 11/01/2024, às 09:33, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Sinesio Scarabello Filho, Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente**, em 11/01/2024, às 11:06, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.jundiai.sp.gov.br> informando o código verificador **1297388** e o código CRC **1B2CFD1B**.

Avenida da Liberdade s/n - Paço Municipal - Bairro Jd. Botânico - Jundiaí - SP - CEP 13214-900
Tel: 11 4589 8565 - jundiai.sp.gov.br

PMJ.0017992/2022

1297388v2

Declaramos para os fins dos artigos 16 e 17 da Lei Complementar nº 101/00 – Lei de Responsabilidade Fiscal - LRF, que a despesa projeto de lei por meio do qual se pretende promover a alteração da Lei Municipal nº 9.321, de 19 de novembro de 2019 (Plano Diretor), tem adequação com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA) e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO).

Declaro, ainda, que as despesas que oneram a mesma dotação, somadas todas as despesas de mesma espécie, realizadas e a realizar, previstas no programa de trabalho, não ultrapassam os limites da fonte de recursos estabelecidos para o exercício e para os dois subsequentes.



Documento assinado eletronicamente por **Sinesio Scarabello Filho, Gestor da Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente**, em 03/01/2024, às 16:08, conforme art. 1º, § 7º, da Lei Municipal 8.424/2015 e art. 9º, inciso I do Decreto Municipal 26.136/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.jundiai.sp.gov.br> informando o código verificador **1279255** e o código CRC **5322127E**.

Avenida da Liberdade s/n - Paço Municipal - Bairro Jd. Botânico - Jundiaí - SP - CEP 13214-900
Tel: 11 4589 8565 - jundiai.sp.gov.br

COMDEMA

CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

GESTÃO 2021/2023

ATA DA 4ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

LOCAL: Reunião Híbrida: presencial no Campus Anchieta, Prédio 3 – Auditório, e via aplicativo Google Meet

DATA: 18/10/2023

Em dezoito de outubro de dois mil e vinte e três, **em formato híbrido**, sendo reunião presencial no Campus Anchieta, Prédio 3, Auditório, e remoto por meio da Plataforma GoogleMeet via aplicativo Google Meet, às 14:12, horário da primeira convocação, com 16 conselheiros presentes, somados os dois ambientes, foram abertos os trabalhos do Conselho de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA, em Reunião Extraordinária, pela Presidente Silvia Merlo, o qual deu início aos trabalhos de acordo com a **pauta única** da reunião.

Parecer da Câmara Técnica de Uso de Ocupação do Solo sobre a proposta de alteração do Plano Diretor – Lei 9.321/2019

Histórico:

Na data de 12/07/2023, na 21ª. Reunião Ordinária do Comdema, a Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, recebeu uma minuta de proposta de revisão do Plano Diretor, Lei 9321/19, para analisar e emitir o parecer técnico.

Esta Câmara Técnica se debruçou nos estudos e análise dessa minuta, o que demandou diversas reuniões, porém, quando já estávamos concluindo nossos estudos e prestes a elaborar o Parecer, na data de 06/10/2023 fomos surpreendidos com o recebimento de nova Minuta, com supressão de alguns dispositivos e acréscimos de outros e juntamente com essa minuta um cronograma (Ofício UGPUMA nº 041/23) com os próximos passos.

Novamente esta CT iniciou novas reuniões em continuidade aos estudos.

Observamos uma minuta mais robusta, porém, com a mesma deficiência da minuta anterior, falta de justificativas técnicas para algumas alterações propostas.

Diante do documento que nos foi apresentado e não justificado, fizemos o possível para analisar com ponderação e com foco nas questões ambientais. Assim, segue abaixo nosso parecer, que submetemos a apreciação e votação da plenária.

A Minuta abaixo é exatamente a que recebemos em 06/10/2023, com acréscimos em letra na cor vermelha efetuados pela Administração.

Nosso parecer e comentários estão em letra Arial (14) modo Itálico, e o fizemos exatamente na Minuta apresentada, visando facilitar a apresentação para a Plenária do Comdema.

Minuta SEI N° 17.992/2022

*** MINUTA DE DOCUMENTO**

LEI N° DE DE DE 2022

(Ementa)

(Preâmbulo)

Art. 1º A Lei Municipal nº 9.321, de 11 de novembro de 2019, que revisou o Plano Diretor de Jundiaí, passa a vigorar com as seguintes alterações e acréscimos:

(...)

(Comdema)

"**Art. 64.** (...)

(...)

§ 1º Fica criado o Fundo Municipal de Pagamento por Serviços Ambientais – FMPSA, e respectivo Conselho Gestor, a ser regulamentado no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da aprovação desta Lei e destinado ao pagamento das despesas decorrentes do Programa Municipal de Pagamento por Serviços Ambientais.

§ 2º O Conselho Gestor do FMPSA será composto por representantes das Unidades de Gestão de Agronegócio, Abastecimento e Turismo (UGAAT) e de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (UGPUMA), da DAE S.A. - Água e Esgoto e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA.

§ 3º A DAE S.A. repassará ao FMPSA, mensalmente, recursos provenientes da contribuição para proteção dos mananciais, a ser cobrada junto com a tarifa de água e esgoto, de acordo com critérios a serem instituídos na lei de regulamentação do FMPSA.

§ 4º Os recursos do FMPSA serão distribuídos entre os proprietários das áreas com extensão de vegetação nativa ou objeto de ações de reflorestamento com extensão a partir de 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

§ 5º O valor do montante destinado a cada propriedade será proporcional à área efetivamente preservada ou cultivada e será definido, anualmente, pelo Conselho Gestor do FMPSA.

(...)

- Art. 64. Ajustar o artigo, pois encontra-se incoerente com a legislação do PSA já existente.

"Art. 69. (...)

(...)

Parágrafo único. O sistema de mobilidade urbana está definido no Plano Municipal de Mobilidade Urbana, conforme Lei Municipal nº 9.752, de 26 de abril de 2022."

(...)

"Art. 103. (...)

(...)

§ 5º Nos imóveis de uso industrial serão admitidas taxas de ocupação superiores à estabelecida para a respectiva zona de uso do solo mediante o pagamento de outorga onerosa, desde que:

I – o aumento da taxa de ocupação não exceda 15% (quinze por cento) da taxa definida para a respectiva zona de uso de solo e;

II – seja instalado um sistema de infiltração de águas pluviais equivalente à permeabilidade do dobro da área excedente de ocupação."

(...)

"Art. 104. (...)

(...)

§ 6º No caso do aumento da taxa de ocupação, o valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa será determinado da seguinte forma:

$C = Fa \times V \times At (TO_e - TO)$, onde:

C = Contrapartida financeira referente à outorga onerosa;

V = Valor Venal unitário do terreno;

At = Área do terreno;

TO_e = Taxa de ocupação efetivamente utilizada expressa em %;

TO = Taxa de ocupação da zona de uso do solo expressa em % e;

Fa = Fator ambiental definido abaixo:

Diferença entre a TO _e e a TO (TO _e - TO) em %	Fator Ambiental F _a
Até 5 %	0,05
Entre 5% e 10%	0,10
Entre 10 % e 15%	0,15

(...)

"Art. 124. (...)

(...)

II - empreendimentos ou atividades de comércio e serviço ou industriais localizados na Macrozona Urbana, exceto na Zona de Uso Industrial ou no Corredor de Desenvolvimento Regional, com área construída igual ou superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);

III - empreendimentos ou atividades de comércio e serviço, exceto industriais, localizados na Zona de Uso Industrial ou no Corredor de Desenvolvimento Regional, com área construída igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

(...)

Parágrafo único. Aos empreendimentos sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), não será aplicada a Lei Complementar Municipal n° 523, de 19 de setembro de 2012.”

(...)

“Art. 126. (...)

(...)

IV – Empreendimentos internos a condomínios ou conjuntos de comércio, serviço ou indústria regularmente licenciados.”

(...)

"Art. 129. (...)

§ 1º A autorização da UGPUMA para licenciamento de construção ou ampliação estará condicionada à:

I - formalização do Termo de Compromisso firmado pelo proprietário e responsável pelo empreendimento, se houver, ou pelos seus representantes legais e pelo Município, responsabilizando-se pela realização de todas as medidas previstas no parecer conclusivo mencionado nesta Lei;

II - apresentação de um cronograma para o cumprimento de todas as obrigações previstas no Termo de Compromisso. (...)"

(...)

"Art. 136. (...)

(...)

III - atividades de comércio e serviço do Grupo 6, quando implantadas em imóveis com área de terreno igual ou maior a 1.000 m² (um mil metros quadrados), exceto os localizados na Zona de Uso Industrial ou no Corredor de Desenvolvimento Regional;

(...)

VIII - atividades de comércio e serviço em qualquer zona de uso do solo, que contenham serviço de "drive-thru", independentemente da área construída."

(...)

"Art. 138. (...)

(...)

IV – Empreendimentos internos a condomínios ou conjuntos de comércio, serviço ou indústria regularmente licenciados."

(...)

"Art. 183. (...)

(...)

I - considerar o Plano Municipal pela Primeira Infância (2022-2032), o Plano Municipal Decenal dos Direitos Humanos da Criança e do Adolescente de Jundiaí (2018 - 2028) e outros que venham a ser criados com foco na política da primeira infância como referências para as ações urbanísticas a serem planejadas e executadas no âmbito do Município;

(...)

§ 2º O Grupo de Trabalho Criança na Cidade é formado por representantes do Conselho Municipal de Defesa da Criança e do Adolescente e das seguintes Unidades de Gestão:

- I - Planejamento Urbano e Meio Ambiente;
- II - Cultura;
- III - Educação;
- IV - Esporte e Lazer;
- V - Saúde;
- VI - Assistência Social;
- VII - Mobilidade e Transporte;
- VIII - Serviços Públicos;
- IX - Abastecimento, Agronegócio e Turismo.
- X - Governo e Finanças
- XI - Comunicação
- XII - Departamento de Água e Esgoto

(...)

Capítulo XI

Da Política Municipal de Mitigação das Mudanças Climáticas

“Art. 185-A. São objetivos da Política Municipal de Mitigação das Mudanças Climáticas:

- I - Identificar os desafios ambientais locais, indicando fragilidades e oportunidades locais para lidar com cada uma delas, minimizando seus efeitos negativos;
- II - Identificar ações de defesa contra as consequências das mudanças climáticas ou os eventos meteorológicos e climatológicos extremos como inundações, deslizamentos, enchentes, raios, estiagem, queimadas, incêndios, chuvas de granizo, geadas e ondas de frio;
- III - Identificar ações de combate às causas das mudanças climáticas, ou da crescente elevação da temperatura média do planeta, que incluam medidas para redução da poluição e de captura de CO² da atmosfera e, principalmente, o enfrentamento de atuais hábitos de vida e de consumo, o que se traduz em uma ação de solidariedade para com todos os povos do planeta e para com aqueles que virão;
- IV - Envolver a participação social nas ações de adaptação e de mitigação das mudanças climáticas;

V - Estabelecer formas efetivas de cooperação entre cidades vizinhas para o enfrentamento de questões regionais, desde o planejamento do uso do território até a implantação de infraestrutura e de serviços públicos de interesse regional, de modo que o município de Jundiá – e de forma especial o Poder Executivo – possa assumir o protagonismo na coordenação das ações para sustentabilidade ambiental na região.”

“**Art. 185-B.** São diretrizes da Política Municipal de Mitigação das Mudanças Climáticas:

I - Firmar um compromisso oficial e público da administração municipal, a fim de reconhecer a relevância da agenda do clima, bem como promover o engajamento das Unidades de Gestão, demais órgãos públicos e outros setores importantes da sociedade local, tais como ONGs, iniciativa privada e universidades;

II - Elaborar e monitorar um inventário de emissões de gases de efeito estufa (GEE), identificando as fontes e sumidouros e a respectiva contabilização das emissões e remoções dos gases de efeito estufa (GEE) na atmosfera, resultantes das atividades humanas;

III - Conhecer a vulnerabilidade climática do município, identificando as ameaças de ocorrências de eventos extremos;

IV - Elaborar um Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas, que possa orientar o município nas ações para reduzir os danos das mudanças climáticas, assim como para aproveitar as oportunidades apresentadas, considerando os recursos econômicos e tecnológicos disponíveis; as desigualdades sociais existentes; a disponibilidade de informações e a capacidade institucional; o acesso a recursos naturais e a serviços ecossistêmicos; as tensões e o estresse preexistentes.

V – Incluir no Plano de Mitigação e Adaptação às Mudanças Climáticas um Plano de Ação que contenha:

a) Detalhamento das ações essenciais para redução até 2030 de 50% das emissões de gases de efeito estufa do município de Jundiá;

b) Cronograma de implementação das medidas necessárias para fortalecer a resiliência do Município, reduzindo as vulnerabilidades sociais, econômicas e ambientais da população e aumentando sua capacidade de adaptação.

VI - Ampliar e aprimorar as seguintes ações realizadas pelo município:

a) Arborização Urbana;

b) Aumento da permeabilidade do solo;

c) Fiscalização das caixas de retenção nas instalações prediais;

d) Campanhas de conscientização ambiental;

e) Aumento da capacidade de combate a incêndios;

f) Conservação da Mata Atlântica e Cerrado;

- g) Criação de oportunidades de trabalho;
- h) Oferta de cursos para capacitação profissional;
- i) Desassoreamento de cursos d'água;
- j) Fiscalização das áreas rurais e Serra do Japi;
- k) Implantação de ciclovias e ciclofaixas;
- l) Melhoria do transporte coletivo;
- m) Melhoria das condições dos passeios públicos;
- n) Monitoramento da qualidade do ar;
- o) Obras de combate a inundações: bacias e canais;
- p) Obras de combate a deslizamentos;
- q) Pagamento por Serviços Ambientais – PSA;
- r) Programa Hortas Urbanas;
- s) Programa de mobilidade ativa ‘Entre a Casa e a Escola’ e outros;
- t) Requalificação do Vale do Rio Jundiáí.”

(...)

“Art. 202 (...)

(...)

§ 4º Nas Zonas de Preservação de Bairros (ZPB) em a ocupação estiver consolidada com o uso residencial unifamiliar, as áreas a serem requeridas como ZEIS 2 voltadas para as vias de acesso ao lote ou vias de circulação não poderão abrigar a construção de edifícios para habitação multifamiliar vertical.”

(...)

“Art. 211. (...)

(...)

§ 2º As áreas da ZEPAM situadas ao longo do Rio Jundiáí, à jusante da Rodovia dos Bandeirantes, poderão ser ocupadas com os parâmetros

construtivos e usos do solo das zonas ZQB ou ZUI, definidos pela UGPUMA no processo de licenciamento de cada caso com base na análise urbanística do entorno, quando atendidas as seguintes condições:

I - não constituam APP nem possuam manchas de mata nativa, Mata Atlântica ou Cerrado;

II - estejam situadas a uma distância igual ou superior a 200 (duzentos) metros do eixo do canal do Rio Jundiá;

III - estejam situadas, em virtude do perfil natural ou de execução de aterramento, em uma cota pelo menos 1,00 (um) metro acima do nível de inundação do Rio Jundiá, consideradas as vazões de projeto correspondentes ao período de retorno de 100 anos, conforme o Plano Diretor de Macrodrenagem da Bacia Hidrográfica do Rio Jundiá elaborado pela Agência das Bacias PCJ.”

(Comdema)

- *Artigo 211*

§ 3º - *Observação: Dependerá de regulamentação para compensação do impacto gerado para evitar subjetividade.*

(...)

"**Art. 216.** O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes e projetadas, quer sejam municipais, estaduais ou federais, indicadas parcialmente no Mapa 2 do Anexo 1, que faz parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. As diretrizes viárias indicadas no Mapa 2 representam os estudos existentes até a data de publicação da Lei, podendo ocorrer atualizações ou inserções pela UGPUMA, disponibilizadas no Portal GeoJundiá."

(...)

"**Art. 217.** (...)

(...)

§ 1º A classificação funcional das vias conforme a Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, denominada de Código de Trânsito Brasileiro – CTB, será definida pela autoridade municipal de trânsito, independentemente das funções urbanísticas, conforme previstas neste artigo.

(Comdema)

- Artigo 217

§ 1º - Observação: Quem deverá fazer as classificações das vias será Planejamento em conjunto com a UGMT.

(...)

§ 4º Ao longo do Rio Jundiáí, em toda a extensão no município, serão definidos alinhamentos que determinarão o afastamento das construções em relação ao curso d'água, assegurando os espaços necessários para a implantação do canal, do parque linear e da infraestrutura de mobilidade, de acordo com o projeto de cada trecho, observadas as seguintes dimensões mínimas:

Trecho compreendido entre:	Dimensões mínimas (m)	
	Largura do Canal	Afastamento da borda do canal
I – Divisa com o Município de Várzea Paulista e Avenida São João	34,00	33,00
II – Avenida São João e Rua Castro Alves	34,50	32,75
III- Rua Castro Alves e Rodovia dos Bandeirantes	36,00	32,00
IV – Rodovia dos Bandeirantes e Avenida Daniel Pellizari	50,00	200,00
V – Avenida Daniel Pellizari e a divisa com o município de Itupeva	54,00	200,00

(...)

"Art. 220. (...)

(...)

§ 1º A classificação urbanística das vias existentes, quando não identificada nesta Lei, será realizada mediante decreto do Executivo, ouvida a Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (UGPUMA), com base na manifestação do Grupo Técnico de Mobilidade.

(...)

§ 4º As diretrizes viárias municipais atendem a dinâmica do planejamento viário e o ordenamento do território e compreendem as novas vias e respectivas conexões viárias necessárias à mobilidade urbana e os alargamentos viários para qualificação da infraestrutura de mobilidade, priorizando os modos sustentáveis de deslocamento.

§5º As Certidões de Diretrizes Viárias têm validade de 180 (cento e oitenta) dias e atestam a existência de estudos e diretrizes viárias pelo poder público contendo as conexões pretendidas por novas vias, as larguras projetadas para a remodelação do viário e as seções pretendidas para orientar projetos viários, desapropriações e decretos de utilidade pública."

(Comdema)

- *Artigo 220*

§ 5º - *Mudar para 2 anos, devido à insegurança nos prazos para elaborar os projetos em geral.*

(...)

"**Art. 221.** (...)

(...)

§ 1º As larguras mínimas das novas vias, com exceção das situadas em ZEIS ou ZERF, são as estabelecidas no Quadro 4, a seguir:

Quadro 4 - Larguras mínimas de novas vias

Larguras mínimas de novas vias (metros)					
Categoria de Via	Largura Total	Leito Carroçável	Largura da Calçada	Ciclovía + faixa serviço	Canteiro Central
Ciclovía	3,50	-	-	2,60 + 0,90	
Via de pedestres	10,00	-	10,00	-	-
Tráfego Seletivo	8,00	8,00		-	-
Acesso ao lote com balão	13,00	7,00	3,00	-	-
Acesso ao lote sem balão	14,00	8,00	3,00	-	-
Circulação	15,00	9,00	3,00	-	-
Indução	21,00	9,00	3,30	2,5 + 0,90	-
Concentração	23,00	9,00	4,25	2,5 + 3,00	-
Estrutural	40,00	2 x 10,50	5,00	-	9,00
Via Estrutural Marginal	15,00	7,00	1,50 2,60	2,50+0,90	

§ 4º Nas vias de acesso ao lote sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 15,00 m (quinze metros).

(...)

§ 9º A implantação de vias marginais às rodovias poderá restringir-se ao trecho necessário para garantir segurança ao acesso aos terrenos lindeiros e deverá ser autorizada mediante a aprovação de projeto específico, independentemente do parcelamento do solo.

(...)

§ 13. As áreas atingidas por diretrizes viárias que forem doadas ao Município sem a implantação da via prevista deverão ter dimensões e condições que permitam a execução das obras respectivas, incluindo, quando necessário, os espaços para taludes e obras de contenção."

(...)

"Art. 228. (...)

(...)

§ 2º Será admitida a constituição de condomínios nos termos do artigo 1.358-A do Código Civil desde que a fração ideal associada a cada unidade autônoma seja igual ou superior à cota mínima de terreno de cada unidade habitacional horizontal definida para a respectiva zona de uso do solo e que

sejam atendidas todas as demais condições previstas para a implantação de conjuntos habitacionais horizontais."

(...)

"**Art. 229.** Quando implantadas em glebas com área de até 40.000 m² (quarenta mil metros) as habitações multifamiliares horizontais ou verticais poderão destinar, mediante análise e parecer favorável da UGPUMA, como Áreas Livres de Uso Público - ALUP e as Áreas de Equipamento Urbano Comunitário - AEUC outros imóveis urbanos situados na mesma sub-bacia de afluentes do Rio Jundiáí, exceto em áreas do Território de Gestão da Serra do Japi, tal como definido na Lei Complementar Municipal nº 417 de 29 de dezembro de 2004.

(...)"

(Comdema)

- *Artigo 229:*

Observação: Manter parágrafo único do art. 229 do Plano Diretor.

(...)

"**Art. 234.** (...)

(...)

§ 1º A instalação de atividades de oficina mecânica, troca de óleo e lavagem de carros nas áreas objeto da Lei Municipal nº 2.405, de 10 de junho de 1980, dependerá da análise e autorização da concessionária dos serviços de abastecimento de água do Município, bem como do atendimento das condições que ela determinar.

§ 2º A publicidade das atividades de Comércio ou Serviço nas vias de circulação da Zona de Preservação de Bairros (ZPB) limitar-se-á a anúncios

indicativos, não luminosos, com área máxima de 0,5 m² (meio metro quadrado) para cada 10 m (dez metros) de testada do imóvel."

(...)

"**Art. 235.** (...)

(...)

§ 2º. Quando em áreas públicas, as atividades de comércio e serviço deverão observar as seguintes condições:

I – as atividades de comércio e serviço ambulantes poderão ser realizadas em ruas, calçadas, parques e praças, desde que utilizem estruturas removíveis e sem fixação no solo.

II – as atividades de comércio e serviço fixas poderão ser realizadas em praças, parques e sistemas de lazer, apenas em estruturas construtivas do poder público concedidas para uso de munícipes por meio de chamamento público.

III – os modelos de bancas, barracas e construções a serem licenciados deverão seguir o padrão definido pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

IV – o processo de licenciamento deverá atender ao disposto no decreto a ser regulamentado no prazo de 60 dias da publicação desta Lei.

§ 3º. As bancas de jornais e revistas existentes no Município passam a ser consideradas atividades de comércio e serviço fixas, com a permissão de venda dos produtos permitidos para os ambulantes, e poderão permanecer nos seus locais pelo prazo de 5 (cinco) anos, até que sejam substituídas pelas novas unidades comerciais do poder público, de forma gradual e segundo a disponibilidade orçamentária municipal.

§ 4º. Não serão permitidas atividades de comércio e serviço em Áreas Verdes e Áreas Institucionais de Equipamento Urbano Comunitário realizadas por pessoa física, conforme Decreto nº 31.672, de 04 de agosto de 2022.

§ 5º. Serão permitidas atividades de comércio e serviço ambulantes nas calçadas, com as seguintes exceções:

- a) em calçadas com largura inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
- b) em frente a guias rebaixadas;
- c) em frente a residências, sem anuência do morador;
- d) em frente a portões de acesso a edifícios e repartições públicas, quartéis, hospitais, farmácias, bancos e estabelecimentos assemelhados;
- e) a menos de 10 (dez) metros da entrada de qualquer estabelecimento de ensino, igrejas e templos religiosos, monumentos e bens tombados;

f) a menos de 10 (dez) metros de esquinas, a contar do ponto de concordância em relação à rua pretendida;

g) a menos de 10 (dez) metros de pontos ou abrigos de ônibus ou táxis e equipamentos semaforicos.

§ 6º. Os veículos adaptados para gastronomia itinerante deverão:

a) ocupar uma vaga em estacionamento de veículos regulamentado pela Prefeitura, no caso de rua;

b) obter a concordância dos proprietários dos imóveis situados em frente à vaga a ser ocupada, no caso de rua;

c) obter a concordância dos moradores de ambos lados da área pública, no caso de via;

d) estar distante, no mínimo, 100 (cem) metros de lanchonete ou restaurante estabelecidos;

e) manter área para atendimento dos clientes que assegure a adequada circulação de pedestres, com faixa livre mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 7º. As condições para realização de atividades de comércio e serviço fixas e ambulantes em áreas públicas serão definidas pela UGPUMA por meio de Decreto no prazo de 60 dias da publicação desta Lei, que indicará:

I – o processo de seleção dos interessados;

II – as obrigações dos usuários e as restrições de uso;

III – os prazos da cessão de uso do espaço público;

IV – os modelos de bancas e unidades comerciais a serem adotados pelos comerciantes.

§ 8º. Quando a atividade ambulante for realizada em imóvel particular, o requerente deverá apresentar comprovação de posse do imóvel ou um instrumento legal de cessão do direito de uso, caso não seja o proprietário do imóvel, e a Certidão de Uso do Solo com a permissão da atividade no local.

"**Art. 236.** (...)

I – Ind.1: Baixo potencial poluidor (BPP): são as indústrias que não realizam operações de tratamento térmico, tratamento superficial e fundição de metais; não realizam operações de lavagem e/ou desinfecção de material plástico para recuperação; sejam instalados em imóveis Rurais inscritos no Cadastro Ambiental Rural (CAR), com Reserva Legal averbada e/ou cadastrados no sistema SICAR-SP ou em imóveis Urbanos; tenham capacidade de armazenamento de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP inferior a 4.000 kg (quatro mil quilos); não realizem queima de combustíveis, exceto associado à cocção de alimento com técnicas domésticas ou em equipamentos com massa inferior a 30 kg; não excedam os critérios de porte da tabela SILIS da CETESB, **podendo ser realizadas na condição de uso familiar ou em**

condição artesanal, segundo regulamentação a ser estabelecida por decreto no prazo de 90 dias da publicação desta Lei.

(...)"

(...)

"**Art. 237.** Quando implantadas em glebas com área de até 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) e com testada insuficiente para assegurar, mediante desmembramento, a frente mínima para as áreas públicas, os conjuntos de comércio e serviço e os conjuntos industriais poderão destinar como Áreas Livres de Uso Público - ALUP e Áreas de Equipamento Urbano Comunitário - AEUC outros imóveis urbanos situados a uma distância máxima de 800 m (oitocentos metros) do empreendimento pretendido.

(...)

"**Art. 243.** (...)

§ 1º Para entendimento das atividades produtivas de alimentos artesanais referidas no Quadro II-b, do Anexo II de Permissibilidade de Usos, considera-se Produção Artesanal:

I – a produção com emprego de técnicas e utensílios predominantemente manuais, e/ou o uso de equipamentos de processamento de pequeno porte ou rudimentares, cujo maquinário diferencie a produção artesanal do modelo produtivo de fabricação em escala de produtos padronizados;

II – a produção de alimentos realizada a partir de matérias-primas de origem animal ou vegetal de produção própria ou de origem determinada, preferencialmente localmente produzida;

III – o processamento a ser realizado por pessoas que detenham o saber fazer integral do processo de elaboração, com uso de receita própria ou com características culturais, regionais ou tradicionais do produto;

VI - o uso restrito ao mínimo de ingredientes químicos e industrializados utilizados no preparo.

§ 2º Para efeito da análise de solicitação de Certidão de Uso do Solo, as atividades artesanais são descritas nas Categorias e Classes CNAE 2.0 de Produção Artesanal, do Quadro IV, do Anexo II de Permissibilidade de Usos, devendo ser enquadradas de acordo com o inciso III, do artigo 236, dos Usos industriais, como de impacto leve (graus de complexidade W, entre 2 e 3).

§ 3º Nos casos de solicitação de Certidão de Uso do Solo de atividade artesanal de produção de alimentos de origem animal, o estabelecimento deverá ser passível de registro no SIM Jundiaí de acordo com a Lei nº 9.233,

de 03 de julho de 2019, que revisa o Serviço de Inspeção Municipal de Jundiaí – SIM Jundiaí, para que goze do benefício da análise.

§ 4º Nos casos de solicitação de Certidão de Uso do Solo de atividade artesanal de produção de cervejas e chope, a fabricação pelo estabelecimento não poderá exceder seis mil hectolitros por ano, e que obrigatoriamente, a produção esteja associada à venda direta ao consumidor final.

(...)

Art. 243 – O inciso VI está com a numeração incorreta: considerando a sequência o correto é “IV”. O Quadro indicado § 2º não existe. O correto é “Quadro II-b”.

VII – Rur.7 - agroindústria artesanal, compreendendo atividades que atuem na produção artesanal de produtos de origem agrosilvopastoril, de forma individual ou coletiva e se enquadrem como indústria de baixo potencial poluidor, ou fabricação artesanal de bebidas alcoólicas, sucos de frutas, produtos de perfumaria e higiene pessoal ou fabricação de produtos e subprodutos de carne.

(...)

"Art. 248. (...)

(...)

§ 2º Nos imóveis urbanos com frente para as vias que constituem divisa de zoneamento, exceto quando uma das zonas for de uso industrial, serão permitidos os usos, e respectivos parâmetros de utilização do terreno, previstos para ambas as zonas de uso do solo, até a profundidade de 50 m (cinquenta metros).

(...)

§ 4º A permissibilidade de instalação de cada estabelecimento de uso comercial, de serviços ou industrial será definida independentemente da sua classificação para fins fiscais, comerciais ou outros distintos dos critérios

urbanísticos e considerará, prioritariamente, a descrição da atividade tal como requerida pelo interessado.

(...)

§ 6º Quando a atividade pretendida, tal como descrita pelo interessado, for considerada permitida, mas a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) requerida incluir operações ou processos proibidos no local, os documentos de licenciamento expedidos pelo Município, desde a certidão de uso do solo, aprovação de projeto até a expedição de alvará, incluirão as observações contendo as restrições impostas."

(...)

(Comdema)

- *Artigo 248*

§ 2º - *Colocar 60 m (sessenta metros).*

“Art. 250 (...)

(...)

§ 1º Os usos do solo tolerados poderão ser ampliados ou alterados, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

I - as novas atividades sejam de igual ou menor grau de incomodidade àquelas exercidas ou licenciadas no local, em relação às condições de permissibilidade previstas nesta Lei;

II - os usos fiquem restritos ao terreno existente anteriormente à vigência desta Lei e a ampliação não implique na anexação de outros imóveis, devendo respeitar os parâmetros de ocupação do solo definidos nesta Lei;

III - a ampliação não exceda 20% (vinte por cento) das instalações existentes e consideradas toleradas;

IV - a atividade absorva todos os impactos gerados, inclusive vagas de veículos.

§ 2º A critério do CMPT os requisitos descritos nos incisos II e III do parágrafo 1º deste artigo poderão ser dispensadas se atendidas as seguintes condições:

I - O imóvel a ser anexado ao existente para permitir a ampliação possua remanescentes florestais protegidos que devam ser preservados;

II - a área ocupada pelos remanescentes florestais seja superior a 10.000 m²;

III - 75% da área total do imóvel a ser anexado seja gravada como área de preservação permanente e transferida ao poder público;

IV - A taxa de ocupação do conjunto dos imóveis, existente e a ser anexado, seja inferior à taxa de ocupação do imóvel existente reduzida em 40%;

V - A taxa de ocupação do conjunto dos imóveis, existente e a ser anexado, seja inferior a 75% da taxa de ocupação máxima prevista para zona de uso do solo onde estão situados os terrenos.

VI – a proposta seja avaliada e aprovada pelo CMPT.

(...)

Art. 250

§ 2º - (comentário) : Entendemos complicado quando um conselho passa a fazer a análise que os técnicos da Prefeitura devem fazer.

"**Art. 252.** (...)

(...)

II - O acesso de veículos, entrada e saída, deverá ser realizado pela via que permite a atividade de uso pretendida, exceto nos casos em que a análise técnica realizada pela UGMT e UGPUMA conclua que esta exigência pode ser dispensada."

(...)

“Art. 255. A permissibilidade das atividades no Município será informada por meio da Certidão de Uso do Solo a ser solicitada no sítio oficial eletrônico do Município.”

(...)

"Art. 257. (...)

(...)

§ 1º Para atendimento da permeabilidade mínima do solo, será aceita proposta de sistema equivalente de infiltração de água no solo em até 50% (cinquenta por cento) do valor especificado para a Zona, e composta por uma das seguintes soluções, ou da composição entre elas:

I - área gramada com aplicação de calçamento vazado;

II - caixa de infiltração de águas pluviais;

III - pavimento em concreto permeável considerado o respectivo índice de permeabilidade atestado em Laudo Técnico elaborado por empresa ou laboratório habilitado;

IV - jardim de chuva executado em área pública do sistema viário ou destinada à instalação de equipamento público comunitário, ou ainda parte de área livre de uso público destinada à sistema de lazer com extensão de 50% da área permeável a ser compensada.

§ 2º Nos projetos de reforma e ampliação em imóveis com área de terreno de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), a taxa de permeabilidade poderá ser adotada em 100% (cem por cento) pelas soluções indicadas nos incisos I, II, III e IV do §1º deste artigo.

§ 3º No caso previsto no inciso IV do parágrafo primeiro deste artigo as especificações e a área para a construção do jardim de chuva serão definidas pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

(...)

(Comdema)

- Artigo 257

§ 4º - No ZRC poderá ser ocupado 100%

"Art. 258. (...)

§ 1º Nos lotes da Macrozona Urbana, exceto os situados na Zona de Conservação Ambiental (ZCA), poderão ser adotadas as taxas de ocupação máxima e de permeabilidade mínima indicadas no Quadro 7 a seguir, mantidos os índices de aproveitamento especificados neste artigo, sempre que resultarem em condições mais favoráveis para a utilização dos terrenos de pequenas dimensões.

(...)

§ 3º Nas Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico (ZERF), os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados passarão a seguir os parâmetros urbanísticos das zonas de uso do solo em que estiverem inseridos.

§ 5º Nas glebas, serão adotadas taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento iguais a 80% (oitenta por cento) dos valores estabelecidos para os lotes situados na zona industrial, e de 70% (setenta por cento) para os lotes situados nas demais zonas de uso do solo.

(Comdema)

(...)- *Artigo 258*

Quadro 6 – Ocupação ZRC polígono – 100% / Restante da zona 90%

"Art. 260. (...)

I - nos usos habitacionais, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga situada acima do nível da rua e a totalidade da área de garagem situada no subsolo;

(...)

Art. 261. (...)

(...)

§ 1º Os recuos frontal, laterais e de fundo são determinados em função da localização do terreno e da altura da edificação, conforme exposto no Quadro 10, a seguir:

Quadro 10 - Recuos mínimos das edificações

Zona de Uso do Solo	Recuos (m)		
	Frontal	Laterais	Fundos
Reabilitação Central *sem redução na esquina	0 (polígono)	0 ($h \leq 7m$)	0 ($h \leq 7m$) 2 ($7 < h \leq 12m$)
	2 (restante)	2 ($7 < h \leq 12m$) um lado H/6 ($h > 12m$)	
Qualificação dos Bairros	4	soma dos recuos laterais mínimo de 2m de cada lado	H/6 ($h > 12m$)
Preservação dos Bairros			mínimo de 2m de cada lado
Desenvolvimento Urbano			
Conservação Ambiental			
Especial Interesse Social 2			
Uso Industrial *área administrativa **área operacional	4 * 8 **	H/6 mínimo de 2m de cada lado	H/6 mínimo de 2m de cada lado
Desenvolvimento Rural	10	-	-
Proteção da Serra dos Cristais			
Especial Interesse Social 1			
Especial Regularização Fundiária	-	-	-
Especial Proteção Ambiental			

(...)

§ 4º. O recuo frontal poderá ser ocupado por vaga descoberta que ocupe até 50% (cinquenta por cento) da testada.

(...)

§ 8º Nos terrenos de loteamentos fechados com frente para via interna e fundos para uma via externa, o recuo frontal mínimo em relação ao muro de fechamento será de 2,00 metros.

§ 9º Na Zona de Reabilitação Central (ZRC) o recuo frontal dos dois primeiros pavimentos poderá ser reduzido de 4,00 para 2,00 metros, desde que ele seja incorporado ao passeio público permitindo sua extensão e seu alargamento.

(Comdema)

- Artigo 261 - **Quadro 10 – Recuos mínimos das edificações**

A informação de recuo “mínimo de 2m de cada lado” está em conflito com a regra que h menor que 7m é zero de recuo. (Coluna Laterais e Fundos).

"Art. 262. (...)

Quadro 11 - Altura máxima das edificações

Zona de Uso do Solo	Altura Máxima (m)	
Zona de Reabilitação Central - ZRC	Na ZRC	Em ZEIS 2 na ZRC
Polígono do Patrimônio	17,50	17,50
Via de Acesso ao Lote	10,50	17,50
Via de Circulação	28,00	42,00
Via de Concentração	42,00	42,00
Via Estrutural	56,00	42,00
Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB (*) À jusante da Rod. dos Bandeirantes, a altura máxima permitida será de 8 pavimentos, 24m.	Na ZQB	Em ZEIS na ZQB
Acesso ao lote	10,50	10,50
Via de Circulação	14,00	28,00
Via de Indução	42,00	42,00
Via de Concentração	42,00	56,00
Via Estrutural	56,00	56,00
Zona de Preservação dos Bairros - ZPB	Na ZPB	Em ZEIS na ZPB
Acesso ao lote	10,50	10,50
Via de Circulação	10,50	10,50
Via de Indução	14,00	28,00
Via de Concentração	28,00	28,00
Via Estrutural	28,00	28,00
Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU	Na ZDU	Em ZEIS na ZDU

Acesso ao lote	10,50	10,50
Via de Circulação	28,00	28,00
Via de Indução	42,00	42,00
Via de Concentração	70,00	70,00
Via Estrutural	70,00	70,00
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	10,50	10,50
Zona de Uso Industrial	42,00	42,00
Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1	-	
Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2	28,00 42,00	
ZPB		
Demais zonas	42,00	
Zonas Especiais – ZERF e ZEPAM	-	
Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural	7,00	
Zona de Proteção da Serra dos Cristais	7,00	

§ 7º A altura máxima das edificações nos imóveis com frente para vias de indução, concentração ou estruturais na Zona de Reabilitação Central (ZRC), excetuado o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico, Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU) e Zona de Qualificação de Bairros (ZQB) poderá ser ampliada mediante a redução da taxa de ocupação, de acordo com a seguinte fórmula:

$H_{max} = H_n + (T_{Omax} - T_{Op})/2$, onde:

H_{max} = altura ampliada, limitada a 84 metros;

H_n = Altura prevista no Quadro 11;

T_{Omax} = taxa de ocupação prevista no Quadro 6 do art. 258, expressa em percentual (%);

T_{Op} = taxa de ocupação utilizada no projeto, expressa em percentual (%).

(...)

§ 9º Nas edificações cujo afastamento do alinhamento da rua seja superior a 20,00 m (vinte metros), a altura deverá ser medida a partir da cota do terreno natural, no centro geométrico da área de ocupação do prédio, acrescida de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 10. Nos terrenos de esquina ou com várias frentes será admitido, para as ruas de menor importância, um recuo frontal igual à metade daquele determinado pelo critério descrito no § 4º do art. 262 desta Lei."

(...)

(Comdema)

- Artigo 262

Quadro 11 – Altura máxima das edificações

ZRC	Na ZRC	Em ZEIS 2 na ZRC
<i>Polígono do Patrimônio</i>	28,00	28,00
<i>Via de Acesso ao Lote</i>	28,00	28,00
<i>Via de Circulação</i>	42,00	42,00
<i>Via de Concentração</i>	56,00	56,00
<i>Via Estrutural</i>	70,00	70,00

ZQB	Na ZQB	Em ZEIS na ZQB
<i>Acesso ao lote</i>	14,00	14,00
<i>Via de Circulação</i>	28,00	28,00
<i>Via de Indução</i>	42,00	42,00
<i>Via de Concentração</i>	56,00	56,00
<i>Via Estrutural</i>	70,00	70,00

ZPB	Na ZPB	Em ZEIS na ZPB
<i>Acesso ao lote</i>	14,00	14,00
<i>Via de Circulação</i>	14,00	14,00
<i>Via de Indução</i>	28,00	28,00

<i>Via de Concentração</i>	<i>28,00</i>	<i>28,00</i>
<i>Via Estrutural</i>	<i>42,00</i>	<i>42,00</i>

<i>ZDU</i>	<i>Na ZDU</i>	<i>Em ZEIS na ZDU</i>
<i>Acesso ao lote</i>	<i>28,00</i>	<i>28,00</i>
<i>Via de Circulação</i>	<i>28,00</i>	<i>28,00</i>
<i>Via de Indução</i>	<i>42,00</i>	<i>42,00</i>
<i>Via de Concentração</i>	<i>70,00</i>	<i>70,00</i>
<i>Via Estrutural</i>	<i>70,00</i>	<i>70,00</i>

§ 7º - Corrigir o texto, pois o entendimento de “excetuoado o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico” poderá ser estendido as demais zonas descritas na sequência do parágrafo.

§ 9º - Mudar para superior a 30,00 m (trinta metros).

"Art. 263. (...)

Quadro 12 - Quota de terreno mínima por unidade habitacional

Zona de Uso do Solo	QTmin (m²/unid.)	
	Horizontal	Vertical
Zona de Reabilitação Central - ZRC	125	12 (exceto acesso ao lote)
Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB	125	16
Zona de Preservação dos Bairros - ZPB	250	30 (concentração e estrutural) 40 (indução)
Zona de Desenvolvimento Urbano - ZDU	125	16 (circulação, indução) 12 (concentração, estrutural)

Zona de Uso Industrial - ZUI	-	-
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	1.000	-
Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1	-	-
Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2	125 (unifamiliar) 62,50 (sobreposta)	10
Zona Especial de Regularização Fundiária - ZERF	125	-
Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM	-	-
Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural	5.000	-
Zona de Proteção da Serra dos Cristais	5.000	-

Parágrafo único. Na Zona de Preservação dos Bairros (ZPB), a cota mínima de terreno para Habitação Multifamiliar Horizontal implantada em lotes com área igual ou inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) será admitida de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados)."

(Comdema)

- *Artigo 263*

- *ZQB mudar Vertical para 12,5m*

- *ZDU manter "acesso lote"*

- *ZEIS 2 tirar do texto "unifamiliar"*

(...)

"**Art. 264.** (...)

(...)

§ 3º Os espaços necessários ao estacionamento de veículos, embarque e desembarque, carga e descarga e vagas especiais deverão estar contidos nos limites do terreno onde será implantado o empreendimento, em local próximo aos acessos às edificações e com dimensões compatíveis com a demanda produzida.

(...)

§ 9º Nas edificações destinadas ao uso religioso, creches, escolas infantis, escolas de 1º (primeiro) e 2º (segundo) graus, cinema ou teatro, o número de vagas de estacionamento será determinado considerando apenas as áreas construídas destinadas às atividades administrativas, descontando os espaços os espaços reservados ao culto (nave), salas de aula e auditórios."

(...)

(Comdema)

- Artigo 264:

§ 3º - *Regulamentar dimensões compatíveis com demanda produzida.*

"Art. 275. (...)

(...)

III - na requalificação urbana de áreas densamente ocupadas ou impermeabilizadas, com extensão de uma quadra ou superior a 5.000 m², cuja redução das taxas de ocupação e impermeabilização permitirá ampliar o coeficiente de aproveitamento e reduzir o valor da outorga onerosa de acordo com as expressões abaixo:

a) $C_{aa} = C_{amax} + 1,5(T_{oa} - T_{op})/100$, onde:

C_{aa} = coeficiente de aproveitamento ampliado;

C_{amax} = coeficiente de aproveitamento máximo definido para o local;

T_{oa} = Taxa de ocupação atual expressa em porcentagem;

T_{op} = Taxa de ocupação proposta no projeto de requalificação expressa em porcentagem;

b) $V_{ro} = V_o * Top/Toa * Tip/Tia$, onde:

V_{ro} = Valor reduzido da outorga onerosa;

V_o = Valor da outorga onerosa determinado pela Lei nº 9.321/2019;

T_{op} = Taxa de ocupação proposta no projeto de requalificação;

T_{oa} = Taxa de ocupação atual expressa;

Ti_p = Taxa de impermeabilização proposta no projeto de requalificação;

Ti_a = Taxa de impermeabilização atual.”

(...)

(Comdema)

- *Artigo 275:*

Inciso I – Incluir o uso residencial no benefício da “ocupação incentivada ou condicionada”.

“**Art. 280.** É vedada a supressão de qualquer forma de vegetação, salvo para a realização de obras, empreendimentos e atividades de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, previstas na Lei n° 12.651/2012, que comprovadamente não possam localizar-se em outra área.

§ 1° É permitida, a critério do órgão ambiental competente, a supressão de pequenos fragmentos florestais para garantir a implantação de atividades compatíveis com os objetivos da respectiva Zona de Uso do Solo, desde que atendidos os critérios e restrições determinados pelo Órgão Estadual Competente em atendimento ao Decreto no 43.284/1998, que regulamentou as APAs de Jundiá e Cabreúva.”

(...)

(Comdema)

- *Artigo 280:*

Reescrever o caput do artigo, pois diz que “não pode nenhuma supressão” e em seguida no §1° diz que “é permitido”.

"**Art. 285.** (...)

(...)

§1º (...)

(...)

III - anexação: o reagrupamento de lotes, até o limite das dimensões máximas estabelecidas para as quadras, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes, ou de glebas;

(...)"

(...)

"**Art. 289.** (...)

(...)

IV - áreas públicas, devendo perfazer 30% (trinta por cento) da área total da ser parcelada quando situada na Zona de Conservação Ambiental (ZCA), e 25% (vinte e cinco por cento) nas demais áreas da Macrozona Urbana, observados os seguintes percentuais mínimos:

(...)

VI - (...)

(...)

c) ter arborização implantada, obedecendo ao projeto técnico específico aprovado pelo órgão municipal competente.

VII – comprimento máximo das quadras e dimensões mínimas dos lotes, conforme Quadro 14, a seguir:

Quadro 14 - Dimensões de quadras e testadas

Zona de Uso do Solo	Testada mínima (m)	Área mínima de terreno (m²)	Dimensão máxima de quadra (m)
Zona de Reabilitação Central	8	200	200
Zona de Qualificação dos Bairros			
Vias Estruturais	20	250	200
Demais vias	10		
Zona de Preservação dos Bairros			200

Vias Estruturais	20	500	
Demais vias	10		
Zona de Desenvolvimento Urbano			
Vias Estruturais	20	500	200
Demais vias	10	250	
Zona de Uso Industrial	15	500	300
Zona de Conservação Ambiental	20	1.000	300
Zona Especial de Interesse Social 2	6	125	200

(...)

§ 9º. Nos loteamentos de interesse social deverão ser transferidos à FUMAS, mediante doação, lotes ou áreas para o atendimento as famílias de baixa renda, de acordo com o zoneamento, conforme descrito a seguir:

I - Em áreas demarcadas como ZEIS 2 indicadas nos Mapas 2 e 6 desta Lei: 10% do total dos lotes ou 12% da área total em um único lote;

II – Nas áreas da Macrozona Urbana que vierem a ser requeridas e aceitas como ZEIS 2, nos termos do artigo 202, inciso II, in fine:

Zona de Uso do Solo do Loteamento	Lotes ou área a ser doada	
	N.º Lotes	Extensão da Área
ZRC	0	0
ZDU	5% do total de lotes	6% da área total
Demais Zonas	10% do total de lotes	12% da área total

(...)

§ 11. Nos projetos de loteamentos de interesse social em trâmite, protocolados na vigência das legislações anteriores, a oferta de unidades do art.137, inciso III, da Lei Municipal n.º 7.858/2012, a doação dos lotes gerados conforme artigo 61 da Lei Municipal n.º 8.683/2016, ou outra previsão legal de doação ou oferta de unidades ou lotes a FUMAS ou à Prefeitura, poderá, a critério do requerente, ser aplicada, até a expedição da certidão de aprovação final do loteamento, a conversão para pagamento em pecúnia ao Fundo Municipal de Habitação, observados os percentuais das leis vigentes à data do protocolo.

§ 12. Os valores do pagamento em pecúnia ou das obras de construção de habitações de interesse social, referidos no § 10, serão calculados pela FUMAS, à época do pedido, e corresponderão a soma do valor de avaliação da gleba, mais o custo de produção das obras de infraestrutura, acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento).

§ 13. Com a finalidade de estimular a reciclagem do uso dos terrenos de grandes dimensões situados na zona urbana consolidada e que foram ocupados por estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços ou industriais, o percentual de destinação das áreas livres de uso público no caso de desmembramento em lotes poderá ser reduzido para 10% da área total da gleba.

§ 14. As áreas livres de uso público destinadas ao sistema de lazer e as vias de pedestres com largura mínima de 10,00 m (dez metros) e comprimento máximo de 200 m (duzentos metros), quando atravessarem as quadras interligando duas vias existentes ou projetadas serão consideradas limitadoras do comprimento das quadras.

§ 15. As vias de pedestres a que se refere o parágrafo 13 deste artigo poderão gerar testadas para os lotes e classificadas de forma a permitir o uso comercial com a instalação de estabelecimentos de pequeno porte.

§ 16. A exigência de dimensão máxima das quadras, definida no Quadro 14 desta Lei, poderá ser dispensada quando não for determinada por diretrizes viárias ou quando for demonstrada a inviabilidade ou inconveniência técnica decorrente da forma ou topografia do terreno ou da existência de atributos naturais como cursos d'água ou remanescentes de vegetação protegida que impeçam a implantação de via.

§ 17. Nos projetos de desmembramentos as Áreas Livres de Uso Público - ALUP, e as Áreas de Equipamento Urbano e Comunitário - AEUC poderão ser destinadas em imóvel de outra matrícula, desde que:

I – sejam mantidas na matrícula do imóvel parcelado, como Áreas Livres de Uso Público – ALUPs, aquelas correspondentes às Áreas de Preservação Permanente e as que contenham remanescentes de vegetação;

II – as áreas destinadas em outro imóvel estejam situadas na mesma sub-bacia hidrográfica, quando se tratar da Zona de Conservação Ambiental (ZCA), e no mesmo bairro quando se tratar de outra zona de uso do solo e;

III – A distância entre os limites do imóvel objeto do desmembramento e os das áreas públicas situadas em outra matrícula não seja superior a 300 m (trezentos metros).

§ 18. Nas áreas públicas, a relação entre a área e a testada, ou soma das testadas, deve ser igual ou inferior a 50 m (cinquenta metros)"

(...)

(Comdema)

- *Artigo 289:*

Onde está § 9º tem que ser § 10º.

Quadro – Concordamos com o incentivo a produção ZEIS2 em áreas onde o custo da terra é muito alto.

§ 13º Verificar se conflita com Decreto da APA

§ 16º - Inciso III - Aumentar a distância de 300m para 1000m.

§ 17º - Reescrever colocando testada mínima do setor.

Art. 290. O Município poderá aceitar projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para Zona de Conservação Ambiental e Zona de Preservação dos Bairros, desde que a solução proposta assegure que as áreas desvinculadas dos lotes sejam acrescidas às áreas verdes públicas.

§ 1º A medida tratada no caput deste artigo não deve permitir que os lotes resultantes tenham área inferior a 300m² (trezentos metros quadrados), quando situados na Zona de Conservação Ambiental; e 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), quando situados na Zona de Preservação dos Bairros.

§ 2º O projeto especial de que trata o caput deste artigo deve ser fundamentado pelo seu proponente, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão municipal competente.

§ 3º Para promover a proteção dos remanescentes florestais e a ampliação das áreas livres de uso público as áreas desvinculadas dos lotes que tiveram a dimensão reduzida nos parcelamentos situados na Zona de Conservação Ambiental poderão ser destinadas em outras matrículas, desde que:

I – os imóveis que integrarão as áreas livres de uso público estejam situadas na Bacia do Rio Jundiá Mirim quando se tratar de parcelamentos de áreas da Zona de Conservação Ambiental situadas na mesma bacia hidrográfica;

II - os imóveis que integrarão as áreas livres de uso público estejam situados na Zona de Conservação Hídrica definida no Decreto Estadual n.º 43.284, de 03 de julho de 1.998, quando se tratar de parcelamentos de áreas situadas em outros locais da Zona de Conservação Ambiental.

§ 4º Nos casos previstos no parágrafo 3.º deste artigo a extensão das áreas situadas em matrículas distintas da do imóvel a ser parcelado deverá corresponder à totalidade das áreas desvinculadas dos lotes acrescidas em 20%.

§ 5º Os percentuais de 25% áreas livres de uso público e de 5% de área de equipamento urbano comunitário não incidirão sobre as áreas destinadas em outra matrícula.

§6º Nos projetos especiais de parcelamento previstos neste artigo, os lotes deverão ter dimensões tais que a relação entre a profundidade equivalente e a testada seja inferior a 2,5m (dois metros e meio)."

(Comdema)

Art 290

§ 1º - NÃO CONCORDAMOS COM A REDUÇÃO DAS ÁREAS DOS LOTES DE 500² PARA 300M² em ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL.

O parcelamento mínimo nas ZCAs sempre foram de 1000m², passou para 500²m² desde que as áreas desvinculadas dos lotes fossem acrescidas às áreas verdes e ainda conforme o parágrafo 3º poderão estar em outras bacias. Ora, se é ZCA alguma razão há, não?

Somos contra as transferências de áreas verdes. Vamos criar bolsões super adensados em ZCAs, e pior, áridos e sem vegetação. Se foram classificadas como ZCA, devem ter vegetação e permeabilidades, recuos, áreas verdes e alups, garantidas no próprio

empreendimento. Verificar se não há incompatibilidades com o Decreto da APA.

(...)

"Art. 294. (...)

(...)

VI - a compatibilidade com o Plano de Mobilidade Urbana, conforme Lei Municipal nº 9.752, de 26 de abril de 2022."

(...)

"Art. 295. (...)

(...)

IV - indicação, sobre o levantamento topográfico, das declividades entre 20% e 30% (vinte e trinta por cento), 30% e 45% (trinta e quarenta e cinco por cento) e superiores a 45% (quarenta e cinco por cento), devidamente destacadas, bem como as posições das infraestruturas urbanas existentes com as quais o loteamento será conectado;

(...)

§ 4º Não é obrigatória a solicitação de diretrizes para o desenvolvimento, apresentação e aprovação de projetos nos seguintes casos:

I - para a anexação de lotes ou glebas ou para a divisão de área, tal como definidos no art. 285 desta Lei;

II – para a aprovação de residências ou estabelecimentos vinculados ao turismo rural em glebas da Macrozona Rural;

III – para a regularização de edificações existentes quando situadas fora de áreas de preservação permanente ou atingidas por alinhamentos viários."

(...)

"Art. 296. (...)

(...)

§ 3º Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, a título precário, desde que:

I - a condição de loteamento fechado seja manifestada quando da solicitação das diretrizes;

II - as vias projetadas se articulem com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com as diretrizes específicas definidas pela Municipalidade;

III - as áreas institucionais e pelo menos a parcela de 25% (vinte e cinco por cento) das Áreas Livres de Uso Público (ALUP) - não coincidentes com Áreas de Preservação Permanente (APP) ou remanescentes florestais - estejam localizadas fora do perímetro fechado;

IV - a manutenção das áreas públicas localizadas dentro do perímetro fechado seja realizada às expensas da entidade representativa dos proprietários, que deverá estar regularmente constituída;

V – o loteamento não possua mais de 500 (quinhentos) lotes.

VI – haja a instalação de placas de identificação junto à portaria e ao longo de muros de fechamento, de acordo com indicação do Município, informando as condições do fechamento, o direito ao acesso e o uso das áreas públicas.

§ 4º Caso a condição de loteamento fechado seja informada à Municipalidade em data posterior à da expedição das diretrizes, estas serão reavaliadas e poderão ser alteradas para adequação à nova situação.

§ 5º A autorização para fechamento nas condições definidas nas diretrizes deverá ocorrer no ato da aprovação do loteamento, inclusive no que se refere à instalação de portaria em área pública.

§ 6º O sistema viário interno e as Áreas Livres de Uso Público (ALUP) serão objeto de concessão de uso especial à entidade representativa dos proprietários.

§ 7º A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse do Município ou da maioria absoluta dos moradores."

(...)

“Art. 323 (...)

§ 1º. Os parcelamentos de solo considerados de interesse específico para fins de regularização fundiária integram a Zona de Regularização Fundiária (ZERF) e são indicados no Mapa 2 (Zoneamento) e no Mapa 5 (Cadastro Fundiário) do Anexo I, e atualizados de forma permanente no Portal GeoJundiaí.”

“Art. 329. Os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados passarão a seguir os parâmetros urbanísticos das zonas de uso do solo em que estiverem inseridos.

(...)

“Art. 345 (...)

§ 1º Nos processos em trâmite na data de publicação desta Lei, o interessado poderá optar pela análise integral nos termos da legislação vigente.

§ 2º Excluem-se do disposto no parágrafo 1º os projetos de loteamento de interesse social, para efeito do pagamento em pecúnia dos lotes a serem transferidos à FUMAS.

(...)

“Art. 346-A. A contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional, determinada de acordo com os critérios definidos no artigo 104 desta Lei para empreendimentos habitacionais construídos em terrenos da Zona de Reabilitação Central, será dispensada quando se tratar de projetos de edifícios com predominância do uso residencial.

Parágrafo único. O disposto neste artigo será aplicado exclusivamente aos empreendimentos cujos projetos forem apresentados até 31 de dezembro de 2024 e cujas obras forem concluídas com habite-se solicitado até 31 de dezembro de 2028.”

(Comdema)

Art. 346-A e Parágrafo único

Entendemos que a dispensa do pagamento da outorga na ZRC deveria ser para todo tipo de empreendimento lá permitido, residencial, comercial ou serviços. A ZRC deveria conter estímulos para ocupação. O centro está sendo esvaziado e ocupado por atividades marginalizadas. Qualquer atividade que traga as pessoas para o centro é bem vinda, contribui para segurança, gera emprego e renda em um local provido de infraestrutura.

Parágrafo Único: (Comentários) : Um empreendimento leva muito tempo para ser produzido, pensado. Só a aprovação na prefeitura demanda anos, EIV, RIT. E conseguir um empreendedor ou financiamento também. Infelizmente tudo muito demorado.

É preciso um prazo razoável....

Art. 347 (...)

ANEXO I – MAPAS

Mapa 01: Macrozoneamento e Sistema Hídrico (atualizado)

Mapa 02: Zoneamento e Sistema viário (atualizado)

Mapa 03: Cadastro Histórico e Cultural

Mapa 04: Remanescentes de Vegetação Nativa

Mapa 05: Cadastro Fundiário **(atualizado)**

Mapa 06: Cadastro de Interesse Social

Mapa 07: Direito de Preempção

Mapa 08: Rede Cicloviária

Mapa 09: Divisão Regional para Representação do CMPT

Mapa 10: Cadastro do Espaço Aéreo

ANEXO II – QUADROS

Quadro I: Categorias de Uso e permissibilidade por zona e via

Quadro IIa: Atividades de Economia Criativa

Quadro IIb: Atividades de Produção Artesanal (novo)

Quadro III: Vagas de Estacionamento

(...)

Parágrafo único. As informações contidas nos Mapas do Anexo I representam os estudos existentes até a data de publicação desta Lei, podendo ocorrer atualizações permanentes em função da aprovação de projetos pelo Município, sendo disponibilizadas no Portal GeoJundiáí, para livre consulta dos munícipes."

(Comdema)

*Anexo II – Quadro I
Permissibilidade de Usos*

Zona de Reabilitação Central - ZRC

1 Habitação – Habitação multifamiliar permitir habitação unifamiliar item 4 e tirar “2 unidades” como regra para justapostas e sobrepostas.

2 Fluxo leve – Tirar o porte de restaurante e escritório.

3 Fluxo concentrado – Permitir tudo em vias de acesso ao lote.

4 Ruído diurno – Permitir em vias de acesso ao lote e tirar porte.

5 Ruído noturno – Permitir em vias de acesso ao lote e tirar porte / Exigir tratamento acústico nas edificações que serão utilizado.

7 Especial

- 2 permitir albergue em todas as vias

- 5 permitir bar em vias de acesso ao lote e tirar porte, inclusive Polígono
- 6 permitir estacionamento leve em vias de acesso ao lote, inclusive Polígono.
- 7 e 8 tirar porte
- 12, 13 e 14 permitir em vias de concentração
- 15 e 16 tirar porte

8 Indústria

- 1, 2, 3 e 4 permitir em vias de acesso ao lote, tirar porte

Zona de Qualificação dos Bairros – ZQB

2 Fluxo leve – Permitir em vias de acesso ao lote

7 Especial

- 2, 3 e 4 permitir em vias de indução
- 6 permitir em vias de acesso ao lote
- 25 – permitir em vias de circulação
- 26 – permitir em vias de concentração

8 Indústria

- 2, 3 e 4 permitir em vias de circulação

9 Rural

- 2 permitir em lotes de via de indução, concentração e estrutural

Zona de Preservação dos Bairros – ZPB

9 Rural

- 5, 6 e 7 permitir em vias de indução para frente

Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU

9 Rural

- 5, 6 e 7 permitir em todas as vias

Zona de Uso Industrial – ZUI

9 Rural

- 7 permitir indústria artesanal em todas as vias

Zona de Conservação Ambiental – ZCA

2 Fluxo leve

- 2 e 3 permitir em vias de acesso ao lote

3 Fluxo concentrado

- Permitir em todas as vias, inclusive ensino superior, exceto em vias de acesso ao lote

7 Especial

- 1 usar densidade ZEIS2 – e permitir em vias de acesso ao lote
- 25 densidade ZEIS2 – e permitir em vias de circulação

9 Rural

- 5, 6 e 7 permitir em vias de acesso ao lote

Art. 348 (...)

(...)

VII – A Lei Municipal n.º 6759, de 27 de novembro de 2006, que regula permissão de uso de áreas públicas para comércio de jornais e revistas;

VIII – O Decreto Municipal n.º 21.303, de 18 de julho de 2008, que regulamenta a instalação de bancas de jornais e revistas em área pública. e

IV – as seguintes disposições da Lei Municipal n.º 9.321, de 2019:

- a. a alínea "f" do inciso I do art. 12;
- b. o inciso VI do art. 136;
- c. o parágrafo único do art. 139;
- d. o parágrafo 3.º do artigo 211;
- e. o parágrafo 2º e o parágrafo 3º do art. 263;
- f. as alíneas "d" e "e" do inciso VI do art. 289.

(Comdema)

Referente ao Artigo 3º da Minuta, discordamos da revogação da alínea “e” do Inciso VI do Artigo 289.

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

LUIZ FERNANDO MACHADO

Prefeito

Propostas e sugestões	Artigos
UGAAT	36A, 46, 64, 243
UGMT	136, 138, 264, 294
UGPUMA Departamentos	49, 69, 124, 126, 216, 217, 221, 234, 235, 236, 248, 252, 255, 258, 260, 261, 263, 285, 289, 295, 296, 323, 347, 348
UGPUMA – Gestor	103, 104, 185-A, 202, 211, 228, 229, 234, 237, 248, 257, 275, 346-A
UGGF	129, 183
UGCC	250, 290
FUMAS	262, 285, 289, 345
RESOLUÇÃO SIMA	280

Comdema Observações da CTUOS :

Observações:

1 - Não encontramos os quadros de uso para Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural (ZPHD).

2 – Sugerimos Criar lei Municipal específica de política pública para corredor de Ave e Fauna, com urgência, uma vez que em nosso município, que é uma APA, passam várias rodovias.

3- Somos contrários às seguintes ressetorizações pontuais propostas:

- a) Item 1- Mapa 2 Zoneamento – Bairro Rio das Pedras, hoje ZCA/ZPH e desenvolvimento rural para retornar ao zoneamento vigente em 2004 – ZCA

Justificativa: Considerando que essa área é dotada de reserva hídrica muito importante para o município, e sabendo que há projeto de implantação de 3 represas na região, entendemos que retornar a ZCA, não é apropriado. A proposta carece de justificativa técnica;

b) Item 2 - Mapa 2 Zoneamento – Bairro Medeiros hoje ZCA passaria para Zona de Preservação de Bairros, sob a justificativa de “... atender demanda da comunidade – proc. 16.047-9/20 e 9.867-7/21 “

Justificativa: Não recebemos estudos técnicos que fundamentam essa proposta.

c) Item 5 – Mapa 2 Zoneamento – Bairro Bom Jardim, hoje ZPH para Zona de Qualificação de Bairros.

Justificativa: Não recebemos estudos técnicos que fundamentam essa proposta.

d) Item 7 – Mapa 2 Zoneamento – Bairro Corrupira, hoje ZPH para ZCA, cuja justificativa apresentada “...por solicitação de proprietários – proc. 5.417-5/21 e 5.414-2/21 – equiparação do macrozoneamento com áreas vizinhas que em 2019 se tornaram urbanas.”

Justificativa: Não recebemos estudos técnicos que fundamentam essa proposta.

e) Item 9 – Mapa 2 Zoneamento – Bairro Pracatú, hoje integra o Território de Gestão da Serra do Japi (Lei 417/2004), para Zona de Qualificação de Bairros (ZQB) –

Justificativa: Não recebemos parecer do CGSJ, que consideramos de suma importância, uma vez que está havendo modificação do Território de Gestão e conseqüentemente na lei que o criou (417/04).

Entendemos que, quando da elaboração da Lei 417/04, o Anchieta já existia, e mesmo assim, a área onde se situa foi incluída no Território de Gestão. Assim questionamos: quais os motivos que levaram os estudiosos à época e incluir essa área no Território de Gestão?

A área edificada pela faculdade Padre Anchieta – Campus, foi ampliada significativamente, com obras que resultaram na retirada de vasta vegetação, houve algum TAC?

A ressetorização compreende somente a área do Anchieta?

Acreditamos que, abriremos um precedente muito perigoso, uma vez que os demais proprietários de áreas do bairro Pracatu, poderão futuramente pedir equiparação ao zoneamento vizinho.

Qual o estudo geológico que existe dessa área, uma vez que está na encosta de um morro e conseqüentemente, uma área de fragilidade de solo

- f) *Item 10 – Bairro Bom Jardim – hoje ZPH para Zona de qualificação de bairro.*

Justificativa: *Quais os estudos técnicos levaram a essa proposta?*

- g) *Item 11 – Bairro Tijuco Preto – ZCA para ZQB – solicitação da Fumas -*

Justificativa: *Quais os estudos técnicos?*

- h) *Item 14 – Bairro Poste – ZCA para ZQB*
Justificativa apresentada – “ possibilitar maior adensamento para investimento em infraestrutura”

Justificativa: *Essa proposta carece de melhor justificativa, principalmente técnica.*

4- Por fim, um elogio e um pedido: Achamos louvável a elaboração do Cap. XI da Política Municipal de Mitigação das Mudanças Climáticas arts. 185-A e B, no entanto lembramos que a Lei 9.321/19 – Plano Diretor tem muito ainda a ser regulamentado ou criado em termos de Política Ambiental, citamos o art. 56 – Plano Municipal Ambiental até hoje não desenvolvido – Plano Municipal de Conservação e recuperação da Mata Atlântica e Cerrado, até hoje não regulamentado; Plano Municipal de Arborização Urbana, entre outros instrumentos de política pública ambiental que precisam ser implantados ou revistos.

Esse é o nosso Parecer que submetemos a apreciação da Plenária.

Câmara Técnica de Uso e Ocupação do Solo, em 17 de outubro de 2.023.

Membros:

José do Café Rodrigues_____

Liliana Capobianco Palhares_____

Nivaldo Callegari_____

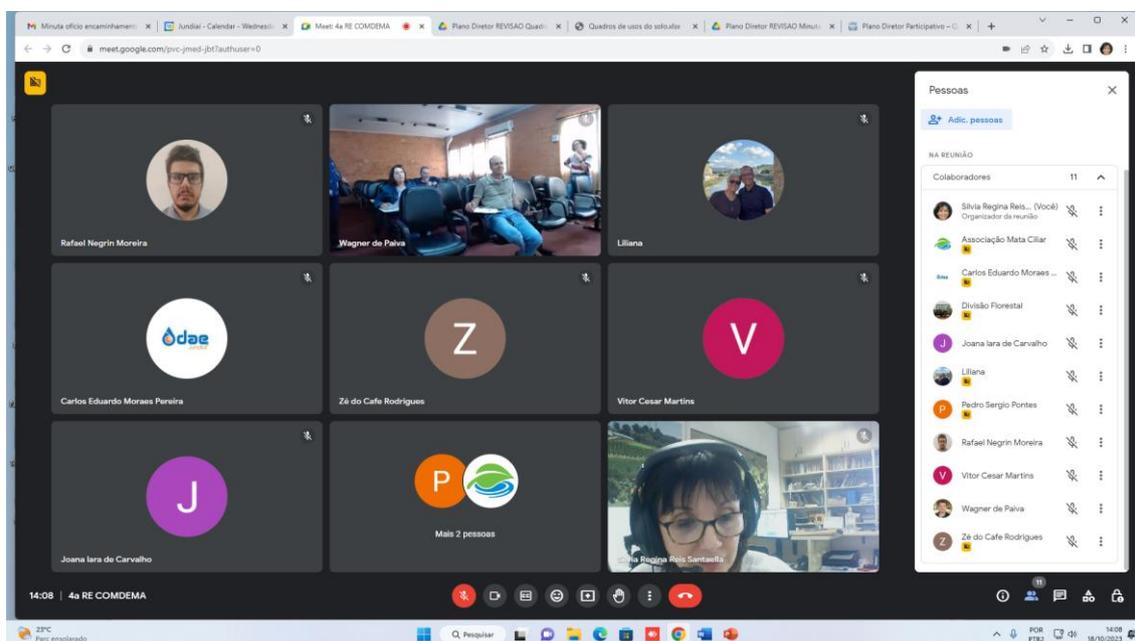
Sabrina de Lucci_____

Vânia de Fátima Plaza Nunes_____

Os artigos e comentários do Parecer que compõem esta ata foram lidos e aprovados um a um durante a reunião pelos conselheiros presentes. A reunião foi encerrada às dezoito horas e cinco minutos. Os secretários Sílvia Santaella e Wagner de Paiva, lavraram a presente ata que leva como anexo imagens da reunião, a “Convocação da 4ª Reunião Extraordinária” e a lista de presença.

Jundiaí, 18 de outubro de 2023.

ANEXOS



Representantes da Sociedade Civil				
Grupo	Entidade	Membro	Nome	Assinatura
Sindicato de Trabalhadores	1	tit.		
		Supl.		
	2	tit.		
		Supl.		
	3	tit.		
		Supl.		
	4	tit.		
		Supl.		
Sindicato Patronal	Centro das Indústrias do Estado de São Paulo	tit.	Liliana Capobianco Palhares	Presente
		supl.		

	2	tit.		
		Supl.		
Entidades Comunitárias de Bairros	Associação de Moradores Fazenda Campo Verde	tit.	Fabio Pereira Campos Alves	Presente
		supl.	Rafael de Godoi	
	Associação de Moradores Terra Nova	tit.	José do Café Rodrigues	Presente
		supl.	Rodrigo Pavan Rodrigues	
	Associação dos Amigos dos bairros de Santa Clara, Vargem Grande, Cagassu e Paiol Velho	tit.	Sílvia Lúcia Vieira Cabrera Merlo	Presente
		supl.	Eliana Carbonari Schiozer	
	Associação de Moradores do Bairro do Caxambu e Região	tit.	Márcia Moraes Torolio	
		supl.		
	5			
6				
Representantes da Sociedade Civil				
Entidade		Membro	Nome	Assinatura
Demais Associações	PROEMPI – Associação das Empresas e Profissionais do Setor Imobiliário de Jundiaí e Região	tit.	Nivaldo José Calegari	Presente
		supl.		
	Associação dos Engenheiros de Jundiaí	tit.	Sabrina Olivato de Lucci	Presente
		supl.	José Carlos de Souza	
	CRECI-SP	tit.	Celino Rodrigues Coelho	

		supl.	Ivair Sebastião Rodrigues	
	Mitra Diocesana de Jundiá	tit.	Graciela Silva Carvalho Testa	
		supl.	Raquel Gomes Valli Honigmann	
	Associação Mata Ciliar	tit.	Samuel de Oliveira Nunes	Presente
		supl.	Cristina Harumi Adania	
Organizações Não Governamentais	Fundação Antonio Antonieta Cintra Gordinho	tit.		
		supl.	Alex Pereira Pinto	
	Centro de Orientação Ambiental Terra Integrada – Coati	tit.	Flávio Gramolelli Júnior	Presente
		supl.	Caio Molena	
Escolas Particulares		tit.		
		Supl.		

Trabalhadores da área de Meio Ambiente

Entidade		Membro	Nome	Assinatura
Esfera Municipal	Unidade de Gestão de Promoção da Saúde – VISAM	tit.	Rafael Irineu Castelli	Presente
	UG de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – DMA	tit.	Vitor Cesar Martins	Presente
	UG de Planejamento Urbano e Meio Ambiente – DMA	supl.	Joana Iara de Carvalho	Presente
	DAE S/A Água e Esgoto	tit.	Carlos Eduardo Moraes Pereira	Presente
	DAE S/A Água e Esgoto	supl.	Rosemeire Aparecida Moreira	
	UG Educação	tit.	Walkíria Plaza Nunes	Presente
	UG Educação	supl.	Adriana Uemori	
	Defesa Civil – UG Casa Civil	tit.	João Osório Gimenez Germano	
	Defesa Civil – UG Casa Civil	supl.	Robson Teixeira Neves	

	UG Infraestrutura e Serviços Públicos – UNIDAM	Tit.	Rudislei Santos	
	UG Infraestrutura e Serviços Públicos – UNIDAM	supl.	Anelise Marcos de Assumpção Padovani	
	Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS	tit.	Jean Michael Araújo Leinthier	
	Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS	supl.	Rafael Negrin Moreira (Port. 115, 28/7/23)	Presente
Esfera Estadual	Corpo de Bombeiros 19º GB	tit.	Oswaldo Julião Junior	
	Corpo de Bombeiros 19º GB	supl.	Flavio Medrado de Souza	
	Casa da Agricultura de Jundiaí	tit.	Flávia Regina Pestana Tirlone	
	Casa da Agricultura de Jundiaí	supl.	Bruno Ceneviva Fornazari	
Administração Pública Municipal e Administração Pública Estadual				
Entidade		Membro	Nome	Assinatura
UGPUMA	Gestor UGPUMA	tit.	Sinéio Scarabello Filho	
	Departamento de Meio Ambiente	supl.	Wagner de Paiva	Presente
UGPS	Vigilância Epidemiológica	tit.	Daniele Cristina Marques Texera	
		Sup	Mariana Freire Oliveira Martin da Silva	
DAE S/A – Água e Esgoto		tit.	Cristina Katsuco Okano	
		supl.	José Antônio Ferreira	
CIAS		tit.	Hélio Carletti Frigeri	
		supl.	Michele Camila Chinellato	
UGISP	Departamento Parques, Jardins e Praças	tit.	Fernando Almeida Muçouçah	
	Departamento Parques, Jardins e Praças	supl.	Renato Steck	
UGADS		tit.	Heloisa da Graça Buratti	
		supl.		
FSJ – UGAAT	Fundação Serra do Japi	tit.	Vania Plaza Nunes	Presente
	Departamento de Agronegócio	supl.	Silvia Regina Reis Santaella	Presente
		tit.	Elisabete Rocha Urtado	Presente

Diretoria de Ensino		supl.	Carla Zanella Medeiros	
Polícia Florestal		tit.	José Augusto Bravo	Presente
		supl.	Juliano Machado dos Passos	
Divisão de Engenharia Agrícola do IAC		tit.	Pedro Sérgio Pontes	Presente
		supl.	Sônia Elisabete Pereira	
Convidados				
Entidade			Nome	Assinatura

**CONSELHO MUNICIPAL DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
COMDEMA – JUNDIAÍ-SP**

**CONVOCAÇÃO 4ª. REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA COMDEMA
GESTÃO 2021/2023**

Prezados Conselheiros,

Ficam convocados para a 4ª Reunião Extraordinária do COMDEMA - gestão 2021/2023, a ser realizada no em 18 de outubro de 2023, às 14 h **em formato híbrido**, presencial no Campus Anchieta, Prédio 3, Auditório, e remoto por meio da Plataforma GoogleMeet, por meio do link de acesso:

<https://meet.google.com/pvc-jmed-jbt>

PAUTA ÚNICA

**Parecer da Câmara Técnica de Uso de Ocupação do Solo – CTUOS
Assunto: Proposta de alteração do Plano Diretor – Lei 9.321/2019**

SÍLVIA LÚCIA VIEIRA CABRERA MERLO

Presidente do Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMDEMA

CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Parecer da Câmara Técnica de Legislação Urbanística do CMPT

Assunto: Manifestação sobre revisão da Lei 9321/19, quadros de uso, reclassificações viárias e zoneamento.

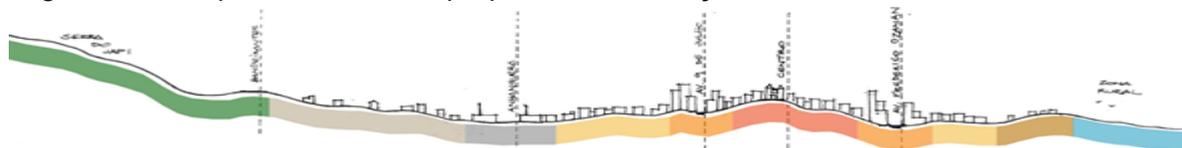
Data: Novembro de 2023

A Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística recebeu da UGPUMA uma solicitação para análise e manifestação expressa sobre proposta de alteração da Lei 9321/19, quadros de uso e reclassificações viárias e alterações de zoneamento.

Este parecer está dividido em 3 etapas (zoneamento, sistema viário e legislação), todas elas considerando as propostas de alteração constantes no site da prefeitura, de forma pública para consulta para a população e conselheiros: <https://planodiretor.jundiai.sp.gov.br/forum-de-avaliacao-do-plano-diretor-2021/>

- Considerando que o CMPT é composto por integrantes voluntários das mais diversas áreas de atuação, incluindo arquitetos, urbanistas, engenheiros, advogados, empresários e funcionários públicos.
- Considerando que o CMPT analisou as propostas de alteração do Plano Diretor levando em conta o benefício da alteração de maneira ampla a toda população;
- Considerando que o CMPT buscou informações sobre as atuais condições de abastecimento de água e infraestrutura de esgoto nas áreas propostas de alteração;
- Considerando que o CMPT preza pelo urbanismo proposto pela cidade compacta, com priorização da mobilidade ativa e transporte coletivo;
- Considerando que o CMPT fez sua análise buscando um crescimento pautado no desenvolvimento sustentável de forma a garantir que as próximas gerações tenham condições de continuar discutindo o crescimento da cidade em momento mais oportuno para a população;
- Considerando que o CMPT entende que a cidade deveria buscar maneiras de proporcionar maior adensamento em áreas já urbanizadas e dotadas de infraestrutura já instalada;
- Considerando que o CMPT não é contra a expansão urbana, mas compreende que elas deveriam ser antecedidas por análises mais criteriosas e Planos de Bairro.
- Considerando que o CMPT considera que deixar áreas reservadas para melhores entendimentos e compreensões futuras também é uma importante ação do Planejamento Urbano;
- Considerando que o CMPT compreende os anseios e desafios de proprietários de áreas que possuem restrições severas de ocupação e preservação;

Segue abaixo o parecer sobre as propostas de alteração de zoneamento do Plano Diretor:



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

ZONEAMENTO

1) Rio das Pedras – **NÃO FAVORÁVEL**

Justificativa: Situada no extremo Oeste da cidade e na borda da Serra do Japi, a região fica situada a 6km do único terminal de ônibus da região (Eloy Chaves) e com baixa capacidade de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

A alteração ora proposta só beneficia a região a permitir mais loteamentos com acesso controlado e longos e extensos muros que deixam a cidade menos amistosa a quem está do lado de fora da área protegida.

Permitir que estas grandes áreas sejam ocupadas desta forma – neste momento – pode ser muito danoso à crescente população em algumas décadas.

Entendemos que esta região deveria ser protegida da maneira como está hoje para dar oportunidade pra que novas gerações deem a ela o destino correto no momento oportuno.

Esta alteração mudaria o Macrozoneamento da cidade e o CMPT entende que uma alteração desta magnitude deveria ser precedida de um estudo mais amplo e completo.

2) Bairro Medeiros – **NÃO FAVORÁVEL**

Justificativa: Da mesma forma que a área 1 (Rio das Pedras) esta região está situada numa borda da cidade e com baixa infraestrutura de transporte coletivo, abastecimento de água e esgoto.

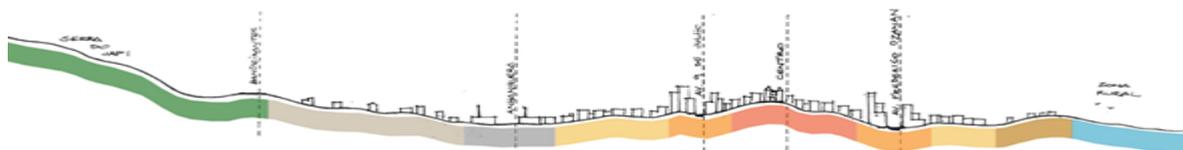
Região já recebeu empreendimentos oriundos de aprovações baseadas em legislações passadas e embora tenha condições de se tornar uma micro centralidade, hoje seus moradores dependem de serviços e comércios de bairro vizinhos.

Segundo informações dos representantes da DAE Jundiaí no CMPT, o abastecimento desta região com a densidade de uma ZQB com água e esgoto demandaria cerca de 500 milhões de reais de investimento e um investimento municipal desse nível deveria ser pautado num estudo muito bem pautado sobre a real necessidade.

A alteração proposta traria ainda mais adensamento a uma região que precisa – neste momento – buscar de maneira mais eficaz sua vocação.

3) Bairro Medeiros – **FAVORÁVEL**

Justificativa: Alteração visa a correção de uma mudança de zoneamento realizada em revisões passadas e que não levou em consideração as construções já existentes. A área –



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

atual ZQB – já possui galpões edificadas e sua proximidade com a rodovia faz com que notadamente a classificação industrial seja mais interessante que a residencial.

4) Novo Horizonte – FAVORÁVEL (com condições)

Justificativa: áreas localizadas a jusante da Rodovia dos Bandeirantes e em cota baixa e sujeita a inundações. Embora o CMPT esteja favorável a alteração que visa ampliar as áreas de Proteção Ambiental (ZEPAM) para melhor controle da macrodrenagem, faz-se um alerta para que a cidade considere a microdrenagem em todo território urbano de modo a não sobrecarregar as áreas de ZEPAM. Não considerar nas alterações para ZEPAM as áreas que hoje são ZUI desde que elas apresentem soluções para mitigar as cheias nas áreas permeáveis e/ou caixas de retardo dimensionadas para tal.

5) Bairro Bom Jardim – NÃO FAVORÁVEL

Justificativa: Situada num distante extremo da área urbanizada, esta região já possui adensamento e ocupação de habitações voltadas ao público de baixa renda, mas não é dotada de serviços, comércios e meios de mobilidade adequados que atendam a demanda da região. A mudança ora proposta poderia aumentar consideravelmente onúmero de habitantes na região e o CMPT compreende que enquanto o bairro não tiver dotado com infraestrutura adequada a este crescimento não se deve pensar mudanças desta magnitude. Esta alteração mudaria o Macrozoneamento da cidade e o CMPT entende que uma alteração dessa magnitude deveria ser precedida de um estudo mais amplo e completo.

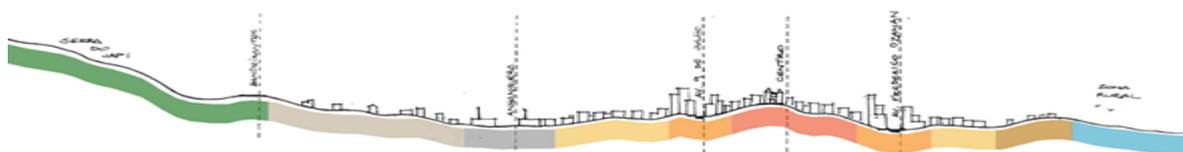
Ademais, a justificativa apresentada pela UGPUMA, de que já há projeto protocolado e em andamento, daria direito adquirido ao interessado e não se faria necessária este debate público e entre conselheiros.

6) Bairro Fernandes - FAVORÁVEL (com condições)

Justificativa: Mudança pontual de zoneamento de área a fim de atender demanda particular para se adequar a diretriz viária existente e prolongar o Zoneamento Industrial até a divisa com avenida proposta. O CMPT é favorável à mudança, desde que a execução desta diretriz seja plenamente concluída e que não haja envolvimento de dinheiro público na execução.

7) Bairro Corrupira - NÃO FAVORÁVEL

Justificativa: A mudança pontual para ZCA desta área permitiria a ocupação desta área com ocupações residenciais em lotes de 1000m2. Embora seu entorno já esteja ocupado por empreendimentos desta forma e configuração, o CMPT entende que estas ocupações ocorreram baseadas em legislações passadas e que, caso ocorressem novamente, não



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

trariam benefícios para a cidade. O CMPT não concorda com mudanças que não mostrem os efetivos benefícios à cidade ou ao entorno imediato do imóvel.

8) Vila Nambi - FAVORÁVEL

Justificativa: A mudança permitirá a implantação do TIJU (Terminal Intermodal de Jundiaí) e ainda reservará área para implantação futura de bacia de contenção de chuvas. Projeto incentiva a mobilidade e com benefícios amplos.

9) Bairro Pracatu - FAVORÁVEL

Justificativa: A mudança visa adequar o zoneamento de área já ocupada pela universidade UniAnhietta há muitos anos. Embora esteja localizada no território de Gestão da Serra do Japi, esta área está localizada entre as duas principais rodovias do Região (Anhanguera e Bandeirantes) e possui uso e ocupação consolidada.

10) Tijuco Preto - NÃO FAVORÁVEL

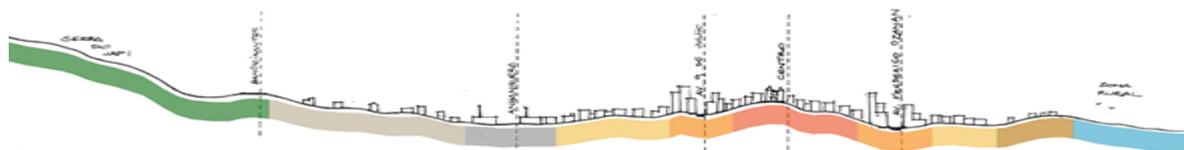
Justificativa: Embora a Fumas mostre que há demanda para habitação social na região, há diversas outras áreas que sejam demarcadas como ZEIS-2 na região de propriedade de particulares e que ainda não foram aprovadas e/ou lançadas. O CMPT compreende que existe demanda, mas entende que enquanto os outros empreendimentos de ZEIS-2 não forem devidamente ocupados não há motivo para novas demarcações na região - sejam elas para atender iniciativa privada ou poder público.

11) Tijuco Preto - NÃO FAVORÁVEL

Justificativa: Embora a Fumas mostre que há demanda para habitação social na região, há diversas outras áreas que sejam demarcadas como ZEIS-2 na região de propriedade de particulares e que ainda não foram aprovadas e/ou lançadas. O CMPT compreende que existe demanda, mas entende que enquanto os outros empreendimentos de ZEIS-2 não forem devidamente ocupados não há motivo para novas demarcações na região - sejam elas para atender iniciativa privada ou poder público

12) Eloy Chaves - FAVORÁVEL

Justificativa: Uma vez que a ocupação desta área com atividades industriais causaria muito impacto na extensa ocupação residencial vizinha, é coerente que a mudança para ZQB seja realizada e assim trazendo maior uniformidade de ocupação na região. Desta forma, a mudança de zoneamento aconteceria no córrego e nas áreas públicas já doadas do empreendimento industrial vizinho.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

13) Novo Horizonte - **NÃO FAVORÁVEL**

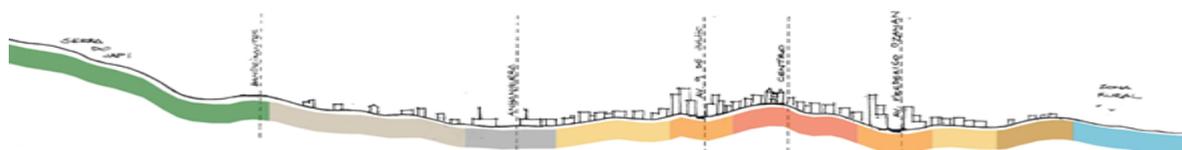
Justificativa: Alteração não se faz necessária/importante uma vez que o CMPT entende que estas áreas no Bom Jardim e Novo Horizonte - distante das áreas com infraestrutura já instalada - deveriam permanecer como estão até que condições de acessibilidade, mobilidade, fornecimento de água e esgoto sejam devidamente supridas pelo poder público.

14) Poste - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: De todas áreas de expansão urbana apresentada esta é a que mais faz sentido, pois está localizada próxima ao distrito industrial e localizada entre as duas principais rodovias (Anhanguera e Bandeirantes). De acordo como GeoJundiai é uma das regiões que mais apresenta loteamentos irregulares e regularizados e assim, com um mudança de zoneamento para ZQB poderia haver novos investimentos de outorga Onerosa e Contrapartida na região. A condição que o CMPT faz para esta alteração é o que a UGPUMA dê prioridade a esta região na execução do Plano de Bairro, a fim de garantir um projeto mais amplo e uniforme da região.

15) Distrito Industrial - **FAVORÁVEL**

Justificativa: Da mesma forma que a alteração proposta n.12 (Eloy Chaves), está proposto visa adequar o uso da área ao entorno já consolidado e marcar a divisão de setores em um córrego e sua APP. Desta forma minimiza-se o conflito de usos entre o residencial e o industrial.



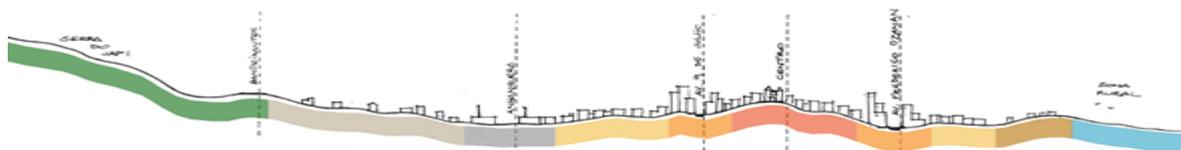
CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

SISTEMA VIÁRIO

Constatamos que boa parte das propostas de reclassificação viária são de vias classificadas como “Acesso ao Lote” para classificação de vias com usos mais permissivos. O que inicialmente poderia ser entendido como correções pontuais ou casos omissos da legislação, ao serem examinados em conjunto, passa a ser compreendido como uma questão relacionada aos usos permitidos do que às classificações viárias em si. Explica-se: a maior parte das vias tem sua configuração e tipologia (ruas sem saída, curtas, de mão dupla, com predominância de casas em seus lotes) adequadamente classificadas como de “Acesso ao Lote”, porém os usos permitidos na maioria dos zoneamentos é demasiado restritivo (apenas habitações) e com uma diferença muito grande para a próxima tipologia (Circulação). Entendemos que quase a totalidade das propostas de reclassificação viária seriam resolvidas com a alteração na tabela de usos ao invés da reclassificação. Ao reclassificarmos as vias por conta de seus usos, modificamos o conceito urbanístico que norteia o planejamento (de preservação da vizinhança e das características de habitabilidade e caminhabilidade dos bairros), prejudicando a visão global da cidade e os objetivos do Plano Diretor como um todo. Propomos que a Tabela de Usos de cada zoneamento seja revista, **mediante estudo prévio**, para que as vias classificadas como de “Acesso ao Lote” permitam mais alguns poucos usos que provoquem o mínimo incômodo para a vizinhança (como escritórios ou comércios que não tenham acesso constante de público) para que a diferença entre os usos permitidos entre as vias classificadas como de “Acesso ao Lote” e de “Circulação” estejam mais gradualmente distribuídos.

- 1) Rua Irineu de Toledo (total) - Horto Florestal - **FAVORÁVEL**
- 2) Rua Irineu de Toledo (trecho) - Horto Florestal - **FAVORÁVEL**
Justificativa: melhor adequação ao entorno, já composto por vias de circulação. Da forma proposta há melhora nas condições da implantação de comércios e serviços de baixo impacto de uso dos moradores do bairro sem que seja necessário o uso de carro.
- 3) Rua Cons Antonio Prado - - Vila Rio Branco - **FAVORÁVEL (com condições)**
Justificativa: Via estreita - para permitir uso comercial de baixo impacto seria recomendável que as diretrizes viárias ao redor fossem executadas.
- 4) Rua Dom José Gaspar - Vila Rio Branco - **FAVORÁVEL (com condições)**
Justificativa: Via estreita - para permitir uso comercial de baixo impacto seria recomendável que as diretrizes viárias ao redor fossem executadas.
- 5) Rua Dário Murari - Vila Rio Branco - **FAVORÁVEL**



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Justificativa: Via já possui com viés comercial.

6) Rua Brasília - Vila Rio Branco - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: Via estreita - para permitir uso comercial de baixo impacto seria recomendável que as diretrizes viárias ao redor fossem executadas.

7) Rua Paulista - Vila Rio Branco - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: Via estreita - para permitir uso comercial de baixo impacto seria recomendável que as diretrizes viárias ao redor fossem executadas.

8) Rua Pedro Taddei - Vila Rio Branco - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: Via estreita - para permitir uso comercial de baixo impacto seria recomendável que as diretrizes viárias ao redor fossem executadas.

9) Rua Manuel da Costa Manso - Vila Rio Branco - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: Via estreita - para permitir uso comercial de baixo impacto seria recomendável que as diretrizes viárias ao redor fossem executadas.

10) Rua Cel Joaquim Ferraz Júnior - Vila Rio Branco - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: Via estreita - para permitir uso comercial de baixo impacto seria recomendável que as diretrizes viárias ao redor fossem executadas.

11) Rua José Melchiades Jahnel - Vila Rio Branco - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: Via estreita - para permitir uso comercial de baixo impacto seria recomendável que as diretrizes viárias ao redor fossem executadas.

12) Rua Tasso Rodrigues - Vila Rio Branco - **FAVORÁVEL**

Justificativa: Via já com viés comercial

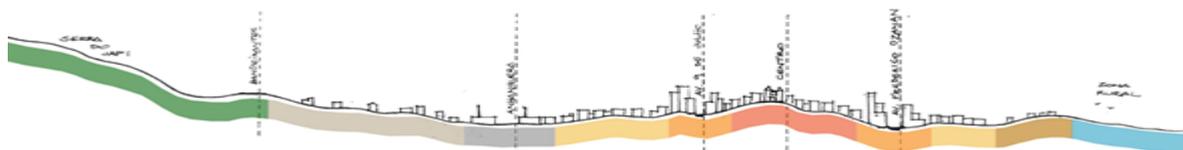
13) Rua Sperandio Rappa - Jardim Brasil - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa - apresentar soluções para permitir comércios de baixo impacto e também melhorar o adensamento populacional com edifícios multifamiliares com até 10,5m de altura (similar a altura da residência unifamiliar)

14) Rua João Batista Figueiredo - Jardim Brasil - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: apresentar soluções para permitir comércios de baixo impacto e também melhorar o adensamento populacional com edifícios multifamiliares com até 10,5m de altura (similar a altura da residência unifamiliar)

15) Rua João Canela - Jardim Brasil - **FAVORÁVEL (com condições)**



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Justificativa: apresentar soluções para permitir comércios de baixo impacto e também melhorar o adensamento populacional com edifícios multifamiliares com até 10,5m de altura (similar a altura da residência unifamiliar)

16) Rua Isai Leirner - Jardim Brasil - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: apresentar soluções para permitir comércios de baixo impacto e também melhorar o adensamento populacional com edifícios multifamiliares com até 10,5m de altura (similar a altura da residência unifamiliar)

17) Rua Ministro Deodato Pestana - Jardim Brasil - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: apresentar soluções para permitir comércios de baixo impacto e também melhorar o adensamento populacional com edifícios multifamiliares com até 10,5m de altura (similar a altura da residência unifamiliar)

18) Rua Emílio Ribas - Jardim Brasil - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: apresentar soluções para permitir comércios de baixo impacto e também melhorar o adensamento populacional com edifícios multifamiliares com até 10,5m de altura (similar a altura da residência unifamiliar)

19) Rua Professora Ruth Fonseca - Jardim Brasil - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: apresentar soluções para permitir comércios de baixo impacto e também melhorar o adensamento populacional com edifícios multifamiliares com até 10,5m de altura (similar a altura da residência unifamiliar)

20) Rua Maria Augusta Traldi - Jardim Brasil - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: apresentar soluções para permitir comércios de baixo impacto e também melhorar o adensamento populacional com edifícios multifamiliares com até 10,5m de altura (similar a altura da residência unifamiliar)

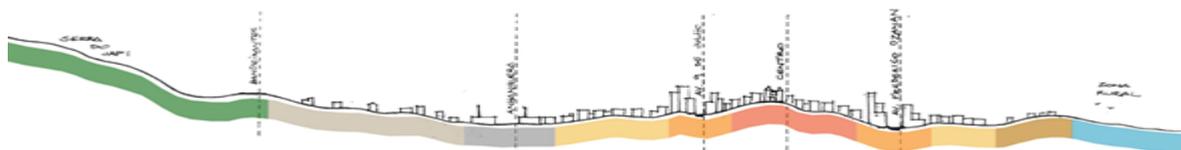
21) Rua Trenton - Parque do Colégio - **NÃO FAVORÁVEL**

Justificativa: a redução da permissividade não se faz necessário, pois mesmo esta via sendo classificada como indução por quase 4 anos não notamos um aumento abusivo no número de comércios que possam incomodar o bairro. Ademais, esta via é um importante elo de ligação entre a rua do Retiro e a av. 9 de Julho e não faz sentido que permaneça sem comércios.

22) Rua Augusto Trevisan - Chácara Urbana - **FAVORÁVEL**

Justificativa - Via que sofre com o incômodo diário do trânsito causado pelo acesso a Igreja e estacionamento do comércio da rua do Retiro. Não faz sentido permanecer estritamente residencial

23) Rua Prof. Adelaide Pontes Laureano - Jardim Alvorada - **NÃO FAVORÁVEL**



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Justificativa: Via

24) Rua Adelina Maria Figueiredo - Jardim Alvorada - **FAVORÁVEL**

Justificativa

25) Rua Aristides Mariotti - **FAVORÁVEL**

Justificativa: adequação as classificações já existente ao entorno

26) Rua Ernesto Pincinato - Vila Alvorada - **FAVORÁVEL**

Justificativa: Este trecho na rua não condiz com a condição comercial do trecho inicial.

27) Rua Julius Pauli - Ponte Alta - **NÃO FAVORÁVEL**

Justificativa - já há vias de indução ao redor e não estão ocupadas com comércios. Não há motivo para aumentar o número de vias permissivas se as existentes não estão ocupadas.

28) Rua Anísio Salles Bueno - Vila Nambi - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa

29) Av. Itatiba - vila Rio Branco - **FAVORÁVEL**

Justificativa: Com a reforma da estrada de Itatiba, não faz sentido que este trecho não seja reclassificado, pois ele se tornou uma via de acesso importante para o bairro.

30) Rua Dr. Sócrates Fernandes de Oliveira - Centro - **FAVORÁVEL**

Justificativa: Este aumento visa garantir o aumento do número de comércios e o porte deles. Desta forma facilitando a ocupação do centro.

31) Rua Mario Borin - Centro - **FAVORÁVEL**

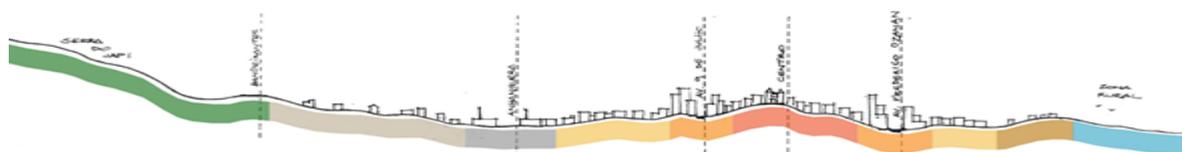
Justificativa: Este aumento visa garantir o aumento do número de comércios e o porte deles. Desta forma facilitando a ocupação do centro.

32) Rua. Capitão Cassiano Ricardo de Toledo - **FAVORÁVEL**

Justificativa: Este aumento visa garantir o aumento do número de comércios e o porte deles. Desta forma facilitando a ocupação do centro.

33) Rua Anna lenne Faccioni - Moisés - **FAVORÁVEL (com condições)**

Justificativa: Esta via, embora esteja sendo usada como acesso ao loteamento com acesso controlado da Malota, não configura uma Via de Circulação, pois só beneficia um bairro. O CMPT é favorável à mudança de classificação desde que o acesso a



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

carros para esta via também seja permitido a quem transita pela Rua Horácio Soares de Oliveira. Para isto, o controle de acesso deveria ser remanejado.

34) Av. Malota - Moisés - **NÃO FAVORÁVEL**

Justificativa: Não faz sentido mudar esta via se não houver interligação viárias para carros e motos com a Av. Horácio Soares de Oliveira.

35) Av. Horacio Soares de Oliveira - Moisés - **NÃO FAVORÁVEL**

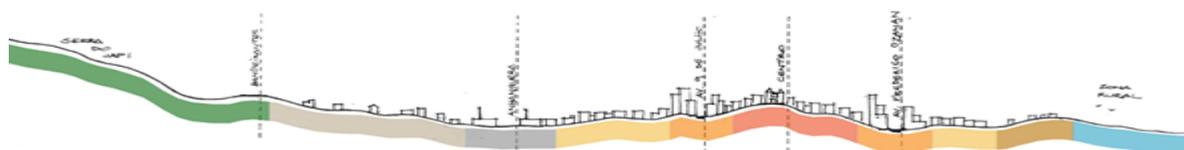
Justificativa: Não faz sentido mudar esta via se não houver interligação viárias para carros e motos com a Av. Horácio Soares de Oliveira.

36) Av. das Brisas - Gramadão - **FAVORÁVEL**

Justificativa: Permitir usos com porte adequado ao tamanho dos terrenos.

37) Av. Eng. João Fernandes Gimenes Molina - **FAVORÁVEL**

Justificativa:



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Análise das alterações dos artigos da Lei 9321/19

Art. 64. (...)

§ 1º Fica criado o Fundo Municipal de Pagamento por Serviços Ambientais – FMPSA, e respectivo Conselho Gestor, a ser regulamentado no prazo de 90 (noventa) dias, contados a partir da aprovação desta Lei e destinado ao pagamento das despesas decorrentes do Programa Municipal de Pagamento por Serviços Ambientais.

§ 2º O Conselho Gestor do FMPSA será composto por representantes das Unidades de Gestão de Agronegócio, Abastecimento e Turismo (UGAAT) e de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (UGPUMA), da DAE S.A. - Água e Esgoto e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA.

§ 3º A DAE S.A. repassará ao FMPSA, mensalmente, recursos provenientes da contribuição para proteção dos mananciais, a ser cobrada junto com a tarifa de água e esgoto, de acordo com critérios a serem instituídos na lei de regulamentação do FMPSA.

§ 4º Os recursos do FMPSA serão distribuídos entre os proprietários das áreas com extensão de vegetação nativa ou objeto de ações de reflorestamento com extensão a partir de 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

§ 5º O valor do montante destinado a cada propriedade será proporcional à área efetivamente preservada ou cultivada e será definido, anualmente, pelo Conselho Gestor do FMPSA.

Parecer: FAVORÁVEL (com condições)

Entendemos que a legislação de referência deve ser mantida. O CMPT apoia a criação de um Fundo para esse propósito e que a criação de uma taxa na conta d'água é uma forma viável de viabilizar os recursos.

Sugestão CMPT

art. 65 - Disponibilizar dados georreferenciados da infraestrutura subterrânea e compatibilizar todas propostas de expansão da macrozona urbana com disponibilidade hídrica.

"Art. 69. (...)

Parágrafo único. O sistema de mobilidade urbana está definido no Plano Municipal de Mobilidade Urbana, conforme Lei Municipal nº 9.752, de 26 de abril de 2022."

Parecer- FAVORÁVEL

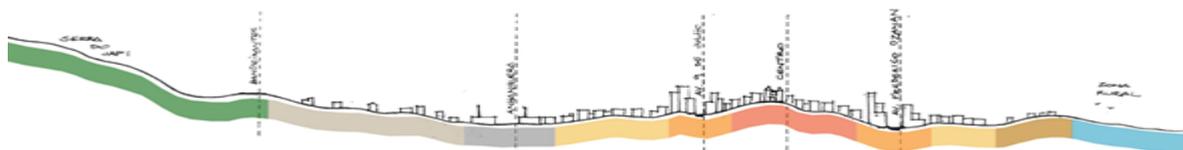
"Art. 103. (...)

§ 5º Nos imóveis de uso industrial serão admitidas taxas de ocupação superiores à estabelecida para a respectiva zona de uso do solo mediante o pagamento de outorga onerosa, desde que:

I – o aumento da taxa de ocupação não exceda 15% (quinze por cento) da taxa definida para a respectiva zona de uso de solo e;

II – seja instalado um sistema de infiltração de águas pluviais equivalente à permeabilidade do dobro da área excedente de ocupação."

Parecer- FAVORÁVEL



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

"Art. 104. (...)

§ 6º No caso do aumento da taxa de ocupação, o valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa será determinado da seguinte forma:

$C = Fa \times V \times At (TOe - TO)$, onde:

C = Contrapartida financeira referente à outorga onerosa;

V = Valor Venal unitário do terreno;

At = Área do terreno;

TOe = Taxa de ocupação efetivamente utilizada expressa em %;

TO = Taxa de ocupação da zona de uso do solo expressa em % e;

Fa = Fator ambiental definido abaixo:

Parecer - **FAVORÁVEL**

"Art. 124. (...)

II - empreendimentos ou atividades de comércio e serviço ou industriais localizados na Macrozona Urbana, exceto na Zona de Uso Industrial ou no Corredor de Desenvolvimento Regional, com área construída igual ou superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);

III - empreendimentos ou atividades de comércio e serviço, exceto industriais, localizados na Zona de Uso Industrial ou no Corredor de Desenvolvimento Regional, com área construída igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

(...)Parágrafo único. Aos empreendimentos sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV), não será aplicada a Lei Complementar Municipal nº 523, de 19 de setembro de 2012."

Parecer - **FAVORÁVEL**

"Art. 126. (...)

IV – Empreendimentos internos a condomínios ou conjuntos de comércio, serviço ou indústria regularmente licenciados."

Parecer - **FAVORÁVEL**

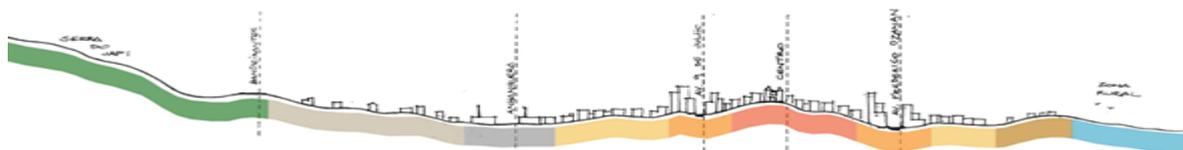
"Art. 129. (...)

§ 1º A autorização da UGPUMA para licenciamento de construção ou ampliação estará condicionada à:

I - formalização do Termo de Compromisso firmado pelo proprietário e responsável pelo empreendimento, se houver, ou pelos seus representantes legais e pelo Município, responsabilizando-se pela realização de todas as medidas previstas no parecer conclusivo mencionado nesta Lei;

II - apresentação de um cronograma para o cumprimento de todas as obrigações previstas no Termo de Compromisso. (...)"

Parecer - **FAVORÁVEL**



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

"Art. 136. (...)

III - atividades de comércio e serviço do Grupo 6, quando implantadas em imóveis com área de terreno igual ou maior a 1.000 m² (um mil metros quadrados), exceto os localizados na Zona de Uso Industrial ou no Corredor de Desenvolvimento Regional;

VIII - atividades de comércio e serviço em qualquer zona de uso do solo, que contenham serviço de "drive-thru", independentemente da área construída."

Parecer - FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES - criar mecanismos para controle recorrente dos 'drive-thru' existentes e cobrar a regularização dos irregulares.

"Art. 138. (...)

IV – Empreendimentos internos a condomínios ou conjuntos de comércio, serviço ou indústria regularmente licenciados."

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 183. (...)

I - considerar o Plano Municipal pela Primeira Infância (2022-2032), o Plano Municipal Decenal dos Direitos Humanos da Criança e do Adolescente de Jundiaí (2018 - 2028) e outros que venham a ser criados com foco na política da primeira infância como referências para as ações urbanísticas a serem planejadas e executadas no âmbito do Município;

§ 2º O Grupo de Trabalho Criança na Cidade é formado por representantes do Conselho Municipal de Defesa da Criança e do Adolescente e das seguintes Unidades de Gestão:

- I - Planejamento Urbano e Meio Ambiente;
- II - Cultura;
- III - Educação;
- IV - Esporte e Lazer;
- V - Saúde;
- VI - Assistência Social;
- VII - Mobilidade e Transporte;
- VIII - Serviços Públicos;
- IX - Abastecimento, Agronegócio e Turismo.
- X - Governo e Finanças
- XI - Comunicação
- XII - Departamento de Água e Esgoto

Parecer - FAVORÁVEL - (no item XII - trocar para DAE S.A. - Agua e Esgoto)

“Art. 185-A. São objetivos da Política Municipal de Mitigação das Mudanças Climáticas:

I - Identificar os desafios ambientais locais, indicando fragilidades e oportunidades locais para lidar com cada uma delas, minimizando seus efeitos negativos;



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

- j) Fiscalização das áreas rurais e Serra do Japi;
- k) Implantação de ciclovias e ciclofaixas;
- l) Melhoria do transporte coletivo;
- m) Melhoria das condições dos passeios públicos;
- n) Monitoramento da qualidade do ar;
- o) Obras de combate a inundações: bacias e canais;
- p) Obras de combate a deslizamentos;
- q) Pagamento por Serviços Ambientais – PSA;
- r) Programa Hortas Urbanas;
- s) Programa de mobilidade ativa ‘Entre a Casa e a Escola’ e outros;
- t) Requalificação do Vale do Rio Jundiáí.”

Parecer - FAVORÁVEL

“Art. 202 (...)

§ 4º Nas Zonas de Preservação de Bairros (ZPB) em a ocupação estiver consolidada com o uso residencial unifamiliar, as áreas a serem requeridas como ZEIS 2 voltadas para as vias de acesso ao lote ou vias de circulação não poderão abrigar a construção de edifícios para habitação multifamiliar vertical.”

Parecer - FAVORÁVEL

“Art. 211. (...)

§ 2º As áreas da ZEPAM situadas ao longo do Rio Jundiáí, à jusante da Rodovia dos Bandeirantes, poderão ser ocupadas com os parâmetros construtivos e usos do solo das zonas ZQB ou ZUI, definidos pela UGPUMA no processo de licenciamento de cada caso com base na análise urbanística do entorno, quando atendidas as seguintes condições:

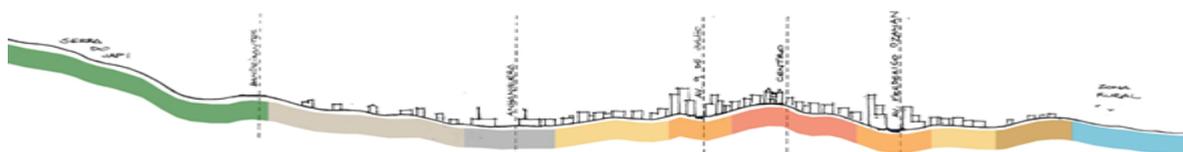
I - não constituam APP nem possuam manchas de mata nativa, Mata Atlântica ou Cerrado;

II - estejam situadas a uma distância igual ou superior a 200 (duzentos) metros do eixo do canal do Rio Jundiáí;

III - estejam situadas, em virtude do perfil natural ou de execução de aterramento, em uma cota pelo menos 1,00 (um) metro acima do nível de inundação do Rio Jundiáí, consideradas as vazões de projeto correspondentes ao período de retorno de 100 anos, conforme o Plano Diretor de Macrodrenagem da Bacia Hidrográfica do Rio Jundiáí elaborado pela Agência das Bacias PCJ.”

Parecer - FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES - Colocar a condição ‘ou’ no final de cada item, de modo a garantir que a área consiga ser ocupada com parâmetros da área adjacente desde que somente uma condição seja atendida e não as 3 em conjunto. Garantir também que as áreas previamente aterradas, com projetos aprovados pelos órgãos competentes, estejam fora da alterações para ZEPAM.

"Art. 216. O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes e projetadas, quer sejam municipais, estaduais ou federais, indicadas parcialmente no Mapa 2 do Anexo 1, que faz parte integrante desta Lei.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Parágrafo único. As diretrizes viárias indicadas no Mapa 2 representam os estudos existentes até a data de publicação da Lei, podendo ocorrer atualizações ou inserções pela UGPUMA, disponibilizadas no Portal GeoJundiaí."

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 217. (...)

§ 1º A classificação funcional das vias conforme a Lei Federal nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, denominada de Código de Trânsito Brasileiro – CTB, será definida pela autoridade municipal de trânsito, independentemente das funções urbanísticas, conforme previstas neste artigo.

Parecer - FAVORÁVEL

§ 4º Ao longo do Rio Jundiaí, em toda a extensão no município, serão definidos alinhamentos que determinarão o afastamento das construções em relação ao curso d'água, assegurando os espaços necessários para a implantação do canal, do parque linear e da infraestrutura de mobilidade, de acordo com o projeto de cada trecho, observadas as seguintes dimensões mínimas:

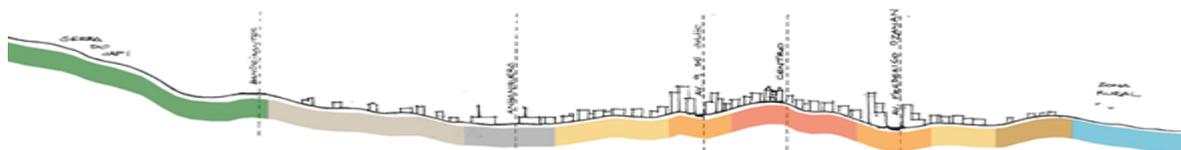
Trecho compreendido entre:	Dimensões mínimas (m)	
	Largura do Canal	Afastamento da borda do canal
I – Divisa com o Município de Várzea Paulista e Avenida São João	34,00	33,00
II – Avenida São João e Rua Castro Alves	34,50	32,75
III- Rua Castro Alves e Rodovia dos Bandeirantes	36,00	32,00
IV – Rodovia dos Bandeirantes e Avenida Daniel Pellizari	50,00	200,00
V – Avenida Daniel Pellizari e a divisa com o município de Itupeva	54,00	200,00

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 220. (...)

§ 1º A classificação urbanística das vias existentes, quando não identificada nesta Lei, será realizada mediante decreto do Executivo, ouvida a Unidade de Planejamento Urbano e Meio Ambiente (UGPUMA), com base na manifestação do Grupo Técnico de Mobilidade.

§ 4º As diretrizes viárias municipais atendem a dinâmica do planejamento viário e o ordenamento do território e compreendem as novas vias e respectivas conexões viárias necessárias à mobilidade urbana e os alargamentos viários para qualificação da infraestrutura de mobilidade, priorizando os modos sustentáveis de deslocamento.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

§5º As Certidões de Diretrizes Viárias têm validade de 180 (cento e oitenta) dias e atestam a existência de estudos e diretrizes viárias pelo poder público contendo as conexões pretendidas por novas vias, as larguras projetadas para a remodelação do viário e as seções pretendidas para orientar projetos viários, desapropriações e decretos de utilidade pública.

Parecer - FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES - O CMPT entende que a elaboração, controle e exclusão de diretrizes viárias deve ter acompanhamento constante da sociedade civil. Entendemos que no parágrafo 1º o CMPT deve também ser ente ouvido (constante portanto da redação do mesmo) para a efetivação do parágrafo. Entendemos que este acompanhamento da sociedade civil depende de uma atualização das diretrizes viárias já existentes (mantendo apenas aquelas com real possibilidade de efetivação), e a criação de formas de monitoramento tanto de novas diretrizes que venham a ser criadas como das que possam deixar de existir. Esse monitoramento deve ser constante e firmado com parceria entre UGMT, UGPUMA e CMPT.

"Art. 221. (...)

§ 1º As larguras mínimas das novas vias, com exceção das situadas em ZEIS ou ZERF, são as estabelecidas no Quadro 4, a seguir:

Quadro 4 - Larguras mínimas de novas vias

§ 4º Nas vias de acesso ao lote sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 15,00 m (quinze metros).

§ 9º A implantação de vias marginais às rodovias poderá restringir-se ao trecho necessário para garantir segurança ao acesso aos terrenos lindeiros e deverá ser autorizada mediante a aprovação de projeto específico, independentemente do parcelamento do solo.

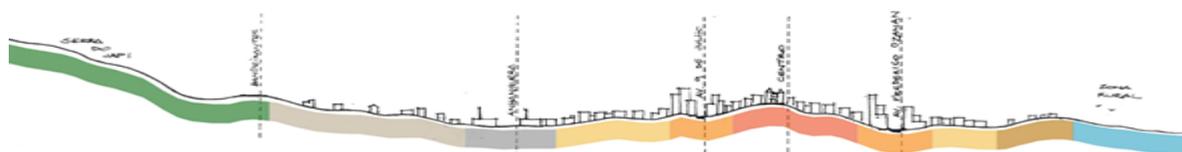
§ 13. As áreas atingidas por diretrizes viárias que forem doadas ao Município sem a implantação da via prevista deverão ter dimensões e condições que permitam a execução das obras respectivas, incluindo, quando necessário, os espaços para taludes e obras de contenção."

Parecer - FAVORÁVEL. O CMPT recomenda que seja elaborado um manual com essas normas técnicas.

"Art. 228. (...)

§ 2º Será admitida a constituição de condomínios nos termos do artigo 1.358-A do Código Civil desde que a fração ideal associada a cada unidade autônoma seja igual ou superior à cota mínima de terreno de cada unidade habitacional horizontal definida para a respectiva zona de uso do solo e que sejam atendidas todas as demais condições previstas para a implantação de conjuntos habitacionais horizontais."

"Art. 229. Quando implantadas em glebas com área de até 40.000 m² (quarenta mil metros) as habitações multifamiliares horizontais ou verticais poderão destinar, mediante análise e parecer favorável da UGPUMA, como Áreas Livres de Uso Público - ALUP e as Áreas de Equipamento Urbano Comunitário - AEUC outros imóveis urbanos situados na mesma sub-bacia de afluentes do Rio Jundiá, exceto em áreas do Território de Gestão da Serra do Japi, tal como definido na Lei Complementar Municipal nº 417 de 29 de dezembro de 2004.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Art. 234. (...)

§ 1º A instalação de atividades de oficina mecânica, troca de óleo e lavagem de carros nas áreas objeto da Lei Municipal nº 2.405, de 10 de junho de 1980, dependerá da análise e autorização da concessionária dos serviços de abastecimento de água do Município, bem como do atendimento das condições que ela determinar.

§ 2º A publicidade das atividades de Comércio ou Serviço nas vias de circulação da Zona de Preservação de Bairros (ZPB) limitar-se-á a anúncios indicativos, não luminosos, com área máxima de 0,5 m² (meio metro quadrado) para cada 10 m (dez metros) de testada do imóvel."

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 235. (...)

§ 2o. Quando em áreas públicas, as atividades de comércio e serviço deverão observar as seguintes condições:

I – as atividades de comércio e serviço ambulantes poderão ser realizadas em ruas, calçadas, parques e praças, desde que utilizem estruturas removíveis e sem fixação no solo.

II – as atividades de comércio e serviço fixas poderão ser realizadas em praças, parques e sistemas de lazer, apenas em estruturas construtivas do poder público concedidas para uso de municípios por meio de chamamento público.

III – os modelos de bancas, barracas e construções a serem licenciados deverão seguir o padrão definido pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

IV – o processo de licenciamento deverá atender ao disposto no decreto a ser regulamentado no prazo de 60 dias da publicação desta Lei.

§ 3o. As bancas de jornais e revistas existentes no Município passam a ser consideradas atividades de comércio e serviço fixas, com a permissão de venda dos produtos permitidos para os ambulantes, e poderão permanecer nos seus locais pelo prazo de 5 (cinco) anos, até que sejam substituídas pelas novas unidades comerciais do poder público, de forma gradual e segundo a disponibilidade orçamentária municipal.

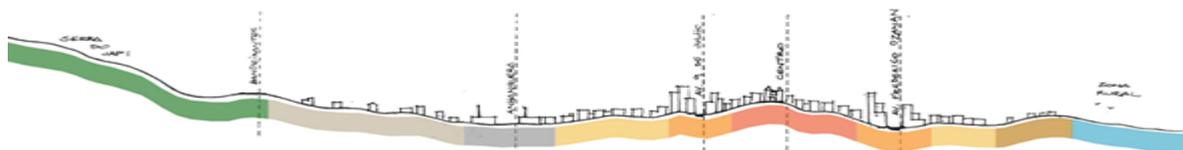
§ 4o. Não serão permitidas atividades de comércio e serviço em Áreas Verdes e Áreas Institucionais de Equipamento Urbano Comunitário realizadas por pessoa física, conforme Decreto nº 31.672, de 04 de agosto de 2022.

§ 5o. Serão permitidas atividades de comércio e serviço ambulantes nas calçadas, com as seguintes exceções:

- a) em calçadas com largura inferior a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
- b) em frente a guias rebaixadas;
- c) em frente a residências, sem anuência do morador;
- d) em frente a portões de acesso a edifícios e repartições públicas, quartéis, hospitais, farmácias, bancos e estabelecimentos assemelhados;
- e) a menos de 10 (dez) metros da entrada de qualquer estabelecimento de ensino, igrejas e templos religiosos, monumentos e bens tombados;
- f) a menos de 10 (dez) metros de esquinas, a contar do ponto de concordância em relação à rua pretendida;
- g) a menos de 10 (dez) metros de pontos ou abrigos de ônibus ou táxis e equipamentos semaforicos.

§ 6o. Os veículos adaptados para gastronomia itinerante deverão:

- a) ocupar uma vaga em estacionamento de veículos regulamentado pela Prefeitura, no caso de rua;
- b) obter a concordância dos proprietários dos imóveis situados em frente à vaga a ser ocupada, no caso de rua;
- c) obter a concordância dos moradores de ambos lados da área pública, no caso de viela;
- d) estar distante, no mínimo, 100 (cem) metros de lanchonete ou restaurante estabelecidos;



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

e) manter área para atendimento dos clientes que assegure a adequada circulação de pedestres, com faixa livre mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros).

§ 7o. As condições para realização de atividades de comércio e serviço fixas e ambulantes em áreas públicas serão definidas pela UGPUMA por meio de Decreto no prazo de 60 dias da publicação desta Lei, que indicará:

I – o processo de seleção dos interessados;

II – as obrigações dos usuários e as restrições de uso;

III – os prazos da cessão de uso do espaço público;

IV – os modelos de bancas e unidades comerciais a serem adotados pelos comerciantes. § 8o.

Quando a atividade ambulante for realizada em imóvel particular, o requerente deverá apresentar comprovação de posse do imóvel ou um instrumento legal de cessão do direito de uso, caso não seja o proprietário do imóvel, e a Certidão de Uso do Solo com a permissão da atividade no local.

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 236. (...)

I – Ind.1: Baixo potencial poluidor (BPP): são as indústrias que não realizam operações de tratamento térmico, tratamento superficial e fundição de metais; não realizam operações de lavagem e/ou desinfecção de material plástico para recuperação; sejam instalados em imóveis Rurais inscritos no Cadastro Ambiental Rural (CAR), com Reserva Legal averbada e/ou cadastrados no sistema SICAR-SP ou em imóveis Urbanos; tenham capacidade de armazenamento de Gás Liquefeito de Petróleo – GLP inferior a 4.000 kg (quatro mil quilos); não realizem queima de combustíveis, exceto associado à cocção de alimento com técnicas domésticas ou em equipamentos com massa inferior a 30 kg; não excedam os critérios de porte da tabela SILIS da CETESB, podendo ser realizadas na condição de uso familiar ou em condição artesanal, segundo regulamentação a ser estabelecida por decreto no prazo de 90 dias da publicação desta Lei.

Parecer - FAVORÁVEL

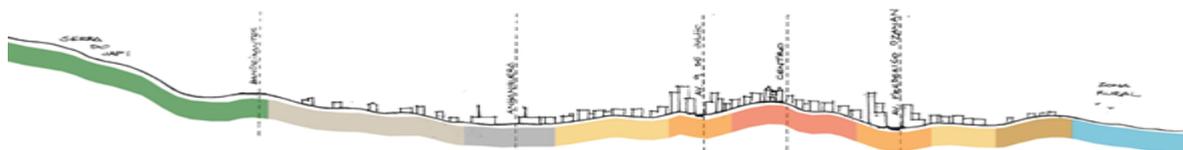
"Art. 237. Quando implantadas em glebas com área de até 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) e com testada insuficiente para assegurar, mediante desmembramento, a frente mínima para as áreas públicas, os conjuntos de comércio e serviço e os conjuntos industriais poderão destinar como Áreas Livres de Uso Público - ALUP e Áreas de Equipamento Urbano Comunitário - AEUC outros imóveis urbanos situados a uma distância máxima de 800 m (oitocentos metros) do empreendimento pretendido.

Parecer - FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES - CMPT sugere que seja incluso na condição a possibilidade de análise e permissão pela UGPUMA, mesmo que área possua testada suficiente para o desmembramento, pois há outros fatores que podem ser interessantes para a implantação diversa das áreas públicas (topografia, trânsito, proximidade com outras áreas públicas, etc).

"Art. 243. (...)

§ 1º Para entendimento das atividades produtivas de alimentos artesanais referidas no Quadro II-b, do Anexo II de Permissibilidade de Usos, considera-se Produção Artesanal:

I – a produção com emprego de técnicas e utensílios predominantemente manuais, e/ou o uso de equipamentos de processamento de pequeno porte ou rudimentares, cujo maquinário diferencie a produção artesanal do modelo produtivo de fabricação em escala de produtos padronizados;



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

II – a produção de alimentos realizada a partir de matérias-primas de origem animal ou vegetal de produção própria ou de origem determinada, preferencialmente localmente produzida;

III – o processamento a ser realizado por pessoas que detenham o saber fazer integral do processo de elaboração, com uso de receita própria ou com características culturais, regionais ou tradicionais do produto;

VI - o uso restrito ao mínimo de ingredientes químicos e industrializados utilizados no preparo.

§ 2º Para efeito da análise de solicitação de Certidão de Uso do Solo, as atividades artesanais são descritas nas Categorias e Classes CNAE 2.0 de Produção Artesanal, do Quadro IV, do Anexo II de Permissibilidade de Usos, devendo ser enquadradas de acordo com o inciso III, do artigo 236, dos Usos industriais, como de impacto leve (graus de complexidade W, entre 2 e 3).

§ 3º Nos casos de solicitação de Certidão de Uso do Solo de atividade artesanal de produção de alimentos de origem animal, o estabelecimento deverá ser passível de registro no SIM Jundiaí de acordo com a Lei nº 9.233, de 03 de julho de 2019, que revisa o Serviço de Inspeção Municipal de Jundiaí – SIM Jundiaí, para que goze do benefício da análise.

§ 4º Nos casos de solicitação de Certidão de Uso do Solo de atividade artesanal de produção de cervejas e chope, a fabricação pelo estabelecimento não poderá exceder seis mil hectolitros por ano, e que obrigatoriamente, a produção esteja associada à venda direta ao consumidor final.

VII – Rur.7 - agroindústria artesanal, compreendendo atividades que atuem na produção artesanal de produtos de origem agrosilvopastoril, de forma individual ou coletiva e se enquadrem como indústria de baixo potencial poluidor, ou fabricação artesanal de bebidas alcoólicas, sucos de frutas, produtos de perfumaria e higiene pessoal ou fabricação de produtos e subprodutos de carne.

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 248. (...)

§ 2º Nos imóveis urbanos com frente para as vias que constituem divisa de zoneamento, exceto quando uma das zonas for de uso industrial, serão permitidos os usos, e respectivos parâmetros de utilização do terreno, previstos para ambas as zonas de uso do solo, até a profundidade de 50 m (cinquenta metros).

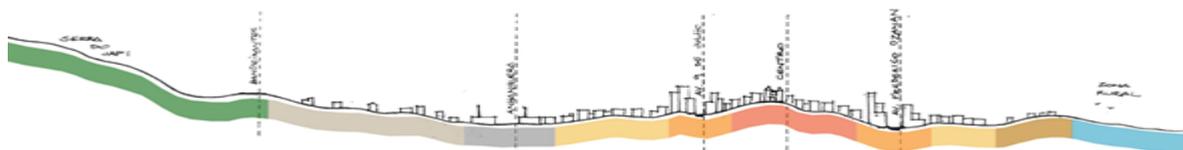
Parecer - FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES- CMPT sugere que sejam incluídas nas exclusões as áreas dentro das ZCA e todas aquelas incluídas na nos polígonos definidos pela lei 2405/1980

§ 4º A permissibilidade de instalação de cada estabelecimento de uso comercial, de serviços ou industrial será definida independentemente da sua classificação para fins fiscais, comerciais ou outros distintos dos critérios urbanísticos e considerará, prioritariamente, a descrição da atividade

§ 6º Quando a atividade pretendida, tal como descrita pelo interessado, for considerada permitida, mas a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) requerida incluir operações ou processos proibidos no local, os documentos de licenciamento expedidos pelo Município, desde a certidão de uso do solo, aprovação de projeto até a expedição de alvará, incluirão as observações contendo as restrições impostas."

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 250 (...)



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

§ 1º Os usos do solo tolerados poderão ser ampliados ou alterados, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos:

I - as novas atividades sejam de igual ou menor grau de incomodidade àquelas exercidas ou licenciadas no local, em relação às condições de permissibilidade previstas nesta Lei;

II - os usos fiquem restritos ao terreno existente anteriormente à vigência desta Lei e a ampliação não implique na anexação de outros imóveis, devendo respeitar os parâmetros de ocupação do solo definidos nesta Lei;

III - a ampliação não exceda 20% (vinte por cento) das instalações existentes e consideradas toleradas;

IV - a atividade absorva todos os impactos gerados, inclusive vagas de veículos.

§ 2º A critério do CMPT os requisitos descritos nos incisos II e III do parágrafo 1º deste artigo poderão ser dispensadas se atendidas as seguintes condições:

I - O imóvel a ser anexado ao existente para permitir a ampliação possua remanescentes florestais protegidos que devam ser preservados;

II - a área ocupada pelos remanescentes florestais seja superior a 10.000 m²;

III - 75% da área total do imóvel a ser anexado seja gravada como área de preservação permanente e transferida ao poder público;

IV - A taxa de ocupação do conjunto dos imóveis, existente e a ser anexado, seja inferior à taxa de ocupação do imóvel existente reduzida em 40%;

V - A taxa de ocupação do conjunto dos imóveis, existente e a ser anexado, seja inferior a 75% da taxa de ocupação máxima prevista para zona de uso do solo onde estão situados os terrenos.

VI - a proposta seja avaliada e aprovada pelo CMPT.

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 252. (...)

II - O acesso de veículos, entrada e saída, deverá ser realizado pela via que permite a atividade de uso pretendida, exceto nos casos em que a análise técnica realizada pela UGMT e UGPUMA conclua que esta exigência pode ser dispensada."

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 255. A permissibilidade das atividades no Município será informada por meio da Certidão de Uso do Solo a ser solicitada no sítio oficial eletrônico do Município."

Parecer - FAVORÁVEL

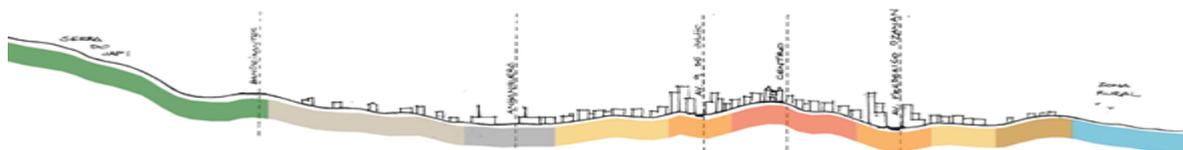
"Art. 257. (...)

§ 1º Para atendimento da permeabilidade mínima do solo, será aceita proposta de sistema equivalente de infiltração de água no solo em até 50% (cinquenta por cento) do valor especificado para a Zona, e composta por uma das seguintes soluções, ou da composição entre elas:

I - área gramada com aplicação de calçamento vazado;

II - caixa de infiltração de águas pluviais;

III - pavimento em concreto permeável considerado o respectivo índice de permeabilidade atestado em Laudo Técnico elaborado por empresa ou laboratório habilitado;



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

IV - jardim de chuva executado em área pública do sistema viário ou destinada à instalação de equipamento público comunitário, ou ainda parte de área livre de uso público destinada à sistema de lazer com extensão de 50% da área permeável a ser compensada.

§ 2º Nos projetos de reforma e ampliação em imóveis com área de terreno de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), a taxa de permeabilidade poderá ser adotada em 100% (cem por cento) pelas soluções indicadas nos incisos I, II, III e IV do §1º deste artigo.

§ 3º No caso previsto no inciso IV do parágrafo primeiro deste artigo as especificações e a área para a construção do jardim de chuva serão definidas pela Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente.

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 258. (...)

§ 1º Nos lotes da Macrozona Urbana, exceto os situados na Zona de Conservação Ambiental (ZCA), poderão ser adotadas as taxas de ocupação máxima e de permeabilidade mínima indicadas no Quadro 7 a seguir, mantidos os índices de aproveitamento especificados neste artigo, sempre que resultarem em condições mais favoráveis para a utilização dos terrenos de pequenas dimensões.

Parecer - FAVORÁVEL

§ 3º Nas Zonas Especiais de Regularização Fundiária de Interesse Específico (ZERF), os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados passarão a seguir os parâmetros urbanísticos das zonas de uso do solo em que estiverem inseridos.

Parecer - FAVORÁVEL

§ 5º Nas glebas, serão adotadas taxas de ocupação e coeficientes de aproveitamento iguais a 80% (oitenta por cento) dos valores estabelecidos para os lotes situados na zona industrial, e de 70% (setenta por cento) para os lotes situados nas demais zonas de uso do solo.

Parecer - FAVORÁVEL

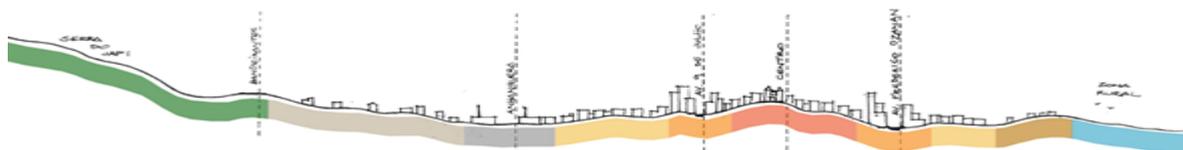
"Art. 260. (...)

I - nos usos habitacionais, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga situada acima do nível da rua e a totalidade da área de garagem situada no subsolo;

Parecer - FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES. CMPT entende que o parâmetro deveria ser o de uma vaga por unidade habitacional no máximo. Aqueles empreendimentos que pretenderem construir mais vagas por unidade podem fazê-lo mediante pagamento de outorga.

Art. 261. (...)

§ 1º Os recuos frontal, laterais e de fundo são determinados em função da localização do terreno e da altura da edificação, conforme exposto no Quadro 10, a seguir:



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Quadro 10 - Recuos mínimos das edificações

Zona de Uso do Solo	Recuos (m)		
	Frontal	Laterais	Fundos
Reabilitação Central *sem redução na esquina	0 (polígono) 2(restante)	0 ($h \leq 7m$) 2 ($7 < h \leq 12m$) um lado	0 ($h \leq 7m$) 2 ($7 < h \leq 12m$)
Qualificação dos Bairros	4	H/6 ($h > 12m$) soma dos recuos laterais mínimo de 2m de cada lado	H/6 ($h > 12m$) mínimo de 2m de cada lado
Preservação dos Bairros			
Desenvolvimento Urbano			
Conservação Ambiental			
Especial Interesse Social 2			
Uso Industrial *área administrativa **área operacional	4 * 8**	H/6 mínimo de 2m de cada lado	H/6 mínimo de 2m de cada lado
Desenvolvimento Rural	10	-	-
Proteção da Serra dos Cristais			
Especial Interesse Social 1	-	-	-
Especial Regularização Fundiária			
Especial Proteção Ambiental			

§ 4o. O recuo frontal poderá ser ocupado por vaga descoberta que ocupe até 50% (cinquenta por cento) da testada.

Parecer - FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES. Recuo frontal poderá ser ocupado desde que apresente no mínimo 5m de profundidade.

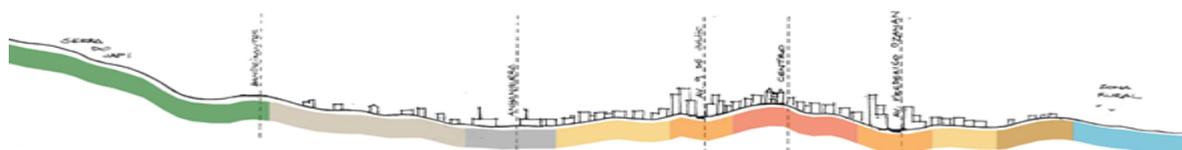
§ 8º Nos terrenos de loteamentos fechados com frente para via interna e fundos para uma via externa, o recuo frontal mínimo em relação ao muro de fechamento será de 2,00 metros.

Parecer - FAVORÁVEL

§ 9º Na Zona de Reabilitação Central (ZRC) o recuo frontal dos dois primeiros pavimentos poderá ser reduzido de 4,00 para 2,00 metros, desde que ele seja incorporado ao passeio público permitindo sua extensão e seu alargamento.

Parecer - FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES. CMPT entende que o recuo frontal, em todas as zonas da cidade, poderiam ser dispensados em casos onde já existam situações consolidadas nas adjacências imediatas onde o recuo frontal já não existe. Também entende edificações de pequeno e médio porte, sem a existência de afastamento frontal, produzem calçadas mais seguras e ruas mais atrativas. O CMPT sugere um debate mais aprofundado sobre os recuos, a fim de permitir resolver condições já estabelecidas na cidade, garantir que existam obras 'legais' que se valham da possibilidade de recuo zero e permitir melhor uso de terrenos com larguras diminutas.

"Art. 262. (...)



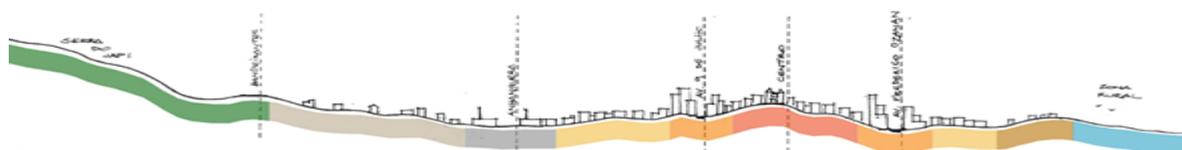
CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Quadro 11 - Altura máxima das edificações

Zona de Uso do Solo	Altura Máxima (m)	
	Na ZRC	Em ZEIS 2 na ZRC
Zona de Reabilitação Central - ZRC	Na ZRC	Em ZEIS 2 na ZRC
Polígono do Patrimônio	17,50	17,50
Via de Acesso ao Lote	10,50	17,50
Via de Circulação	28,00	42,00
Via de Concentração	42,00	42,00
Via Estrutural	56,00	42,00
Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB (*) À jusante da Rod. dos Bandeirantes, a altura máxima permitida será de 8 pavimentos, 24m.	Na ZQB	Em ZEIS na ZQB
Acesso ao lote	10,50	10,50
Via de Circulação	14,00	28,00
Via de Indução	42,00	42,00
Via de Concentração	42,00	56,00
Via Estrutural	56,00	56,00
Zona de Preservação dos Bairros - ZPB	Na ZPB	Em ZEIS na ZPB
Acesso ao lote	10,50	10,50
Via de Circulação	10,50	10,50
Via de Indução	14,00	28,00
Via de Concentração	28,00	28,00
Via Estrutural	28,00	28,00
Zona de Desenvolvimento Urbano – ZDU	Na ZDU	Em ZEIS na ZDU
Acesso ao lote	10,50	10,50
Via de Circulação	28,00	28,00
Via de Indução	42,00	42,00
Via de Concentração	70,00	70,00
Via Estrutural	70,00	70,00
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	10,50	10,50
Zona de Uso Industrial	42,00	42,00
Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1	-	
Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2	-	
ZPB	28,00	
Demais zonas	42,00	
Zonas Especiais – ZERF e ZEPAM	-	
Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural	7,00	
Zona de Proteção da Serra dos Cristais	7,00	

Parecer - FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES. A Observação da ZQB da altura máxima permitida a jusante da Bandeirantes (24m), produz edificações mais baixas em ZQB que na ZPB (28m). O CMPT sugere que a altura máxima a jusante da Bandeirantes seja de 28m. O CMPT sugere a criação de possibilidades de aumento de gabarito em situações não previstas nesta tabela, de modo a garantir que vazios urbanos sejam melhor aproveitados, favorecendo o adensamento de áreas já dotadas de infraestrutura. Um grupo, similar o GTM, em conjunto ao CMPT, poderia debater propostas neste quesito em casos extraordinários



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

7º A altura máxima das edificações nos imóveis com frente para vias de indução, concentração ou estruturais na Zona de Reabilitação Central (ZRC), excetuado o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico, Zona de Desenvolvimento Urbano (ZDU) e Zona de Qualificação de Bairros (ZQB) poderá ser ampliada mediante a redução da taxa de ocupação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$H_{max} = H_n + (T_{Omax} - T_{Op})/2, \text{ onde:}$$

H_{max} = altura ampliada, limitada a 84 metros;

H_n = Altura prevista no Quadro 11;

T_{Omax} = taxa de ocupação prevista no Quadro 6 do art. 258, expressa em percentual (%);

T_{Op} = taxa de ocupação utilizada no projeto, expressa em percentual (%).

Parecer - FAVORÁVEL

(...)

§ 9º Nas edificações cujo afastamento do alinhamento da rua seja superior a 20,00 m (vinte metros), a altura deverá ser medida a partir da cota do terreno natural, no centro geométrico da área de ocupação do prédio, acrescida de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

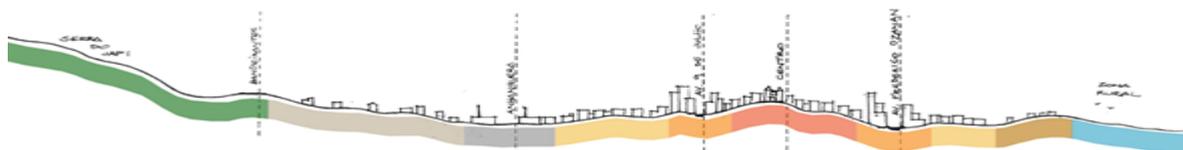
§ 10. Nos terrenos de esquina ou com várias frentes será admitido, para as ruas de menor importância, um recuo frontal igual à metade daquele determinado pelo critério descrito no § 4º do art. 262 desta Lei."

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 263. (...)

Quadro 12 - Quota de terreno mínima por unidade habitacional

Zona de Uso do Solo	QTmin (m2/unid.)	
	Horizontal	Vertical
Zona de Reabilitação Central - ZRC	125	12 (exceto acesso ao lote)
Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB	125	16
Zona de Preservação dos Bairros - ZPB	250	30 (concentração e estrutural) 40 (indução)
Zona de Desenvolvimento Urbano - ZDU	125	16 (circulação, indução) 12 (concentração, estrutural)
Zona de Uso Industrial - ZUI	-	-
Zona de Conservação Ambiental - ZCA	1.000	-
Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1	-	-
Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2	125(unifamiliar) 62,50 (sobrepota)	10
Zona Especial de Regularização Fundiária - ZERF	125	-
Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM	-	-
Zona de Proteção Hídrica e Desenvolvimento Rural	5.000	-
Zona de Proteção da Serra dos Cristais	5.000	-



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Parecer - FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES. O CMPT entende que a QTvertical na ZRC não deveria existir, possibilitando assim a implantação de unidades residenciais pequenas e aquelas voltadas a população de baixa renda.

Parágrafo único. Na Zona de Preservação dos Bairros (ZPB), a cota mínima de terreno para Habitação Multifamiliar Horizontal implantada em lotes com área igual ou inferior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) será admitida de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados)."

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 264. (...)

§ 3º Os espaços necessários ao estacionamento de veículos, embarque e desembarque, carga e descarga e vagas especiais deverão estar contidos nos limites do terreno onde será implantado o empreendimento, em local próximo aos acessos às edificações e com dimensões compatíveis com a demanda produzida.

Parecer - NÃO FAVORÁVEL. O CMPT entende que a área do terreno deveria ser bem utilizada para os usos comerciais, residenciais e de serviço. O veículo não deveria ser prioridade no projeto e que, enquanto não houver maneiras efetivas e controladas de cobrança de estacionamento nas vias públicas, não deveria haver nenhum tipo de cobrança de quantidade de vagas aos particulares. Não faz sentido para a cidade somente o particular ter que cuidar do estacionamento e a cidade liberar o estacionamento sem cobrança em várias ruas, bolsões e até ALUP e AEUC doadas ao município.

§ 9º Nas edificações destinadas ao uso religioso, creches, escolas infantis, escolas de 1º (primeiro) e 2º (segundo) graus, cinema ou teatro, o número de vagas de estacionamento será determinado considerando apenas as áreas construídas destinadas às atividades administrativas, descontando os espaços os espaços reservados ao culto (nave), salas de aula e auditórios."

Parecer - NÃO FAVORÁVEL. O CMPT entende que ficar criando exceções não é o caminho para resolver o problema do estacionamento. A cobrança efetiva e controlada pelo uso das vagas públicas seria muito mais efetivo que qualquer nova regra.

"Art. 275. (...)

III - na requalificação urbana de áreas densamente ocupadas ou impermeabilizadas, com extensão de uma quadra ou superior a 5.000 m², cuja redução das taxas de ocupação e impermeabilização permitirá ampliar o coeficiente de aproveitamento e reduzir o valor da outorga onerosa de acordo com as expressões abaixo:

a) $Caa = Camax + 1,5(Toa - Top)/100$, onde:

Caa = coeficiente de aproveitamento ampliado;

Camax = coeficiente de aproveitamento máximo definido para o local;

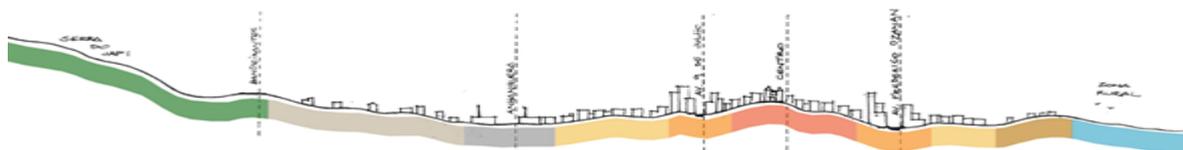
Toa = Taxa de ocupação atual expressa em porcentagem;

Top = Taxa de ocupação proposta no projeto de requalificação expressa em porcentagem;

b) $Vro = Vo * Top/Toa * Tip/Tia$, onde:

Vro = Valor reduzido da outorga onerosa;

Vo = Valor da outorga onerosa determinado pela Lei nº 9.321/2019;



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Top = Taxa de ocupação proposta no projeto de requalificação;

Toa = Taxa de ocupação atual expressa;

Tip = Taxa de impermeabilização proposta no projeto de requalificação;

Tia = Taxa de impermeabilização atual.”

Parecer - FAVORÁVEL

“Art. 280. É vedada a supressão de qualquer forma de vegetação, salvo para a realização de obras, empreendimentos e atividades de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental, previstas na Lei nº 12.651/2012, que comprovadamente não possam localizar-se em outra área.

Parecer - FAVORÁVEL

§ 1º É permitida, a critério do órgão ambiental competente, a supressão de pequenos fragmentos florestais para garantir a implantação de atividades compatíveis com os objetivos da respectiva Zona de Uso do Solo, desde que atendidos os critérios e restrições determinados pelo Órgão Estadual Competente em atendimento ao Decreto no 43.284/1998, que regulamentou as APAs de Jundiaí e Cabreúva.”

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 285. (...)

§1º

III - anexação: o reagrupamento de lotes, até o limite das dimensões máximas estabelecidas para as quadras, desde que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes, ou de glebas;

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 289. (...)

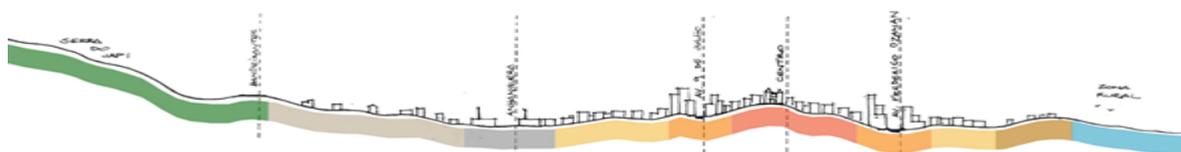
IV - áreas públicas, devendo perfazer 30% (trinta por cento) da área total da ser parcelada quando situada na Zona de Conservação Ambiental (ZCA), e 25% (vinte e cinco por cento) nas demais áreas da Macrozona Urbana, observados os seguintes percentuais mínimos:

Parecer - FAVORÁVEL

VI - (...)

c) ter arborização implantada, obedecendo ao projeto técnico específico aprovado pelo órgão municipal competente.

VII – comprimento máximo das quadras e dimensões mínimas dos lotes, conforme Quadro 14, a seguir:



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Quadro 14 - Dimensões de quadras e testadas

Zona de Uso do Solo	Testada mínima (m)	Área mínima de terreno (m ²)	Dimensão máxima de quadra (m)
Zona de Reabilitação Central	8	200	200
Zona de Qualificação dos Bairros			200
Vias Estruturais	20	250	
Demais vias	10		
Zona de Preservação dos Bairros			200
Vias Estruturais	20	500	
Demais vias	10		
Zona de Desenvolvimento Urbano			200
Vias Estruturais	20	500	
Demais vias	10	250	
Zona de Uso Industrial	15	500	300
Zona de Conservação Ambiental	20	1.000	300
Zona Especial de Interesse Social 2	6	125	200

Parecer - FAVORÁVEL

§ 9o. Nos loteamentos de interesse social deverão ser transferidos à FUMAS, mediante doação, lotes ou áreas para o atendimento as famílias de baixa renda, de acordo com o zoneamento, conforme descrito a seguir:

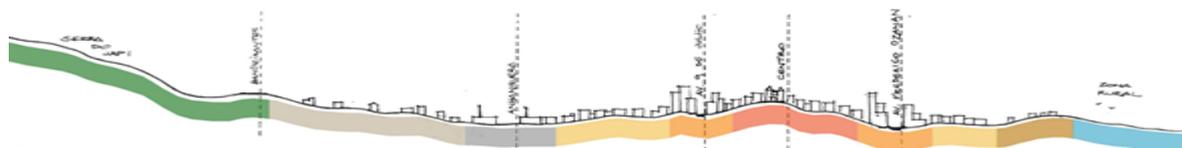
I - Em áreas demarcadas como ZEIS 2 indicadas nos Mapas 2 e 6 desta Lei: 10% do total dos lotes ou 12% da área total em um único lote;

II – Nas áreas da Macrozona Urbana que vierem a ser requeridas e aceitas como ZEIS 2, nos termos do artigo 202, inciso II, in fine:

Zona de Uso do Solo do Loteamento	Lotes ou área a ser doada	
	N.º Lotes	Extensão da Área
ZRC	0	0
ZDU	5% do total de lotes	6% da área total
Demais Zonas	10% do total de lotes	12% da área total

Parecer - NÃO FAVORÁVEL. O CMPT que estas regras não são efetivas e estes lotes e só poderiam ser implantadas com a comprovação que estes lotes fossem vendidos a preços realmente populares. Entendemos que, ao invés de doações de lotes - e posterior liberação do restante para venda a qualquer preço - novos loteamentos populares - com regras especiais - deveriam ter o limite de valor por m² em todo o empreendimento.

(...)



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal n° 8.683 de 08 de Julho de 2.016

§ 11. Nos projetos de loteamentos de interesse social em trâmite, protocolados na vigência das legislações anteriores, a oferta de unidades do art.137, inciso III, da Lei Municipal n.º 7.858/2012, a doação dos lotes gerados conforme artigo 61 da Lei Municipal n.º 8.683/2016, ou outra previsão legal de doação ou oferta de unidades ou lotes a FUMAS ou à Prefeitura, poderá, a critério do requerente, ser aplicada, até a expedição da certidão de aprovação final do loteamento, a conversão para pagamento em pecúnia ao Fundo Municipal de Habitação, observados os percentuais das leis vigentes à data do protocolo.

Parecer - FAVORÁVEL

§ 12. Os valores do pagamento em pecúnia ou das obras de construção de habitações de interesse social, referidos no § 10, serão calculados pela FUMAS, à época do pedido, e corresponderão a soma do valor de avaliação da gleba, mais o custo de produção das obras de infraestrutura, acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento).

Parecer - FAVORÁVEL

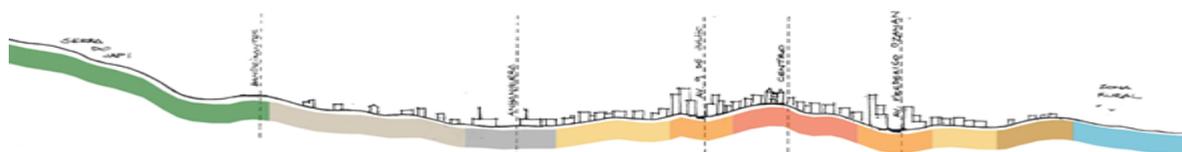
§ 13. Com a finalidade de estimular a reciclagem do uso dos terrenos de grandes dimensões situados na zona urbana consolidada e que foram ocupados por estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços ou industriais, o percentual de destinação das áreas livres de uso público no caso de desmembramento em lotes poderá ser reduzido para 10% da área total da gleba.

Parecer - NÃO FAVORÁVEL. O CMPT entende que há outras formas de estimular o uso destas áreas que já foram ocupadas como as fachadas ativas e aumento de gabarito através da redução da ocupação. Ainda há a possibilidade de doação de AEUC em outros lugares ou até mesmo na pecúnia. A cidade não deveria abrir mão da doação de áreas públicas em nenhuma circunstância, mesmo que para isto fosse necessário a criação de mecanismos mais efetivos de doações em outras regiões mais carentes de áreas públicas

§ 14. As áreas livres de uso público destinadas ao sistema de lazer e as vias de pedestres com largura mínima de 10,00 m (dez metros) e comprimento máximo de 200 m (duzentos metros), quando atravessarem as quadras interligando duas vias existentes ou projetadas serão consideradas limitadoras do comprimento das quadras.

§ 15. As vias de pedestres a que se refere o parágrafo 13 deste artigo poderão gerar testadas para os lotes e classificadas de forma a permitir o uso comercial com a instalação de estabelecimentos de pequeno porte.

§ 16. A exigência de dimensão máxima das quadras, definida no Quadro 14 desta Lei, poderá ser dispensada quando não for determinada por diretrizes viárias ou quando for demonstrada a inviabilidade ou inconveniência técnica decorrente da forma ou topografia do terreno ou da existência de atributos naturais como cursos d'água ou remanescentes de vegetação protegida que impeçam a implantação de via.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal n° 8.683 de 08 de Julho de 2.016

§ 17. Nos projetos de desmembramentos as Áreas Livres de Uso Público - ALUP, e as Áreas de Equipamento Urbano e Comunitário – AEUC poderão ser destinadas em imóvel de outra matrícula, desde que:

I – sejam mantidas na matrícula do imóvel parcelado, como Áreas Livres de Uso Público – ALUPs, aquelas correspondentes às Áreas de Preservação Permanente e as que contenham remanescentes de vegetação;

II – as áreas destinadas em outro imóvel estejam situadas na mesma sub-bacia hidrográfica, quando se tratar da Zona de Conservação Ambiental (ZCA), e no mesmo bairro quando se tratar de outra zona de uso do solo e;

III – A distância entre os limites do imóvel objeto do desmembramento e os das áreas públicas situadas em outra matrícula não seja superior a 300 m (trezentos metros).

§ 18. Nas áreas públicas, a relação entre a área e a testada, ou soma das testadas, deve ser igual ou inferior a 50 m (cinquenta metros)"

Parecer - FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES. O CMPT recomenda que a distância máxima estipulada no item III deva ser aumentada para 800m, pois somente grandes glebas precisam passar por doações e dentro dos 300m estipulados pela proposta serão ineficazes.

Art. 290. O Município poderá aceitar projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para Zona de Conservação Ambiental e Zona de Preservação dos Bairros, desde que a solução proposta assegure que as áreas desvinculadas dos lotes sejam acrescidas às áreas verdes públicas.

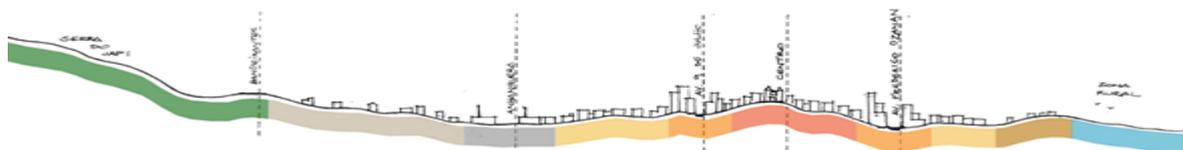
§ 1º A medida tratada no caput deste artigo não deve permitir que os lotes resultantes tenham área inferior a 300m² (trezentos metros quadrados), quando situados na Zona de Conservação Ambiental; e 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), quando situados na Zona de Preservação dos Bairros.

§ 2º O projeto especial de que trata o caput deste artigo deve ser fundamentado pelo seu proponente, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão municipal competente.

§ 3º Para promover a proteção dos remanescentes florestais e a ampliação das áreas livres de uso público as áreas desvinculadas dos lotes que tiveram a dimensão reduzida nos parcelamentos situados na Zona de Conservação Ambiental poderão ser destinadas em outras matrículas, desde que:

I – os imóveis que integrarão as áreas livres de uso público estejam situadas na Bacia do Rio Jundiá Mirim quando se tratar de parcelamentos de áreas da Zona de Conservação Ambiental situadas na mesma bacia hidrográfica;

II - os imóveis que integrarão as áreas livres de uso público estejam situados na Zona de Conservação Hídrica definida no Decreto Estadual n.º 43.284, de 03 de julho de 1.998, quando se tratar de parcelamentos de áreas situadas em outros locais da Zona de Conservação Ambiental.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

§ 4º Nos casos previstos no parágrafo 3.º deste artigo a extensão das áreas situadas em matrículas distintas da do imóvel a ser parcelado deverá corresponder à totalidade das áreas desvinculadas dos lotes acrescidas em 20%.

§ 5º Os percentuais de 25% áreas livres de uso público e de 5% de área de equipamento urbano comunitário não incidirão sobre as áreas destinadas em outra matrícula.

§6º Nos projetos especiais de parcelamento previstos neste artigo, os lotes deverão ter dimensões tais que a relação entre a profundidade equivalente e a testada seja inferior a 2,5m (dois metros e meio)."

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 294. (...)

VI - a compatibilidade com o Plano de Mobilidade Urbana, conforme Lei Municipal nº 9.752, de 26 de abril de 2022."

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 295. (...)

IV - indicação, sobre o levantamento topográfico, das declividades entre 20% e 30% (vinte e trinta por cento), 30% e 45% (trinta e quarenta e cinco por cento) e superiores a 45% (quarenta e cinco por cento), devidamente destacadas, bem como as posições das infraestruturas urbanas existentes com as quais o loteamento será conectado;

Parecer - FAVORÁVEL

§ 4º Não é obrigatória a solicitação de diretrizes para o desenvolvimento, apresentação e aprovação de projetos nos seguintes casos:

I - para a anexação de lotes ou glebas ou para a divisão de área, tal como definidos no art. 285 desta Lei;

II – para a aprovação de residências ou estabelecimentos vinculados ao turismo rural em glebas da Macrozona Rural;

III – para a regularização de edificações existentes quando situadas fora de áreas de preservação permanente ou atingidas por alinhamentos viários."

Parecer - FAVORÁVEL

"Art. 296. (...)

§ 3º Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, a título precário, desde que:

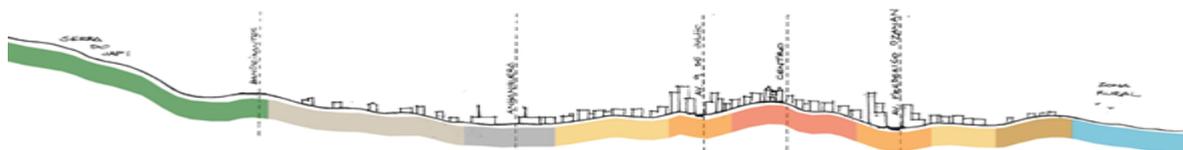
I - a condição de loteamento fechado seja manifestada quando da solicitação das diretrizes;

II - as vias projetadas se articulem com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com as diretrizes específicas definidas pela Municipalidade;

III - as áreas institucionais e pelo menos a parcela de 25% (vinte e cinco por cento) das Áreas Livres de Uso Público (ALUP) - não coincidentes com Áreas de Preservação Permanente (APP) ou remanescentes florestais - estejam localizadas fora do perímetro fechado;

IV - a manutenção das áreas públicas localizadas dentro do perímetro fechado seja realizada às expensas da entidade representativa dos proprietários, que deverá estar regularmente constituída;

V – o loteamento não possua mais de 500 (quinhentos) lotes.



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

VI – haja a instalação de placas de identificação junto à portaria e ao longo de muros de fechamento, de acordo com indicação do Município, informando as condições do fechamento, o direito ao acesso e o uso das áreas públicas.

§ 4º Caso a condição de loteamento fechado seja informada à Municipalidade em data posterior à da expedição das diretrizes, estas serão reavaliadas e poderão ser alteradas para adequação à nova situação.

§ 5º A autorização para fechamento nas condições definidas nas diretrizes deverá ocorrer no ato da aprovação do loteamento, inclusive no que se refere à instalação de portaria em área pública.

§ 6º O sistema viário interno e as Áreas Livres de Uso Público (ALUP) serão objeto de concessão de uso especial à entidade representativa dos proprietários.

§ 7º A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse do Município ou da maioria absoluta dos moradores."

Parecer - NÃO FAVORÁVEL - O CMPT entende que o decreto de fechamento deva ser revogado. A cidade é um comum e deve ter seus ônus e bônus compartilhados entre todos os cidadãos.

“Art. 323 (...)

§ 1º. Os parcelamentos de solo considerados de interesse específico para fins de regularização fundiária integram a Zona de Regularização Fundiária (ZERF) e são indicados no Mapa 2 (Zoneamento) e no Mapa 5 (Cadastro Fundiário) do Anexo I, e atualizados de forma permanente no Portal GeoJundiaí.”

Parecer - FAVORÁVEL

“Art. 329. Os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados passarão a seguir os parâmetros urbanísticos das zonas de uso do solo em que estiverem inseridos.

Parecer - FAVORÁVEL

“Art. 345 (...)

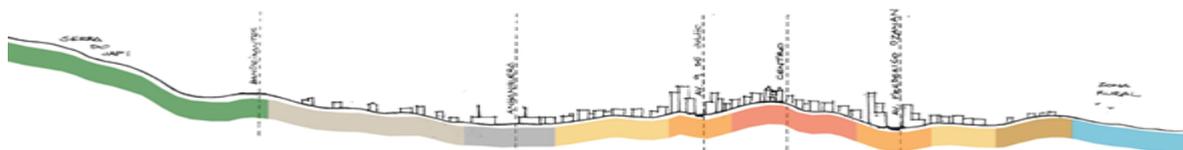
§ 1º Nos processos em trâmite na data de publicação desta Lei, o interessado poderá optar pela análise integral nos termos da legislação vigente.

§ 2º Excluem-se do disposto no parágrafo 1º os projetos de loteamento de interesse social, para efeito do pagamento em pecúnia dos lotes a serem transferidos à FUMAS.

Parecer - FAVORÁVEL

“Art. 346-A. A contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional, determinada de acordo com os critérios definidos no artigo 104 desta Lei para empreendimentos habitacionais construídos em terrenos da Zona de Reabilitação Central, será dispensada quando se tratar de projetos de edifícios com predominância do uso residencial.

Parágrafo único. O disposto neste artigo será aplicado exclusivamente aos empreendimentos cujos projetos forem apresentados até 31 de dezembro de 2024 e cujas obras forem concluídas com habite-se solicitado até 31 de dezembro de 2028.”



CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

Criado pela Lei Municipal nº 8.683 de 08 de Julho de 2.016

Parecer - **FAVORÁVEL**

Art. 347 (...)

Essas eram as considerações a serem feitas por esta Câmara Técnica. Nada mais havendo a tratar, atentamente,

**Câmara Técnica de Análise da Legislação Urbanística
CMPT - novembro/2023**

