



**LEI N.º 10.177, DE 13 DE JUNHO DE 2024**

Altera a Lei 9.321/2019, que revisou o Plano Diretor, para readequar disposições sobre o ordenamento territorial do Município, e dar outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 11 de junho de 2024, **PROMULGA** a seguinte Lei:-

**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 Capivari, com vegetação nativa ou objeto de ações de reflorestamento, com extensão a partir de 2.000 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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;

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;



**TO<sub>e</sub>** = 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 <sub>e</sub> e a TO (TO <sub>e</sub> - TO) em %	Fator Ambiental F <sub>a</sub>
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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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." (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 m<sup>2</sup> (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)

**"Art. 138. (...)**

(...)

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

(...)" (NR)

**"Art. 154 (...)**

**Parágrafo único.** Os empreendimentos realizados em ZEIS 2 em parceria com a FUMAS e que apresentarem Estudos de Impacto de Vizinhança - EIV, ficam dispensados do atendimento à Lei Municipal Complementar n.º 523, de 19 de setembro de 2012."



**"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 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 CO<sub>2</sub> 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;

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.** (...) )

(...)



§ 2º As áreas da ZEPAM situadas ao longo do Rio Jundiaí, a 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 a 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:



**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)



"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	
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	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.

(...)



§ 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 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) 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 m<sup>2</sup> (meio metro quadrado)



para cada 10 m (dez metros) de testada do imóvel." (NR)

**"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 associada 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 m<sup>2</sup> (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:

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).

(...)

§ 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 m<sup>2</sup>;

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." (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 a 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 250 m<sup>2</sup> (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.

§ 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 m<sup>2</sup> (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. (...)**

(...)

§ 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 <b>mínimo de 2m de cada lado</b>	H/6 ( $h > 12m$ )
Preservação dos Bairros			<b>mínimo de 2m de cada lado</b>
Desenvolvimento Urbano			
Conservação Ambiental			
Especial Interesse Social 2			
Uso Industrial *área administrativa **área operacional	4 * 8 **	H/6 <b>mínimo de 2m de cada lado</b>	H/6 <b>mínimo de 2m de cada lado</b>
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)

"Art. 262. (...)

**Quadro 11 - Altura máxima das edificações**

<b>Zona de Uso do Solo</b>	<b>Altura Máxima (m)</b>
<b>Zona de Reabilitação Central - ZRC</b>	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
<b>Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB</b>	Na ZQB
(*) À jusante da Rod. dos Bandeirantes, a altura máxima permitida será de 8 pavimentos, 24m.	
Acesso ao lote	10,50
Via de Circulação	28,00
Via de Indução	42,00
Via de Concentração	42,00
Via Estrutural	56,00
<b>Zona de Preservação dos Bairros – ZPB</b>	Na ZPB
(*) À jusante da Rod. dos Bandeirantes, a altura máxima permitida será de 8 pavimentos, 24m.	



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ – SP  
(Lei nº 10.177/2024 – fls. 19)

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	
ZEIS 2 Demarcada no Mapa 2	42,00
ZEIS 2 Requerida em outras Zonas	
Vias de acesso ao lote, exceto na ZCA	14,00
Demais vias e via de acesso ao lote da ZCA	Altura definida para a Zona de Uso do Solo na qual a ZEIS 2 está inserida

(...)

§ 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 (%);



**TOp** = 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. (...)

#### Quadro 12 - Quota de terreno mínima por unidade habitacional

Zona de Uso do Solo	QTmin (m <sup>2</sup> /unid.)	
	Horizontal	Vertical
Zona de Reabilitação Central - ZRC	125	0 (imóveis com até 5.000 m <sup>2</sup> ) 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 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) será admitida de 150 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados)." (NR)

"Art. 264. (...)

(...)

§ 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 m<sup>2</sup>, 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)

“**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 a 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 (m <sup>2</sup> )	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 às 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 à 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 à 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.

§ 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 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), quando situados na Zona de Conservação Ambiental; e 250m<sup>2</sup> (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:

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 1998, 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 2,5 m (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 por cento e trinta por cento), 30% e 45% (trinta por cento 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." (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.

§ 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 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."

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

I - Anexo I - Mapa 01: Macrozoneamento e Sistema Hídrico;

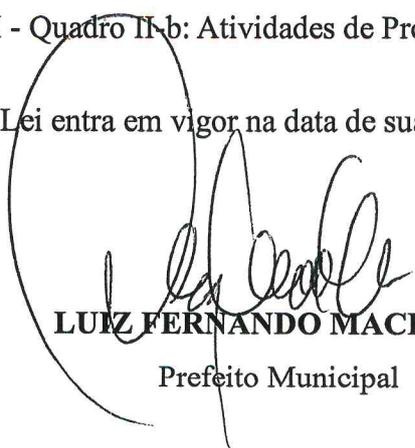
II - Anexo I - Mapa 02: Zoneamento e Sistema viário;

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 MACHADO**

Prefeito Municipal

Registrada na Unidade de Gestão da Casa Civil do Município de Jundiaí, aos treze dias do mês junho do ano de dois mil e vinte e quatro, e publicada na Imprensa Oficial do Município.



**GUSTAVO L. C. MARYSSAEL DE CAMPOS**

Gestor da Unidade da Casa Civil



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	-			
	3	Manutenção de máquinas				
5 Ruído noturno	4	Atividades dos grupos 2 e 3 com funcionamento após 22h				
	5	Alojamento de animais				
	6	Atividades do grupo 4 com funcionamento após 22h, salão de festas				
6 Fluxo pesado	7	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  
 (Cinza) 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 BAIRROS - ZQB		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	-	300	-	-	-
3 Fluxo concentrado	3	Restaurante, farmácia, comércio varejista, academia, cabeleireiro	-	300	-	-	-
	1	Local de culto	-	300	-	-	-
	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 alcoólica)	-	-	-	-	-
	6	Estacionamento de veículos leves	-	300 AT	-	-	-
	7	Lavagem de veículos	-	300 AT	-	-	-
	8	Troca de óleo	-	300	-	-	-
	9	Comércio varejista de gás (GLP)	-	300 AT	750 AT	1.500 AT	3.000 AT
	10	Posto de combustível	-	-	1.500 AT	1.500 AT	-
	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	-	-	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 distribuição de energia elétrica	-	-	-	-	-
	24	Serviços de telecomunicações (exceto estações rádio-base)	-	300	-	-	-
	25	Hospedagem (exceto motel)	-	750	-	-	-
26	Motel	-	-	-	-	-	
8 Indústria	1	Baixo potencial poluidor, realizada na moradia e segundo Decreto Municipal	-	-	750	1.500	3.000
	2	Baixo potencial poluidor, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	750	1.500	3.000
	3	Impacto desprezível, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	750	1.500	3.000
	4	Impacto leve, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	1.500	3.000
	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 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)				
2 Fluxo leve	1	Habitação vertical multifamiliar				
	2	-	300	-	-	-
	3	-	-	-	-	-
3 Fluxo concentrado	1	-	-	-	-	-
	2	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-
	4	-	-	-	-	-
	5	-	-	-	-	-
	6	-	-	-	-	-
4 Ruído diurno	1	-	-	-	-	-
	2	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-
5 Ruído noturno	1	-	-	-	-	-
	2	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-
	4	-	-	-	-	-
6 Fluxo pesado	1	-	-	-	-	750 AT
	2	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-
7 Especial	1	-	-	-	-	-
	2	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-
	4	-	-	-	-	-
	5	-	-	300	-	-
	6	-	-	750 AT	-	-
	7	-	-	750 AT	-	-
	8	-	-	750	-	-
	9	-	-	-	-	-
	10	-	-	-	-	-
	11	-	-	-	-	-
	12	-	-	-	-	-
	13	-	-	-	-	-
	14	-	-	-	-	-
	15	-	-	-	-	-
	16	-	-	-	-	-
	17	-	-	-	-	-
	18	-	-	750	-	-
	19	-	-	-	-	-
	20	-	-	-	-	-
	21	-	-	-	-	-
	22	-	-	-	-	-
	23	-	-	-	-	-
	24	-	-	-	-	-
	25	-	-	-	-	-
	26	-	-	-	-	-
8 Indústria	1	-	-	-	750	1.500
	2	-	-	-	750	1.500
	3	-	-	-	750	1.500
	4	-	-	-	-	-
	5	-	-	-	-	-
	6	-	-	-	-	-
9 Rural	1	-	-	-	-	-
	2	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-
	4	-	-	-	-	-
	5	-	-	-	-	-
	6	-	-	-	-	-
	7	-	-	-	-	-
10 Extração	1	-	-	-	-	-
	2	-	-	-	-	-
	3	-	-	-	-	-

**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	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 converção	-			
	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	-	-	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	-			
8 Indústria	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, heliporto	-	-	-	-
	23	Serviços de transmissão e distribuição de energia elétrica	-	-	-	-
	24	Serviços de telecomunicações (exceto estações rádio-base)	-			
	25	Hospedagem (exceto motel)	-			
	26	Motel	-	-	-	
9 Rural	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	-	-	-	-
10 Extração	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)	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-
	6 Ensino Superior	-	-	-	-	-
4 Ruído diurno	Salão de festa infantil	-	-	-	-	-
	Oficina mecânica, funilaria e pintura	-	-	-	-	-
	Manutenção de máquinas	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
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, heliporto	-	-	-	-	-
	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  
 (Cinza) 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 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 Consultório, clínica, escritório	-	500	1.500	-	-
3 Fluxo concentrado	3 Restaurante, farmácia, comércio varejista, academia, cabeleireiro	-	500	1.500	-	-
	1 Local de culto	-	500	1.500	-	-
	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	-	-	-	-	-
	1 Salão de festa infantil	-	-	-	-	-
	2 Oficina mecânica, funilaria e pintura	-	-	500	1.500	-
5 Ruído noturno	3 Manutenção de máquinas	-	-	-	-	-
	1 Atividades dos grupos 2 e 3 com funcionamento após 22h	-	-	-	1.500	-
	2 Alojamento de animais	-	-	-	1.500	-
6 Fluxo pesado	3 Atividades do grupo 4 com funcionamento após 22h, salão de festas	-	-	-	-	-
	4 Casa de shows e espetáculos, música mecânica ou ao vivo	-	-	-	-	-
	1 Atacadista, armazenagem, centro logístico	-	-	-	-	-
7 Especial	2 Transportadora, garagem de veículos pesados	-	-	-	-	-
	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	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, heliporto	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	300	300
	2 Baixo potencial poluidor, segundo Cetesb e Decreto Municipal	-	-	-	300	300
	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 (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



**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 Habituação	1	Habituação horizontal unifamiliar (até 3 pav e h=10,5m)	-	-	-	-
	2	Habituação horizontal multifamiliar (unidades justapostas ou sobrepostas)	-	-	-	-
	3.1	Habituação horizontal multifamiliar (via pública)	-	-	-	-
	3.2	Habituação horizontal multifamiliar (via particular)	-	-	-	-
2 Fluxo leve	1	Habituação vertical multifamiliar	-	-	-	-
	1	Uso familiar	-	-	-	-
	2	Consultório, clínica, escritório	-	-	-	-
3 Fluxo concentrado	3	Restaurante, farmácia, comércio varejista, academia, cabeleireiro	-	-	-	-
	1	Local de culto	-	750	750	750
	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)	-	750	750	750
4 Ruído diurno	6	Ensino Superior (apenas para cursos com temática rural)	-	750	750	750
	1	Salão de festa infantil	-	-	-	-
	2	Oficina mecânica, funilaria e pintura	-	-	-	500
5 Ruído noturno	3	Manutenção de máquinas (apenas para máquinas de uso rural)	-	-	-	500
	1	Atividades dos grupos 2 e 3 com funcionamento após 22h	-	-	-	-
	2	Alojamento de animais	-	-	-	-
6 Fluxo pesado	3	Atividades do grupo 4 com funcionamento após 22h, salão de festas	-	-	-	-
	1	Casa de shows e espetáculos, música mecânica ou ao vivo	-	-	-	-
	2	Atacadista, armazenagem, centro logístico	-	-	-	-
7 Especial	2	Transportadora, garagem de veículos pesados	-	-	-	-
	1	Atividades da subcategoria 6.1 com funcionamento após 22h	-	-	-	-
	1	Asilo, orfanato	-	-	-	1.500
	2	Casa de passagem, albergue assistencial	-	-	-	-
	3	Hospital	-	-	-	-
	4	Assistência psicossocial e dependência química	-	-	-	750
	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, heliporto	-	-	-	-
	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	1.000	1.000	1.000	-
	6	Comércio rural	300	300	300	300
	7	Agroindústria artesanal	300	300	300	300
10 Extração	1	Água	-	-	-	-
	2	Areia, cascalho, argila, pedra (*permitido apenas conforme art. 244, §2º)	-	-	-	-
	3	Folhelho argiloso	-	-	-	-

**LEGENDA:**

- Uso não permitido  
 (Cinza) 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

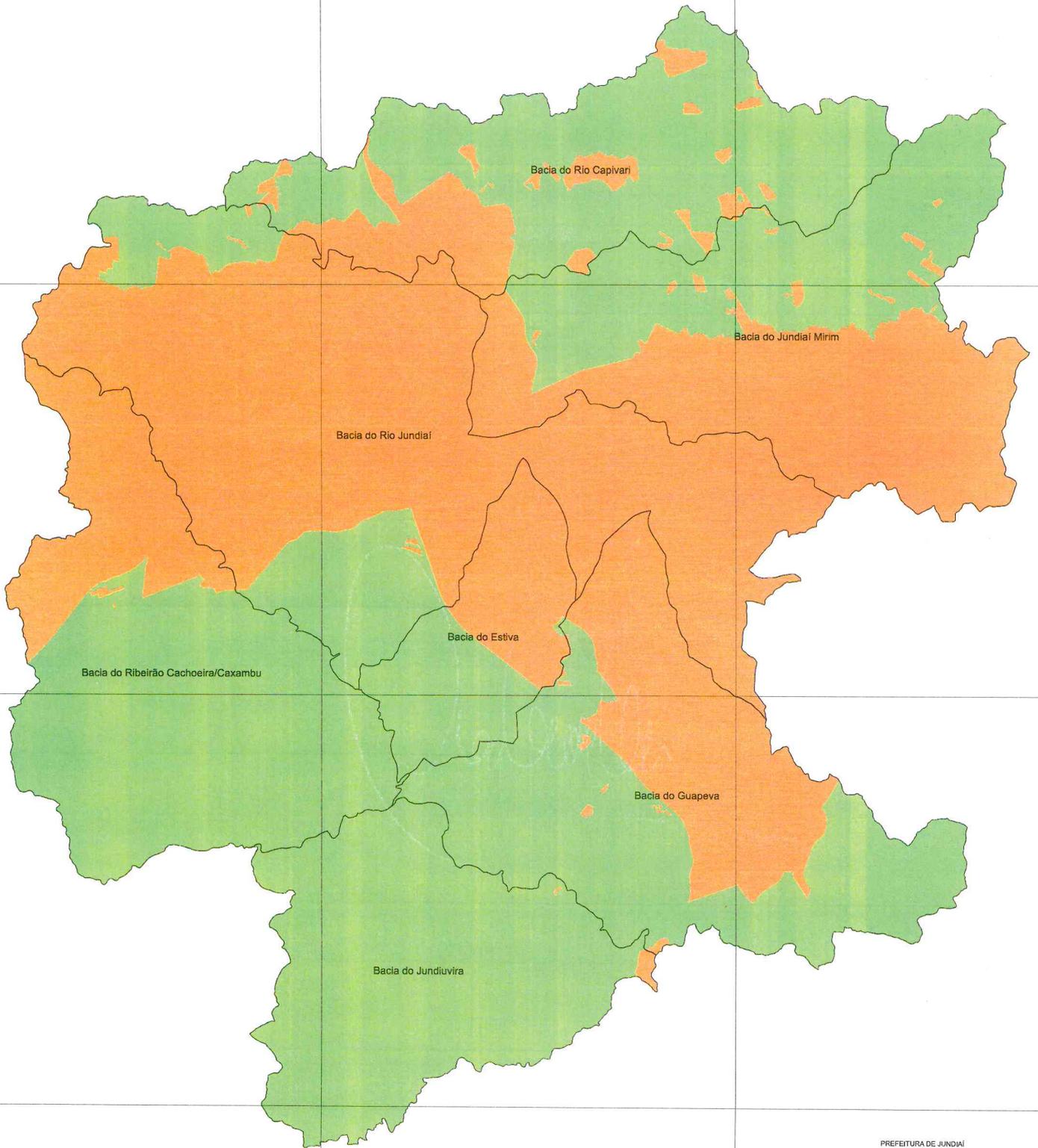


**ANEXO II - QUADRO II-b**  
**CATEGORIAS E CLASSES CNAE 2.0 DE PRODUÇÃO ARTESANAL**

<b>CNAE</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
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

# Lei 9321/2019 - Mapa 01

## Propostas de Revisão



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

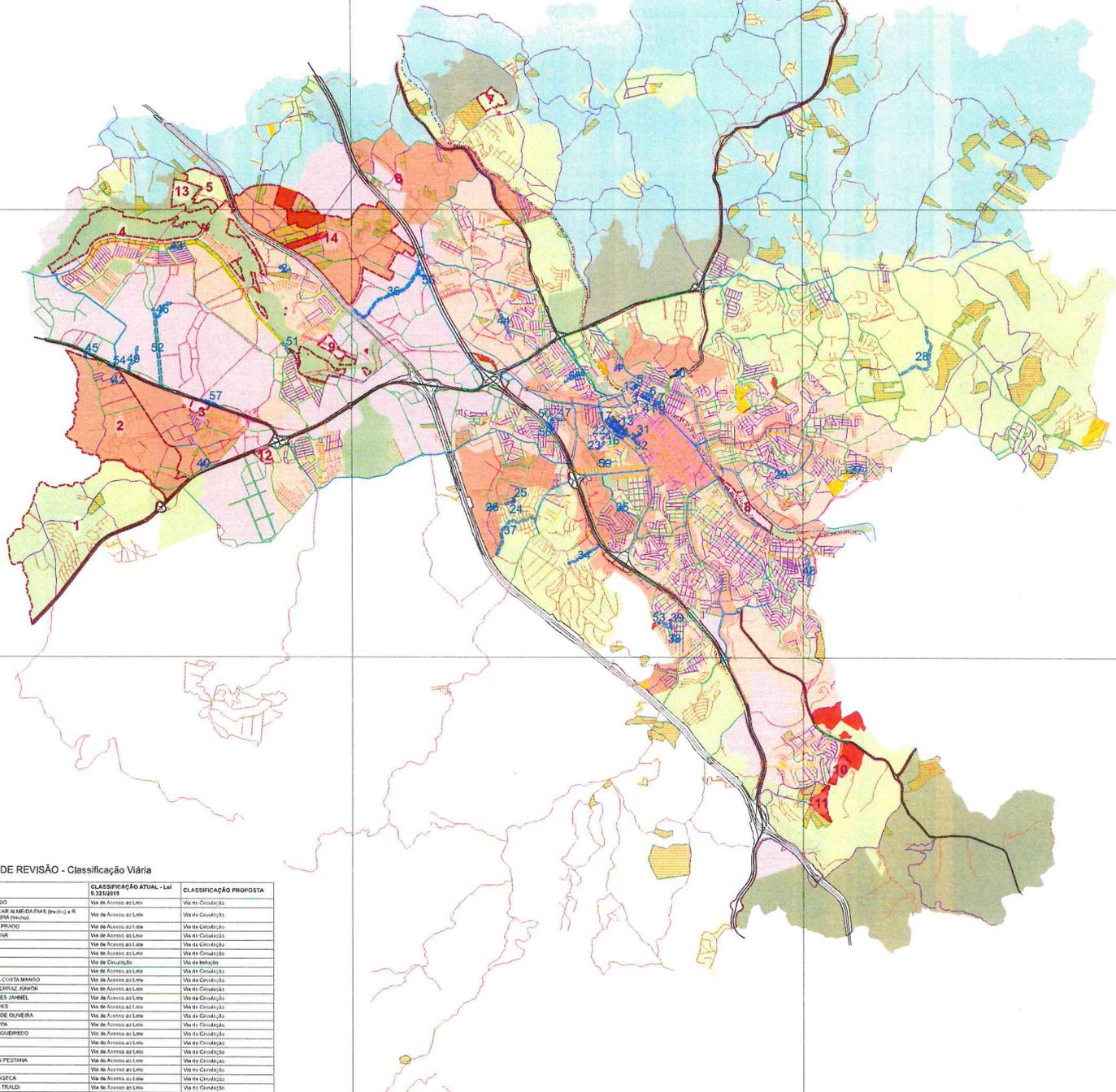
Escala: 1:30.000



### LEGENDA

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

# Lei 9321/2019 - Mapa 02 Propostas de Revisão



## PROPOSTAS DE REVISÃO - Classificação Viária

NOME	CLASSIFICAÇÃO ATUAL - Lei 9.321/2019	CLASSIFICAÇÃO PROPOSTA
1 R. RENEU DE TOLEDO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
2 R. MARIA DE ALENCAR ALMEIDA PIRES (Incl. a R. ANTONIO DE OLIVEIRA (Incl.))	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
3 R. COS. ANTONIO PRADO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
4 R. DOM JOSÉ CASPARI	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
5 R. DINO M. PINI	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
6 R. BRASLIA	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
7 R. PAULITA	Via de Circulação	Via de Indução
8 R. PEDRO TADEU	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
9 R. M. MANUEL DA COSTA MANSO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
10 R. CIL. JOAQUIM FERAZ JUNIOR	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
11 R. JOSE MELCHONES JORNEL	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
12 R. TALDO RODRIGUES	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
13 R. JOAQUIM PIRES DE OLIVEIRA	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
14 R. ESPERANDO RUYTO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
15 R. JOAO BATISTA FIGUEIREDO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
16 R. JOAO CANELA	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
17 R. HALLBERG	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
18 R. M. TRO. DEODATO PESTANA	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
19 R. EMILIO RIBAS	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
20 R. RUIZ RUIZ FONSECA	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
21 R. MARIN AUGUSTA TROLD	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
22 R. TRENTON	Via de Indução	Via de Circulação
23 R. AUGUSTO TREVISAN	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
24 R. D. S. FERREIRO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
25 R. ADELINA MARIA FIGUEIREDO	Via de Circulação	Via de Acesso ao Lote
26 R. ARISTIDES MARINOTTI	Via de Circulação	Via de Indução
27 R. PEDRO CARNEI	Via de Circulação	Via de Indução
28 AV. JUBILU PAULI	Via de Circulação	Via de Indução
29 R. ANISIO SALLES BUENO	Via de Acesso ao Lote	Via de Concentração
30 AV. TATIANA	Via de Acesso ao Lote	Via de Indução
31 R. DR. SOCRALES FERNANDES DE OLIVEIRA	Via de Indução	Via de Concentração
32 R. MAURO BORN	Via de Indução	Via de Concentração
33 R. SUP. CECILIO DE CARVALHO DE TOLEDO	Via de Indução	Via de Concentração
34 R. MARIA MENNE FACCHINI	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
35 R. VICENTE MARGALDO	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
36 AV. ENG. JOAO FERNANDES GIMENES MOLINA	Via de Indução	Via Estrutural
37 AV. JOSE GILIAS	Via de Circulação	Via de Indução
38 R. JERONIMO A. R. APOLO DE ALMEIDA	Via de Circulação	Via de Indução
39 R. APOLIO DE ALMEIDA (Incl. Incl.)	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
40 R. DINO PRADO	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 CALHEIROS	Via de Acesso ao Lote	Via de Circulação
43 R. DINO BORGHO	Via de Acesso ao Lote	Via de Indução
44 AV. MARCONI REISO, CASINO	Via de Circulação	Via de Indução
45 R. ALESSANDRO DI BERNARDO (Incl.)	Via de Acesso ao Lote	Via de Indução
46 AV. FRED. JOSE FRANCISCO DE OLIVEIRA	Via de Acesso ao Lote	Via de Indução
47 R. ADEIRAL DA COSTA MOREIRA	Via de Circulação	Via de Indução
48 R. RACRE	Via de Circulação	Via de Indução
49 R. GORTIANO GARCIA BRAGA	Via de Acesso ao Lote	Via de Indução
50 R. ANTONIO LACERDA (Incl.)	Via de Circulação	Via de Indução
51 R. ANA PAULA VIEIRA FELIJO	Via de Acesso ao Lote	Via de Indução
52 AV. OLGA CHAVES RODRIGUES	Via de Circulação	Via de Indução
53 R. JOSE FRANCISCO PRADO DO (Incl.)	Via de Indução	Via de Indução
54 AV. MARCONI ROO, VICE-PREF. HERMENEGILDO TONELLO (Incl. Incl.)	Via de Indução	Via Estrutural
55 R. ANISEIO	Via de Indução	Via Estrutural
56 R. ANGELO POZZANI	Via de Indução	Via Estrutural
57 AV. MARCONI ROO, VICE-PREF. HERMENEGILDO TONELLO (Incl. Incl.)	Via de Indução	Via Estrutural
58 R. MARIA JOSE MARA DE TOLEDO	Via de Circulação	Via de Indução
59 R. CARLUCHESIOES DE CAMARGO (Incl.)	Via de Circulação	Via de Indução

## PROPOSTAS DE REVISÃO - Zoneamento

BARRO	ZONEAMENTO ATUAL - Lei 9.321/2019	ZONEAMENTO PROPOSTO
1 Rio das Pedras	Zona de Conservação Ambiental - ZCA; Zona de Proteção Ambiental - ZPA; Zona de Preservação dos Baixos - ZPB	Zona de Conservação Ambiental - ZCA
2 Mirimás	Zona de Conservação Ambiental - ZCA	Zona de Preservação dos Baixos - ZPB
3 Melhores	Zona de Preservação dos Baixos - ZPB	Zona de Uso Industrial - ZUI
4 Anjo Horaciano e Família Gouveia	Zona de Proteção Ambiental - ZPA; Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB	Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM (Incl.)
5 Rum, Indes	Zona de Proteção Ambiental e Desenvolvimento Rural - ZPAID	Zona de Conservação Ambiental - ZCA
6 Fomadas	Zona de Preservação dos Baixos - ZPB	Zona de Uso Industrial - ZUI
7 Cumpeta	Zona de Proteção Ambiental e Desenvolvimento Rural - ZPAID	Zona de Conservação Ambiental - ZCA
8 Nandá	Zona de Desenvolvimento Urbano - ZDU; Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM	Zona de Uso Industrial - ZUI
9 Distrito Industrial	Zona de Proteção dos Baixos - ZPB	Zona de Uso Industrial - ZUI
10 Barro Preto	Zona de Conservação Ambiental - ZCA	Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2
11 Terra Preta	Zona de Conservação Ambiental - ZCA	Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2
12 São Carlos	Zona de Uso Industrial - ZUI	Zona de Qualificação dos Bairros - ZQB
13 Bom Jardim	Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM (Incl.)	Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM (Incl.)
14 Ponte e Água Doce	Zona de Conservação Ambiental - ZCA	Zona de Preservação dos Baixos - ZPB

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

Escala: 1:30.000



## LEGENDA

- Área de domínio de Rodovias
  - Classificação Viária
    - Via de Acesso ao Lote
    - Via de Circulação
    - Via de Concentração
    - Via de Indução
    - Via de Circulação
    - Via de Acesso ao Lote
    - Via de Indução
  - Zonamento
    - TERRITÓRIO DE GESTÃO DA SERRA DO JAPI (L.C. 417/2004)-TGSJ
    - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZCA
    - ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO VIAS PROJETADAS - ZDUP
    - ZONA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - ZDU
    - ZONA DE PRESERVAÇÃO DOS BAIXOS - ZPB
    - ZONA DE PROTEÇÃO DA SERRA DOS CARVALHOS - ZPSC
    - ZONA DE QUALIFICAÇÃO DOS BAIRROS - ZQB
    - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E DESENVOLVIMENTO RURAL - ZPAID
    - 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 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA - ZERF
    - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 1 - ZEIS 1
    - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 2 - ZEIS 2
- Conselho de Desenvolvimento Regional

Lei 9321/2019 - Mapa 07  
Propostas de Revisão



Assinado digitalmente  
por ANTONIO  
CARLOS ALBINO  
Data: 13/06/2024 11:17

PREFEITURA DE JUNDIAÍ  
Unidade de Gestão de Planejamento Urbano e Meio Ambiente  
Data: 30/06/2024  
Escala: 1:30.000



LEGENDA  
Proposta de Alterações no Dêmetro de Percepção  
Situação Atual



Autógrafo do PL 14.366 - Anexo Mapas - PL 14366/2024 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Antonio Carlos Albino.  
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse [https://sapi.jundiai.sp.leg.br/conteirir\\_assinatura](https://sapi.jundiai.sp.leg.br/conteirir_assinatura) e informe o código 7A0A-BE9E-64F5-757C