

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.

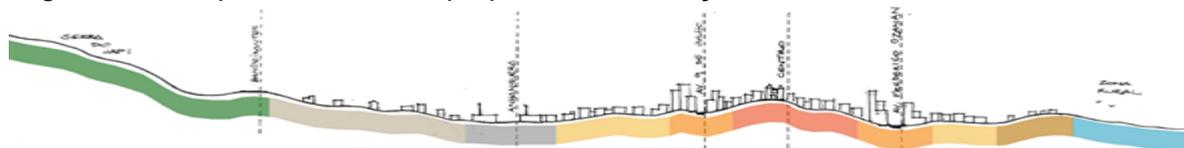
Data: Novembro de 2023

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.

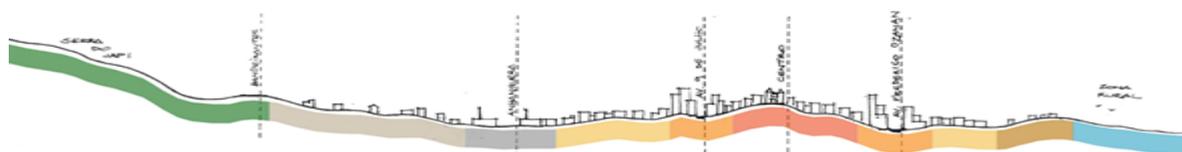
Região já recebeu empreendimentos oriundos de aprovações baseadas em legislações passadas e embora tenha condições de se tornar uma micro centralidade, hoje seus moradores dependem de serviços e comércios de bairro vizinhos.

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.

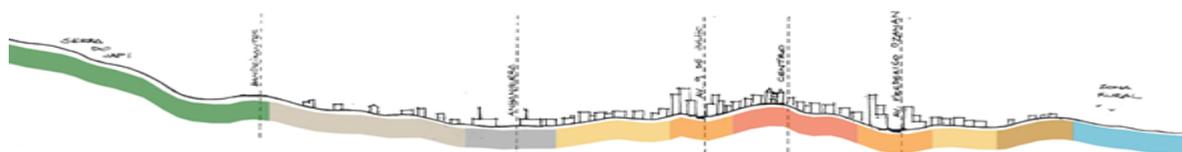
Ademais, a justificativa apresentada pela UGPUMA, de que já há projeto protocolado e em andamento, daria direito adquirido ao interessado e não se faria necessária este debate público e entre conselheiros.

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

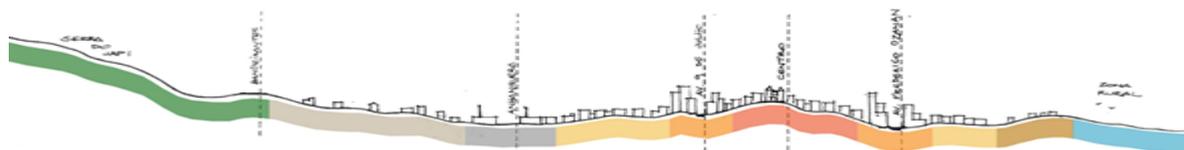
Justificativa: Embora a Fumas mostre que há demanda para habitação social na região, há diversas outras áreas que sejam demarcadas como ZEIS-2 na região de propriedade de particulares e que ainda não foram aprovadas e/ou lançadas. O CMPT compreende que existe demanda, mas entende que enquanto os outros 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**

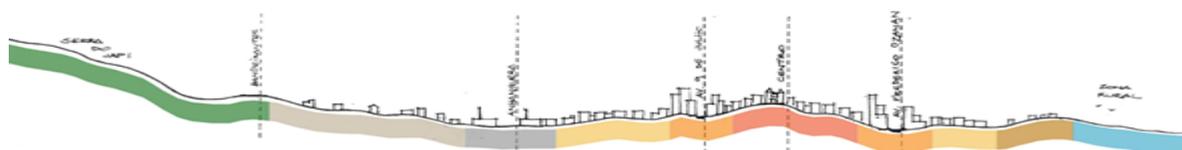
Justificativa: Alteração não se faz necessária/importante uma vez que o CMPT entende que estas áreas no Bom Jardim e Novo Horizonte - distante das áreas com infraestrutura já instalada - deveriam permanecer como estão até que condições de acessibilidade, mobilidade, fornecimento de água e esgoto sejam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



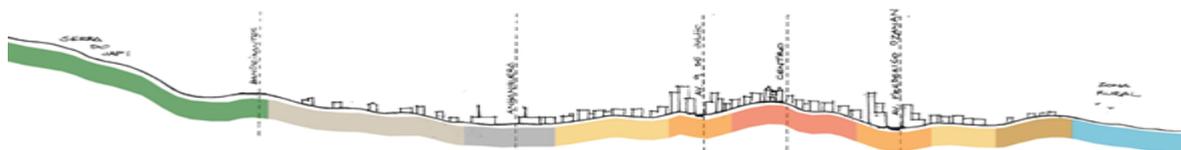
CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

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 baixa 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

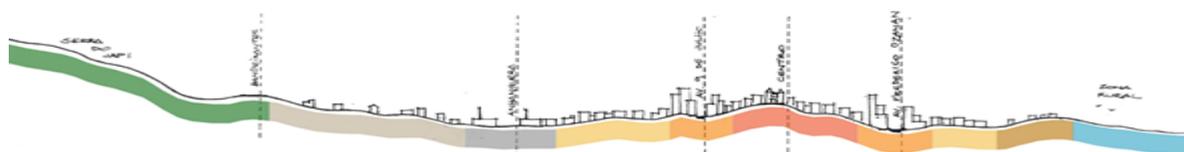
13) Rua Sperandio Rappa - Jardim Brasil - **FAVORÁVEL (com condições)**

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)

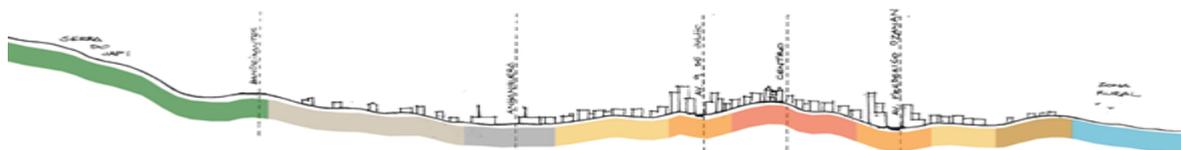
21) Rua Trenton - Parque do Colégio - **NÃO FAVORÁVEL**

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**

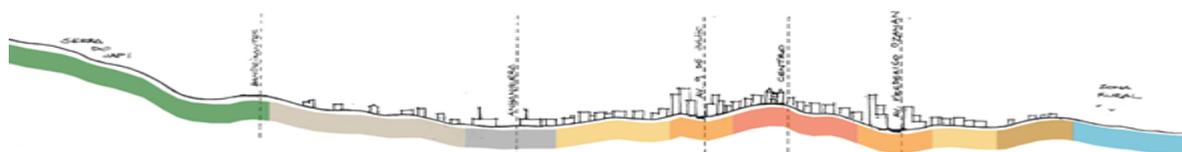
Justificativa: Este aumento visa garantir o aumento do número de comércios e o porte deles. Desta forma facilitando a ocupação do centro.

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**

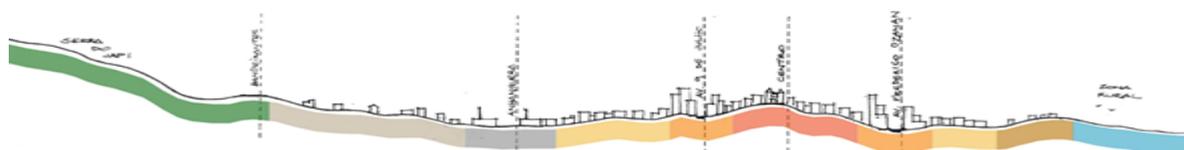
Justificativa: Não faz sentido mudar esta via se não houver interligação viárias para carros e motos com a Av. Horácio Soares de Oliveira.

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**

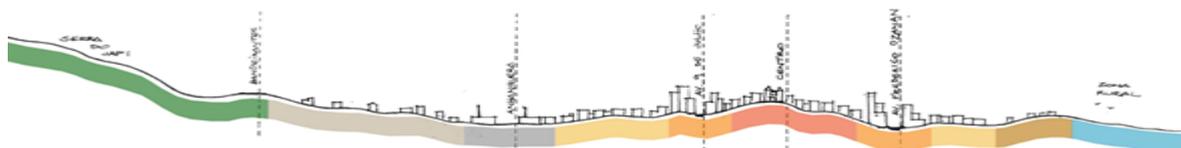
"Art. 103. (...)

§ 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**

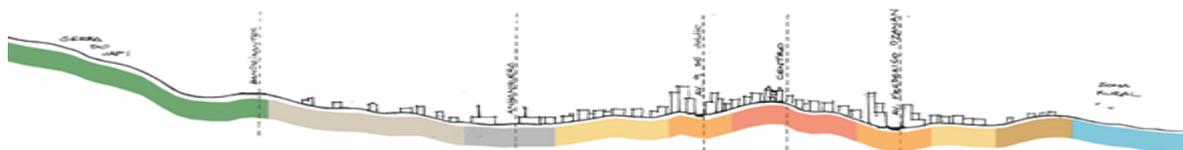
"Art. 129. (...)

§ 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;

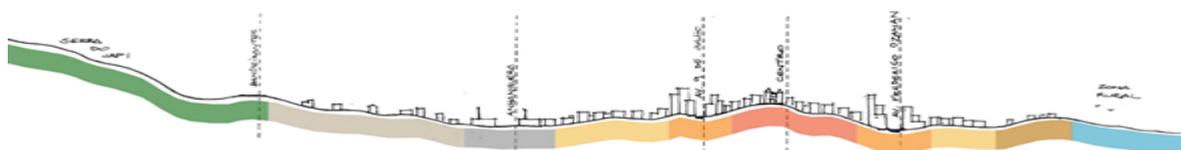
§ 2º O Grupo de Trabalho Criança na Cidade é formado por representantes do Conselho Municipal de Defesa da Criança e do Adolescente e das seguintes Unidades de Gestão:

- 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

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 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;

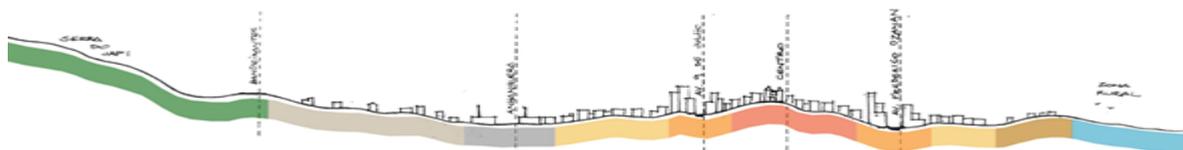
e) Aumento da capacidade de combate a incêndios;

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;



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:

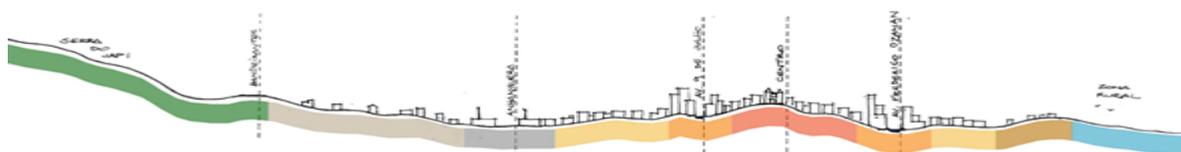
I - não constituam APP nem possuam manchas de mata nativa, Mata Atlântica ou Cerrado;

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:

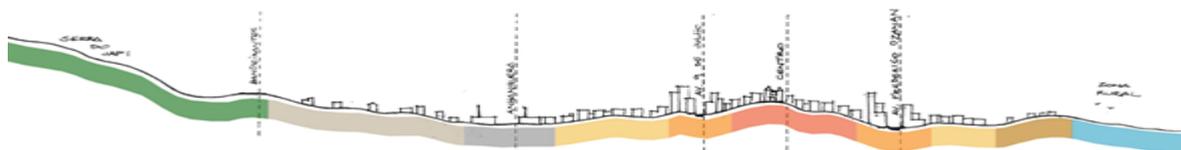
Trecho compreendido entre:	Dimensões mínimas (m)	
	Largura do Canal	Afastamento da borda do canal
I – Divisa com o Município de Várzea Paulista e Avenida São João	34,00	33,00
II – Avenida São João e Rua Castro Alves	34,50	32,75
III- Rua Castro Alves e Rodovia dos Bandeirantes	36,00	32,00
IV – Rodovia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

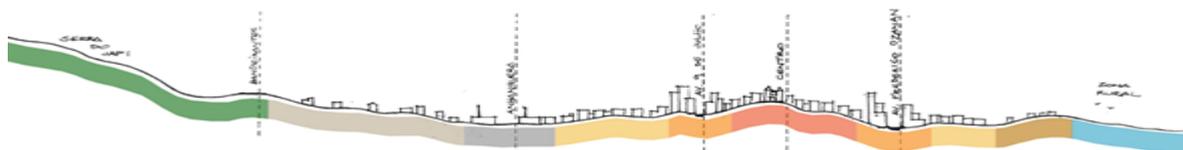
§ 13. As áreas atingidas por diretrizes viárias que forem doadas ao Município sem a implantação da via prevista deverão ter dimensões e condições que permitam a execução das obras respectivas, incluindo, quando necessário, os espaços para taludes e obras de contenção."

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.

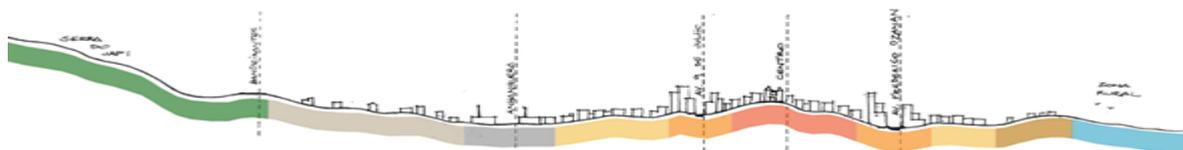
§ 4o. Não serão permitidas atividades de comércio e serviço em Áreas Verdes e Áreas Institucionais de Equipamento Urbano Comunitário realizadas por pessoa física, conforme Decreto nº 31.672, de 04 de agosto de 2022.

§ 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 via;
- 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

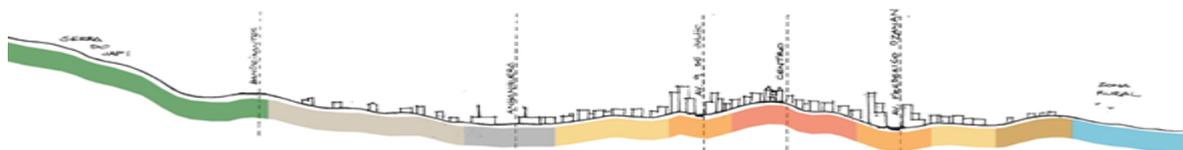
"Art. 237. Quando implantadas em glebas com área de até 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) e com testada insuficiente para assegurar, mediante desmembramento, a frente mínima para as áreas públicas, os conjuntos de comércio e serviço e os conjuntos industriais poderão destinar como Áreas Livres 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).

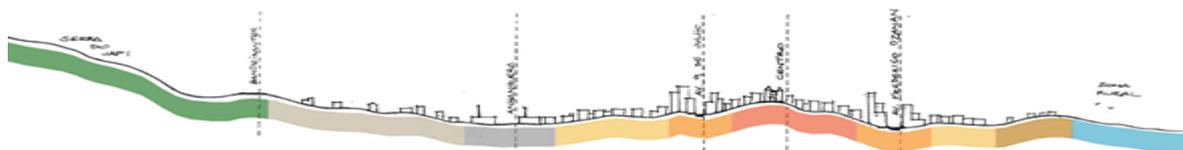
Parecer - FAVORÁVEL COM CONDIÇÕES- CMPT sugere que sejam incluídas nas exclusões as áreas dentro das ZCA e todas aquelas incluídas na nos polígonos definidos pela lei 2405/1980

§ 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

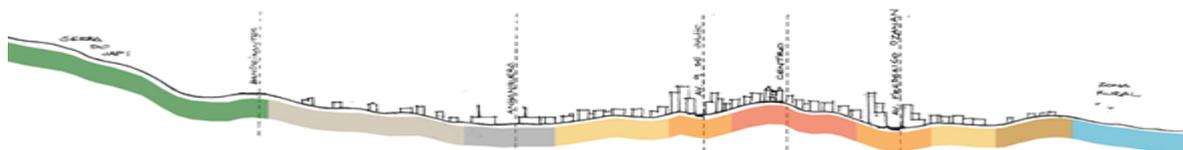
"Art. 257. (...)

§ 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

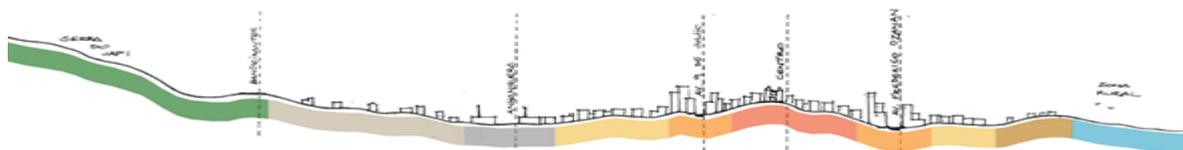
"Art. 260. (...)

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.

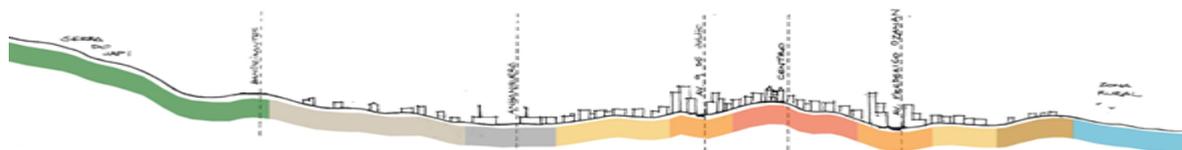
§ 8º Nos terrenos de loteamentos fechados com frente para via interna e fundos para uma via externa, o recuo frontal mínimo em relação ao muro de fechamento será de 2,00 metros.

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. (...)



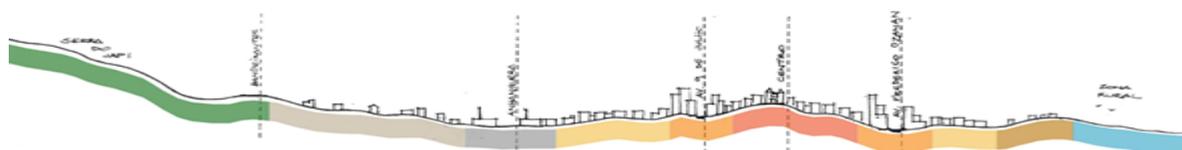
CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA TERRITORIAL - CMPT JUNDIAÍ - SP

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).

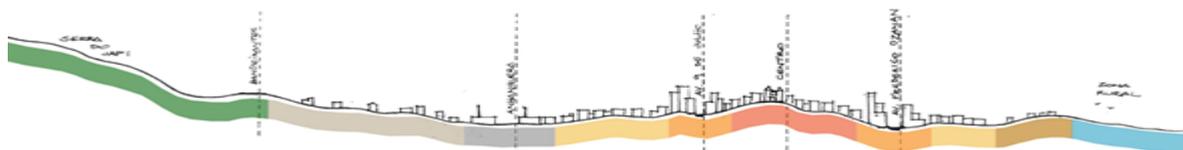
§ 10. Nos terrenos de esquina ou com várias frentes será admitido, para as ruas de menor importância, um recuo frontal igual à metade daquele determinado pelo critério descrito no § 4º do art. 262 desta Lei."

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;

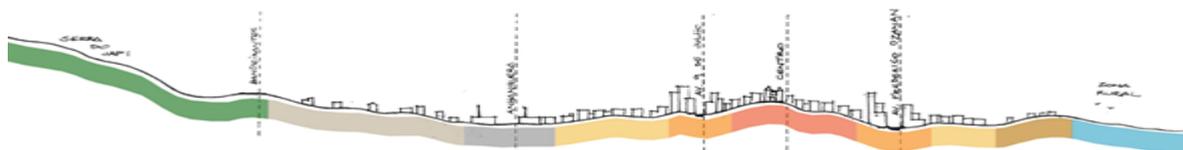
Toa = Taxa de ocupação atual expressa em porcentagem;

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. (...)

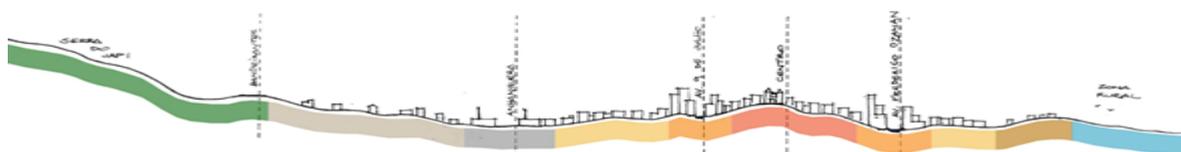
IV - áreas públicas, devendo perfazer 30% (trinta por cento) da área total da ser parcelada quando situada na Zona de Conservação Ambiental (ZCA), e 25% (vinte e cinco por cento) nas demais áreas da Macrozona Urbana, observados os seguintes percentuais mínimos:

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:

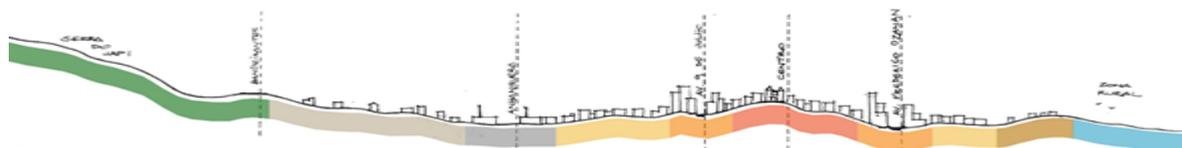
I - Em áreas demarcadas como ZEIS 2 indicadas nos Mapas 2 e 6 desta Lei: 10% do total dos lotes ou 12% da área total em um único lote;

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

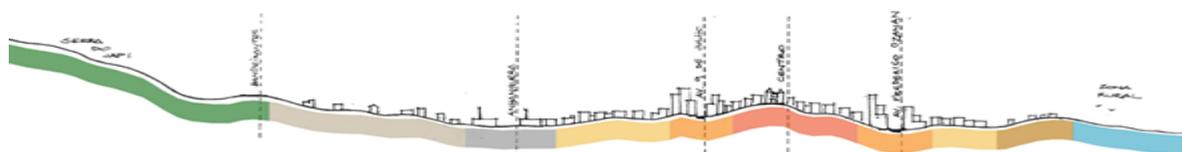
§ 13. Com a finalidade de estimular a reciclagem do uso dos terrenos de grandes dimensões situados na zona urbana consolidada e que foram ocupados por estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços ou industriais, o percentual de destinação das áreas livres de uso público no caso de desmembramento 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.

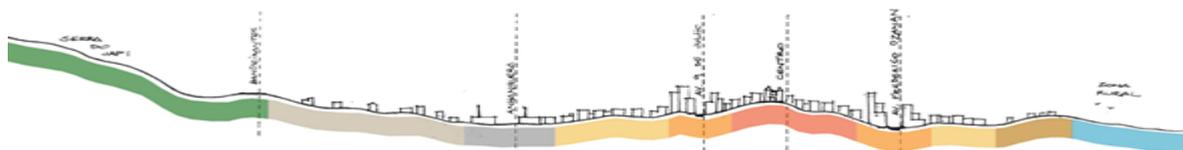
§ 1º A medida tratada no caput deste artigo não deve permitir que os lotes resultantes tenham área inferior a 300m² (trezentos metros quadrados), quando situados na Zona de Conservação Ambiental; e 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), quando situados na Zona de Preservação dos Bairros.

§ 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 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.



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:

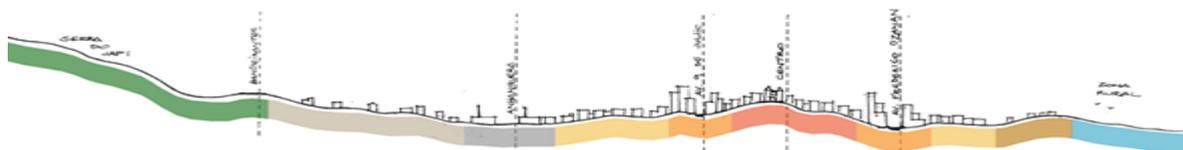
I - a condição de loteamento fechado seja manifestada quando da solicitação das diretrizes;

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 (...)

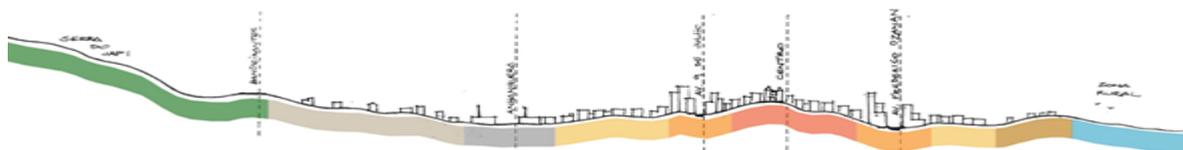
§ 1º Nos processos em trâmite na data de publicação desta Lei, o interessado poderá optar pela análise integral nos termos da legislação vigente.

§ 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**

