



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



Além de firmar diretrizes e propostas expressas em lei, o plano deverá construir consensos e compromissos em torno de políticas públicas de interesse comum.

Resultados esperados

O PDUI almeja a promoção da cidadania e identidade metropolitanas, buscando garantir a toda população o acesso à infraestrutura, equipamentos e serviços públicos e assegurar melhoria das condições de vida. Busca sensibilizar cidadãos e governantes sobre a relevância da pauta metropolitana no sentido de mobilizar a atuação conjunta de diferentes atores direcionados ao desenvolvimento regional. Pretende induzir e promover projetos de desenvolvimento metropolitano, bem como reforçar novas centralidades na RMC.

O PDUI será a base para proposição e articulação de políticas públicas para a RMC, incluindo a alocação de recursos orçamentários, do ponto de vista interfederativo, e do Fundo de Desenvolvimento Metropolitano. Também será o principal instrumento para a governança



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

interfederativa, direcionando projetos e ações para atendimento das demandas presentes e futuras voltadas ao desenvolvimento sustentável metropolitano, envolvendo solidariamente os três níveis de governo e a sociedade.

5. OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENÁVEL – ODS DA ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS - ONU⁷

Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) são um conjunto de 17 objetivos e 169 metas que fazem parte da Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável.

Sua construção é fruto de um longo e amplo processo de diálogo entre os países membros e seus respectivos governos e a sociedade civil, em andamento há quase três décadas. Pode ser compreendido resumidamente a partir de quatro conferências da ONU: Eco-92, Cúpula do Milênio, Rio+10 e Rio+20.

⁷ Texto sobre as ODS retirado integralmente de <http://www.courb.org/wp-content/uploads/2020/06/manual-fundamentos-cidades-2030.pdf>



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



A primeira, realizada em 1992 no Rio de Janeiro (Eco-92), culminou na criação da Agenda 21 – um plano de ação global para o desenvolvimento sustentável, com a intenção de melhorar a vida humana e proteger o meio ambiente. A segunda, realizada em 2000 na sede das Nações Unidas em Nova Iorque (Cúpula do Milênio), resultou na Declaração do Milênio, assinada por todos os países à época, que estabeleceu os oito Objetivos do Milênio (ODM) para reduzir a pobreza extrema até 2015. Dois anos depois, a conferência Rio+10, realizada em Joanesburgo, na África do Sul, celebrou os 10 anos de Agenda 21, firmando uma ponte com os 8 ODM, dando ênfase nas parcerias multilaterais. Já na Rio+20, realizada em 2012, novamente no Rio de Janeiro, os Estados membros adotaram o documento “O futuro que queremos”, marcando o início do processo para desenvolver, a partir dos ODM, o conjunto de ODS e outras medidas para o desenvolvimento sustentável no cenário pós-2015 (pós-ODM).

A proposta dos ODS ganhou forma oficialmente a partir de 2013, com a criação de um grupo de trabalho específico na Assembleia Geral da ONU. Dois anos mais tarde, os trabalhos foram formalizados com a adoção da Agenda Pós-2015.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



Finalmente, durante a Cúpula de Desenvolvimento Sustentável, realizada em Nova Iorque, também em 2015, a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável foi aprovada e adotada por todos os países membros, contendo os seguintes 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável:

OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL



Com a ampla adoção da Agenda 2030, espera-se que os 17 ODS e 169 metas nela contidos sejam alcançados em todos os seus âmbitos: global, nacional e local. As políticas públicas de alcance comunitário ou urbano devem focar-se no último. Para tanto, é necessário que os atores envolvidos realizem o processo de Localização do ODS, isto é, a análise das possibilidades de incorporação da Agenda 2030 às respectivas políticas públicas em contexto. Uma política pública não precisa incorporar todos os 17 objetivos e 169 metas. Ao



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



contrário, a tarefa básica consiste em selecionar quais objetivos e metas são alinhados e passíveis de mensuração por indicadores. Uma política multissetorial, como o Plano Diretor, certamente envolve diversos ODS em seu cenário macro. Contudo, à medida que suas seções se desdobram em ações específicas, a precisão da localização de ODS e suas metas tende a aumentar. Esse é um processo imprescindível, pois, apesar de seu caráter global, o sucesso de se atingir a Agenda 2030 depende da capacidade das cidades em relacioná-la à implementação de suas políticas e aos instrumentos de desenvolvimento.

No Brasil, o planejamento das cidades se dá a partir da relação entre os Entes da Federação e a legislação de sua competência respectiva. Isso faz com que o alcance de algumas legislações esteja além do PDP municipal, voltando-se para normas de caráter geral ou de especificidades locais e regionais. É o caso, por exemplo, de leis como Código Ambiental, Política Nacional de Mobilidade Urbana, Lei de Parcelamento do Solo Urbano, dentre outras. Como se aplicam diretamente ao planejamento, esses conjuntos normativos tratam de temas identificáveis também nos desafios globais constituintes dos ODS, tais como: redução da pobreza e desigualdade, gestão dos recursos naturais, proteção ambiental etc. Portanto, localizar os ODS compatíveis com essas legislações permite enquadrar o desenvolvimento de ações políticas para além do respaldo legal,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



endereçando uma agenda voltada ao desenvolvimento sustentável e, principalmente, posicionando a política urbana dos municípios em um cenário global de boas práticas. Na próxima seção do manual será apresentado como alguns dos ODS e suas respectivas metas podem ser localizados nas estratégias de ação das propostas de solução aos desafios sobre consecução de PDPs.

É importante destacarmos que, o Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat) estabeleceu-se em 1978, como resultado da Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos (Habitat I).

Com sede em Nairóbi, capital do Quênia, é a agência das Nações Unidas que atua em prol do desenvolvimento urbano social, econômico e ambientalmente sustentável.

O ONU-Habitat está presente no Brasil há mais de 20 anos, atuando em projetos relacionados a diversos temas urbanos em cidades de todo o país. O Escritório Regional para América Latina e o Caribe e o escritório para o Brasil e Cone Sul estão localizados no Rio de Janeiro. No Brasil, também há equipes fixas nos municípios de Belo Horizonte



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



(Minas Gerais), Maricá (Rio de Janeiro), Maceió (Alagoas) e Recife (Pernambuco).

O ONU-Habitat participa ativamente das agendas globais, como a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, estruturada em 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), sendo responsável principalmente pelo ODS 11, que busca “tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis”. É também central para o trabalho da agência a Nova Agenda Urbana, adotada em 2016, em Quito, no Equador, documento que definiu padrões globais para o alcance do desenvolvimento urbano sustentável, repensando a forma como construímos, gerenciamos e vivemos nas cidades.

A proposta da nova lei de parcelamento, ordenamento, uso e ocupação de solo na área urbana e de expansão do município de Jaguariúna está em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes e notadamente às metas estabelecidas pela Organização das Nações Unidas – ONU na agenda 2030, em especial às metas estabelecidas nos ODS 8 (**Trabalho Decente e Crescimento**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



Econômico), 9 (Indústria, Inovação e Infraestrutura), 10 (Redução das Desigualdades) e 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis).

6. METODOLOGIA DE ESTUDO

A metodologia utilizada neste estudo foi aplicar as disposições contidas na Lei Orgânica, no Plano Diretor do Município, na legislação federal e estadual pertinentes e notadamente às metas estabelecidas pela Organização das Nações Unidas – ONU na agenda 2030, em especial às metas estabelecidas nos ODS 8 (**Trabalho Decente e Crescimento Econômico**), 9 (**Indústria, Inovação e Infraestrutura**), 10 (**Redução das Desigualdades**) e 11 (**Cidades e Comunidades Sustentáveis**).

7. DIAGNÓSTICO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante da realidade atual no Município de Jaguariúna a nova proposta de lei de parcelamento, ordenamento, uso e ocupação de solo na área urbana e de expansão do município de Jaguariúna está em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes e notadamente às metas estabelecidas pela Organização das Nações Unidas – ONU na agenda 2030, em especial às metas estabelecidas nos ODS 8 (**Trabalho Decente e Crescimento Econômico**), 9 (**Indústria, Inovação e Infraestrutura**), 10 (**Redução das Desigualdades**) e 11 (**Cidades e Comunidades Sustentáveis**).

Além disso, a presente proposta está de acordo com os princípios de Liberdade Econômica previstos na Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e da Lei Complementar Municipal nº 401, de 20 de dezembro de 2023 e no Decreto Municipal nº 4.676, de 27 de março de 2024 (adesão do Município de Jaguariúna ao projeto “Facilita SP – Municípios” da Secretaria Estadual de Desenvolvimento do Estado de São Paulo).

As principais novidades da nova proposta legislativa contemplam a criação das:

- ✓ ZPPH – Zona de Proteção ao Patrimônio Histórico: área de uso misto, com predominância de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, situada no centro hiper histórico do Município de Jaguariúna, contendo restrições urbanísticas visando a proteção ao patrimônio histórico e cultural;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna –São Paulo –Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



- ✓ ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: áreas que são destinadas a implantação de Habitação de Interesse Social através de programas governamentais;
- ✓ O Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE): está localizado nas áreas rurais do Município e possui a finalidade de organizar, de forma vinculada, as decisões dos agentes públicos e privados quanto a planos, programas, projetos e atividades que, direta ou indiretamente, utilizem recursos naturais, assegurando a plena manutenção do capital e dos serviços ambientais dos ecossistemas;
- ✓ AC/RMC – Área de Conectividade da Região Metropolitana de Campinas: objetiva-se a implantação, em regime de mútua cooperação, da ÁREA DE CONECTIVIDADE (AC) da Região Metropolitana de Campinas, projetada durante a execução do programa RECONNECTA RMC; E,
- ✓ AIA – Área de Interesse Ambiental: são porções do território, com características naturais diferenciadas que estruturam a paisagem ou constituem ecossistemas importantes, geralmente cobertas com alta concentração de vegetação de portes diversos, localizados, ou não, em área de reserva legal, em área de proteção



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



ambiental, ou área de preservação permanente, dentro das áreas urbanas e das áreas de expansão urbana.

O zoneamento acima mencionado está de acordo com as novas tendências no urbanismo nacional e internacional.

No mais, a proposta da nova lei contempla a criação da categoria denominada de “conjuntos habitacionais”, além de ter consolidado no texto as legislações existentes de condomínio edilício, condomínio de lotes e vilas urbanas.

A pedido do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Arqueológico, Ambiental, Documental e Paisagístico do Município de Jaguariúna – CONPHAAJ propomos a criação do **Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Arquitetônico, Arqueológico, Ambiental, Documental e Paisagístico do Município de Jaguariúna – FMPHAAJ.**

Ao final, propusemos a instituição do grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários – GAEPI, colegiado de adensamento, Outorga Onerosa ao Direito de Construir e a regulamentação e delimitação das contrapartidas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



8. PROPOSTA DA NOVA REDAÇÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, ORDENAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA-SP.

Segue abaixo transcrito a proposta do novo projeto de lei formulado pela Secretaria de Planejamento Urbano:

Art. 1º - O parcelamento, ordenamento, uso e ocupação de solo na área urbana e de expansão do município de Jaguariúna, serão regidos por esta lei complementar, em conformidade com as determinações da Lei Orgânica e com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município observadas, no que couber, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes e notadamente às metas estabelecidas pela Organização das Nações Unidas – ONU na agenda 2030, em especial às metas estabelecidas nos ODS 8 (**Trabalho Decente e Crescimento Econômico**), 9 (**Indústria, Inovação e Infraestrutura**), 10 (**Redução das Desigualdades**) e 11 (**Cidades e Comunidades Sustentáveis**).

Parágrafo único. A presente lei complementar está em consonância com os princípios de Liberdade Econômica previstos na Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e da Lei Complementar Municipal nº 401, de 20 de dezembro de 2023 e no Decreto Municipal nº 4.676, de 27 de março de 2024 (adesão do Município de Jaguariúna ao projeto “Facilita SP – Municípios” da Secretaria Estadual de Desenvolvimento do Estado de São Paulo).

Art. 2º - O parcelamento, ordenamento, uso e ocupação do solo na área urbana e de expansão urbana, caracterizado pela de divisão de glebas, por desmembramento, desdobro ou anexação, com abertura ou não de vias, distribuídas em loteamentos, condomínios ou assemelhados, podendo ser de lotes ou edificados,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna –São Paulo –Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



assim como a construção, reconstrução, reforma, ampliação, regularização ou adaptação e utilização de todas as demais edificações só poderão ser executados após à prévia aprovação da Prefeitura, observadas as disposições desta lei complementar.

Art. 3º - Nenhum tipo de licença, alvará ou concessão que seja referente ao parcelamento, ordenamento, uso e ocupação do solo na área urbana e de expansão urbana, de solo público ou privado, será expedido sem a verificação prévia do seu enquadramento ao estabelecido nesta lei complementar.

Art. 4º - O parcelamento, ordenamento, uso, e ocupação do solo na área urbana e de expansão urbana, passam a ser disciplinados por normas referentes:

- I - à área e zona em que os imóveis se situam;
- II - à categoria de uso do imóvel;
- III - aos índices urbanísticos e demais condicionantes que definam a ocupação e o aproveitamento do imóvel.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS

Art. 5º - Esta lei complementar tem por objetivo dispor sobre as condições para parcelamento, ordenamento, uso e ocupação do solo na área urbana e de expansão visando os seguintes objetivos:

- I - ordenar as funções da cidade através da utilização racional do solo, garantindo o fornecimento da infraestrutura necessária que permita a implantação e o pleno funcionamento das atividades residenciais, comerciais, de serviços, industriais e institucionais.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna –São Paulo –Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



II - consolidar a estrutura física no território, na escala urbanística e edilícia, adequando e ampliando a estrutura existente em face da demanda que será necessária de acordo com o crescimento previsto.

III - compatibilizar a densidade das atividades urbanas com as condições naturais, bem como a infraestrutura instalada e projetada, evitando sobrecarga ou ociosidade.

IV - regular a execução de parcelamento e ordenamento do solo, assim como o uso dos edifícios, construções e lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, industriais e de outras finalidades.

V - incentivar o processo de ocupação do solo em áreas de concentração, ou com tendência à concentração de atividades, à medida que houver ampliação da capacidade da infraestrutura, preservando-se a qualidade de vida da coletividade.

VI - assegurar a observância de padrões de urbanização compatíveis com as expectativas da comunidade, promovendo melhorias ambientais, valorizando, preservando e protegendo o patrimônio cultural, os recursos naturais e as tradições locais.

VII – assegurar o atendimento às metas estabelecidas pela Organização das Nações Unidas – ONU na agenda 2030, em especial às metas estabelecidas nos ODS 8, 9, 10 e 11.

CAPÍTULO III

DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º - Para efeito desta lei complementar, além daquelas constantes nas Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT pertinentes, são adotadas as seguintes definições:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



I - Acesso: dispositivo que permite a interligação para veículos e pedestres entre:

- a) logradouro público e área privativa;
- b) área privativa e áreas de uso comum;
- c) logradouro público e áreas de uso comum.

II - Acostamento: parcela da área de plataforma adjacente à pista de rolamento, objetivando:

- a) permitir que veículos em início de processo de desgoverno retomem a direção correta;
- b) proporcionar aos veículos acidentados, com defeitos, ou cujos motoristas fiquem incapacitados de continuar dirigindo, um local seguro para serem estacionados fora da trajetória dos demais veículos;
- c) estimular os motoristas a usar a largura da faixa mais próxima ao meio-fio;
- d) permitir o embarque e desembarque sem interrupção de fluxo de tráfego;
- e) permitir e facilitar o cruzamento de veículos de uma lateral à outra da estrada ou caminho com segurança;
- f) permitir a construção das guias e sarjetas de escoamento de águas pluviais;

III - Acréscimo ou ampliação: obra que resulta no aumento do volume ou da área construída total da edificação existente;

IV - Alinhamento: linha divisória entre o lote ou gleba e o logradouro público;

V - Alvará: documento que licencia a execução de obras relativas a loteamentos e condomínios, edificados ou de lotes, assim como a urbanização de áreas, projetos de infraestrutura, projetos de edificações, bem como a localização e o funcionamento de atividades;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

VI - Apartamento: unidade autônoma de moradia em edificação habitacional multifamiliar;

VII - Aprovação do projeto: ato administrativo que precede ao licenciamento da construção;

VIII - Área de construção privativa da unidade autônoma: soma das áreas cobertas-padrão e das áreas equivalentes de construção, contidas nos limites de uso exclusivo da unidade autônoma considerada;

IX - Área de construção privativa no pavimento: soma das áreas de construção privativas das unidades autônomas situadas no pavimento considerado;

X - Área de construção privativa global: soma das áreas de construção privativas de todas as unidades autônomas da edificação;

XI - Área de construção de uso comum: soma das áreas cobertas padrão e das áreas equivalentes de construção situadas fora dos limites de uso exclusivo de cada unidade autônoma, nos diversos pavimentos da edificação;

XII - Área de construção da unidade autônoma: soma da área de construção privativa e da parcela das áreas de construção de uso comum correspondente à unidade autônoma considerada;

XIII - Área de construção global: soma das áreas de construção de todas as unidades autônomas da edificação;

XIV - Área “*Non Aedificandi*”: área situada ao longo das águas correntes e dormentes, das faixas de ferrovias, rodovias e dutos, bem como ao longo de equipamentos urbanos, definidas em lei federal, estadual ou municipal, onde não é permitida edificação;

XV - Área ocupada: superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computados para o cálculo dessa área, elementos componentes das fachadas, tais como: sacadas, jardineiras, marquises, pérgolas, beirais, entre outros;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

XVI - Área para uso institucional: área destinada exclusivamente à implantação de projetos especiais ou equipamentos urbanos e comunitários;

XVII – Áreas Dominiais ou Dominicais: áreas que pertencem a municipalidade na sua qualidade de proprietário, como se particular fosse, e que constitui o patrimônio disponível do Município de Jaguariúna. São bens imóveis desafetados sem possuir destinação pública específica.

XVIII - áreas públicas: áreas de parcelamentos destinadas à circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público.

XIX - áreas verdes: porção de terras de um loteamento, com vegetação contínua, amplamente livre de edificações, ainda que recortada de caminhos, vielas, quando tais áreas se destinem a uso público, destinada ao plantio ou à preservação das espécies arbóreas e/ou matas nativas;

XX - áreas de interesse ambiental: compreendem porções do território, com características naturais diferenciadas que estruturam a paisagem ou constituem ecossistemas importantes, geralmente cobertas com alta concentração de vegetação de portes diversos, localizados, ou não, em área de reserva legal, em área de proteção ambiental, ou área de preservação permanente, dentro das áreas urbanas e das áreas de expansão urbana.

XXI - Arruamento: abertura de qualquer via destinada à circulação de veículos terrestres e pedestres;

XXII - calçada ou passeio: parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, dotada quando possível, de mobiliário urbano, sinalização e vegetação;

XXIII – ciclovia/ciclofaixa: via destinada a circulação de bicicletas ou seus equivalentes.

XXIV - coeficiente de aproveitamento: relação entre a soma total das áreas construídas computáveis em um lote, e a área desse mesmo lote;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna –São Paulo –Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

XXV - distâncias de visibilidade: as distâncias mínimas necessárias para que dois motoristas de habilidade média, conduzindo veículos que percorram em sentidos opostos, o eixo da mesma faixa de tráfego, que possam evitar o choque recorrendo aos freios;

XXVI - estacionamento: espaço público ou privado destinado à guarda ou estacionamento de veículos, constituído pelas áreas de vagas e circulação;

XXVII - faixa da estrada ou do caminho: a faixa correspondente à soma da largura, em metros, da pista de rolamento, do acostamento e da faixa livre em cada um dos lados, reservada para futuros alargamentos, quando for o caso;

XXVIII - frente de lote: divisa lindeira a logradouro público que lhe dá acesso;

XXIX - gleba: a área de terra que ainda não foi objeto de parcelamento;

XXX - habitação unifamiliar: edificação para uso residencial, constituída de unidade independente do ponto de vista de acesso, de identificação oficial, de ligação às redes de serviços urbanos, correspondendo cada uma a um lote de terreno perfeitamente definido;

XXXI - habitação multifamiliar: uma ou mais edificações que abrigam duas ou mais residências, tendo em comum acesso, identificação oficial, ligação às redes de serviços urbanos e tendo ainda em regime de condomínio a propriedade do terreno; é representada pelos condomínios horizontais e verticais, vilas urbanas e casas geminadas;

XXXII - leito carroçável: faixa destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XXXIII - logradouro público: área de uso comum reconhecida pela municipalidade, destinada à circulação ou permanência de veículos e pedestres;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna –São Paulo –Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

XXXIV - lote: parcela de solo contida em uma quadra, resultante de processo de parcelamento, com pelo menos uma das divisas lindeiras à via pública;

XXXV - pavimento: conjunto de edificações cobertas ou descobertas situadas entre os planos de dois pisos sucessivos ou entre o do último piso e a cobertura. Considerar-se-á nesta edificação o térreo (rés do chão) como primeiro pavimento;

XXXVI - pista: parte da plataforma destinada e preparada para o rolamento dos veículos;

XXXVII - quadra: parcela de solo urbano delimitada por logradouros públicos;

XXXVIII - recuo: distância medida entre o limite externo das paredes no plano horizontal e a divisa do lote. O recuo frontal é medido com relação ao alinhamento ou, quando se trata de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos;

XXXIX - sistema de lazer: o espaço livre de uso público destinado a praças, parques e jardins, passível de implantação de equipamentos destinados ao lazer.

XL - taxa de ocupação: relação entre a área de projeção do perímetro da edificação no terreno e a área total do lote onde ele se situa;

XLI - testada: extensão da divisa do lote com logradouro público;

XLII - uso permitido: uso compatível, porém com restrições às características de determinada zona;

XLIII - velocidade diretriz: velocidade básica para a dedução das características do projeto de estrada ou caminho;

XLIV - zoneamento: divisão do solo urbano do Município em diferentes zonas de uso, visando à ordenação do crescimento da cidade e a proteção dos interesses da comunidade;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

XLV – área permeável: área do lote ou gleba reservada à absorção de água.

XLVI – contrapartidas: são obras de infraestrutura ou pagamento de valores destinados a mitigar os impactos decorrentes da implantação de empreendimentos imobiliários (loteamentos, condomínios, vilas urbanas e conjuntos habitacionais), muitas vezes exigidas pela Prefeitura para viabilizar a implantação do próprio empreendimento.

TÍTULO II - DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS CATEGORIAS DE ZONAS

Art. 7º - Para os efeitos de uso e ocupação do solo, na área urbana e de expansão do Município de Jaguariúna, as zonas de uso e ocupação ficam especificadas e identificadas pelas seguintes categorias:

I – ZR - Zona Residencial: área residencial caracterizada por residências unifamiliares e suas construções acessórias, isoladas e pequenos comércios e serviços de âmbito local, de baixa densidade;

II – ZPR - Zona Predominantemente Residencial: área uso misto, caracterizada pela predominância de edificações residenciais e de suas construções acessórias, médias e de baixa densidade, assim como edificações comerciais, de serviços e industriais sem impacto ambiental;

III – ZC - Zona Comercial: área de uso misto, em processo de renovação urbana, caracterizando-se pela ocupação de comércio e serviços em geral;

IV – ZPPH – Zona de Proteção ao Patrimônio Histórico: área de uso misto, com predominância de estabelecimentos comerciais e de prestadores de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

serviços, situada no centro hiper histórico do Município de Jaguariúna, contendo restrições urbanísticas visando a proteção ao patrimônio histórico e cultural;

V - ZI - Zona Industrial: áreas que apresentam condições favoráveis para a implantação de indústrias;

VI – ZEIS – Zona Especial de Interesse Social: áreas que são destinadas a implantação de Habitação de Interesse Social através de programas governamentais;

VII – CCS - Corredor de Comércio e Serviços: são as vias públicas que apresentam condições favoráveis para a implantação de comércio e serviços, principalmente pela localização estratégica ao longo das zonas urbanas;

VIII - O Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE): está localizado nas áreas rurais do Município e possui a finalidade de organizar, de forma vinculada, as decisões dos agentes públicos e privados quanto a planos, programas, projetos e atividades que, direta ou indiretamente, utilizem recursos naturais, assegurando a plena manutenção do capital e dos serviços ambientais dos ecossistemas;

IX – AC/RMC – Área de Conectividade da Região Metropolitana de Campinas: objetiva-se a implantação, em regime de mútua cooperação, da ÁREA DE CONECTIVIDADE (AC) da Região Metropolitana de Campinas, projetada durante a execução do programa RECONNECTA RMC;

X- AIA – Área de Interesse Ambiental: são porções do território, com características naturais diferenciadas que estruturam a paisagem ou constituem ecossistemas importantes, geralmente cobertas com alta concentração de vegetação de portes diversos, localizados, ou não, em área de reserva legal, em área de proteção ambiental, ou área de preservação permanente, dentro das áreas urbanas e das áreas de expansão urbana.

Parágrafo único - As delimitações dos perímetros das zonas de uso encontram-se descritas no ANEXO II - “Descrições dos Perímetros das Zonas de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



Uso na Área Urbana”; e suas representações em planta, encontram-se no ANEXO III - “Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo”, que ficam fazendo parte integrante desta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO II

DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 8º - Para os efeitos desta lei complementar, ficam estabelecidas as seguintes categorias de uso do solo e suas respectivas siglas de identificação, a saber:

I - R-RESIDENCIAL:

a) R1 - RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR: edificações destinadas à habitação e suas construções acessórias, correspondendo a uma única unidade residencial por lote;

b) R2 - RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR: edificações destinadas à habitação, correspondendo a mais de uma unidade residencial por lote, podendo ser geminada, sobreposta, horizontal ou vertical;

R2.01 - Horizontal: conjunto de unidades residenciais multifamiliares isoladas ou agrupadas lado a lado horizontalmente como as casas geminadas, condomínios horizontais e vilas urbanas;

R2.02 - Vertical: conjunto de unidades residenciais multifamiliares, agrupadas verticalmente em um ou mais blocos, caracterizadas pelos condomínios verticais;

c) R3 - RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR – TIPO STUDIO: conjunto de unidades residenciais multifamiliares, agrupadas verticalmente em um ou mais blocos, caracterizado por ser uma unidade habitacional menor com



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

cômodos integrados, embora os quartos possam ser separados com parede, devendo o condomínio conter área de lazer e lavanderia coletiva ou individual, bem como estar localizado próximos a terminais ou pontos de transporte público urbano e/ou ciclovias/ciclofaixas.

II – CS - COMERCIAL E DE SERVIÇOS:

a) CS1 – COMÉRCIO E SERVIÇOS DE PEQUENO PORTE: estabelecimentos comerciais e de serviços caracterizados por atividades de influência local e que podem adequar-se aos padrões de uso residencial, no que diz respeito às características de ocupação dos lotes, de acesso, de tráfego e aos níveis de ruído, vibrações e poluição, para atendimento às necessidades diárias da população, desde que possuam área de construção máxima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

b) CS2 – COMÉRCIO E SERVIÇOS DE MÉDIO PORTE: comércios e serviços que se caracterizam por atividades que implicam na fixação de padrões específicos referentes a ocupação do lote e acessos, tais como comércio de materiais de construção, lojas de departamentos, supermercados, lojas de eletrodomésticos, galerias de uso comercial e de serviços, concessionárias, revendas de veículos, hotéis, flats, pensões, albergues, pousadas, hospedarias, postos de gasolina, lavagem de veículos, clubes associativos, discotecas, casas de diversões eletrônicas, casas de shows, boliches, salões de festa, bufês, quadras de esportes, marcenarias, depósitos de madeira, serralherias, depósitos de GLP, tais como oficinas mecânicas de reparo e pintura de veículos de passeios e utilitários, igrejas, templos, locais de culto, postos de saúde, pronto socorro, câmara de vereadores, prefeitura, fórum, delegacia de polícia e assemelhados, desde que tenham área construída máxima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

c) CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇOS DE GRANDE PORTE: estabelecimentos e atividades destinados a comércio e serviços que implicam na fixação de padrões específicos referentes às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruído, de vibrações e de poluição ambiental, tais como shoppings centers, hipermercados, revendas de máquinas e equipamentos para a agricultura e indústria, depósitos de material para construção, depósitos e distribuidoras de bebidas, depósitos de sucata, estádios, cinemas, museus, teatros, circos, parques de diversão, transportadoras, garagens de ônibus e caminhões, hospitais, clínicas de repouso, maternidades, hospitais psiquiátricos, asilos, orfanatos, centros assistenciais, postos policiais, instituições militares, paramilitares e assemelhados, com áreas de construção acima de 1.000,00m² (um mil metros quadrados).

III - INDÚSTRIAS:

a) I1 – INDÚSTRIAS DE BAIXÍSSIMO IMPACTO AMBIENTAL: estabelecimentos cujos processos de produção industrial ou instalações causam baixíssimo impacto ambiental, identificados pelas seguintes características:

- Baixíssimo grau de periculosidade, caracterizado pela inexistência de odores e/ou de produção de efluentes a serem lançados na rede pública de esgotos, exceto os de origem sanitária;
- Baixíssimo grau de nocividade provocado pela geração de vibração e ruídos que não extrapolam os limites da área da indústria, nem atinjam, no ambiente exterior ao recinto em que tem origem, nível de som de mais de 10 (dez) dB (A), acima do ruído de fundo existente no local, sem tráfego;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna –São Paulo –Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

- Independente do ruído de fundo, atenda a NBR 10.151 e suas alterações, e à Instrução Técnica da CETESB para aplicação desta Norma;

- Baixíssimo grau de incomodidade, cuja movimentação de pessoal e tráfego não produza alterações no sistema viário existente;

- Ausência de poluentes no ar, água ou solo.

b) I2 - INDÚSTRIAS DE BAIXO IMPACTO AMBIENTAL: estabelecimentos cujos processos de produção industrial ou instalações causam baixo impacto ambiental, identificados pelas seguintes características:

- Baixo grau de periculosidade, caracterizado pela produção de efluentes que não exigem tratamento para serem lançados na rede pública de esgoto;

- Baixo grau de nocividade provocado pela geração de vibração e ruídos que não extrapolam os limites da área da indústria;

- Baixo grau de incomodidade, cuja movimentação de pessoal e tráfego não produz alterações no sistema viário existente;

- Ausência ou quantidade não significativa de poluentes no ar, água ou solo.

c) I3 - INDÚSTRIAS DE MODERADO IMPACTO AMBIENTAL: estabelecimentos cujos processos de produção industrial ou instalações causam moderado impacto ambiental, identificados pelas seguintes características:

I - Médio grau de periculosidade, caracterizado pela produção de efluentes que causam moderado impacto ambiental, exigindo métodos de controle e tratamento;

II - Médio grau de nocividade provocado pela geração de vibração e ruídos além dos limites da área da indústria, mas compatíveis com outros usos urbanos;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

III - Médio grau de incomodidade, cuja movimentação de pessoal e tráfego é absorvida pelo sistema viário existente;

IV - Moderado potencial de poluição da atmosfera por odores, queima de combustível ou material particulado, exigindo métodos de controle;

V - Reduzida produção ou armazenagem de resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, perigosos;

§ 1º. As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos itens anteriores serão enquadrados por semelhança com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria, sempre que suas características estejam de conformidade com as características próprias dessa categoria.

§ 2º. Em razão da Lei Federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e da Lei Complementar Municipal nº 401, de 20 de dezembro de 2023, revoga-se o inciso I do artigo 333 da Lei Complementar Municipal nº 101, de 27 de setembro de 2005.

§ 3º. São permitidas em todas as zonas de uso a instalação de torres e/ou postes de telefonia celular, internet, rádio e televisão, desde que o interessado apresente Laudo Radiométrico, Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e execute, às suas próprias expensas, a implantação das medidas mitigadoras previstas no EIV em decorrência do impacto a ser gerado com a instalação da torre.

VI – AC/RMC – ÁREA DE CONECTIVIDADE DA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS:

1. A implantação da Área de Conectividade da RMC da atuação conjunta dos participantes nos seguintes pilares:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



1.1. O pilar Arborização Urbana tem como objetivos estratégicos: pesquisar e definir espécies adequadas no contexto da AC; estruturar e consolidar diagnóstico e manuais de gestão; e estabelecer parcerias intersetoriais.

1.2. O pilar Parques Lineares tem como objetivos estratégicos: fomentar a priorização de Parques Lineares nas agendas municipais; planejar ações transversais e integradas; viabilizar a implementação integrada e embasada; e promover engajamento contínuo da sociedade civil e instituições de ensino.

1.3. O pilar Corredores Ecológicos tem como objetivos estratégicos: planejar a implementação de corredores ecológicos de forma estratégica; envolver proprietários privados rurais como aliados na gestão dos corredores; e facilitar os fluxos financeiros e parcerias.

1.4. O pilar Fauna Silvestre Regional tem como objetivos estratégicos: planejar de forma integrada o levantamento, o monitoramento e os procedimentos operacionais para o gerenciamento da fauna silvestre regional; preparar os recursos financeiros e humanos; e articular parcerias e arranjos colaborativos de governança.

1.5. O pilar Regulamentação, Fiscalização e Compensação tem como objetivos estratégicos: Fiscalizar e monitorar a AC de forma integrada e efetiva; regulamentar a AC e seu Plano de Ação para Implementação; e promover mecanismos de compensação ambiental regionais.

1.6. O pilar Articulação e Comunicação tem como objetivos estratégicos: consolidar ações transversais de articulação e comunicação, de forma acessível aplicável; fomentar a mobilização efetiva de atores diversos; disseminar práticas de engajamento e mecanismos de comunicação; sensibilizar e envolver a população por meio de oficinas educativas; e promover trocas de experiências.

2. Compete ao Município de Jaguariúna-SP, integrante da RMC, as seguintes obrigações:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



2.1. Instauração, impulsionamento e execução, direta ou indireta de ações de interesse recíproco no âmbito dos pilares de implementação descritos no item 1;

2.2. Prestação de apoio técnico aos demais municípios da RMC mediante análises, pareceres, orientações técnicas e recomendações sobre as atividades que estiverem em elaboração;

2.3. Disponibilização de dados e informações referentes aos respectivos territórios municipais, recursos humanos, suporte administrativo, espaço físico, equipamentos e recursos materiais para andamento das ações firmadas;

2.4. Estímulo para que as discussões e definições acordadas no âmbito do RECONNECTA RMC e do Projeto INTERACT-Bio sejam contempladas por mecanismos de planejamento municipais, tais como: planos de governo e respectivas metas, planos setoriais estratégicos a fim de ampliar as ações propostas, tais como planos de mobilidade, habitação, infraestrutura, saúde, educação, entre outros.

2.5. Inclusão da identidade visual do RECONNECTA RMC e do Projeto INTERACT-Bio nas mensagens visuais relacionadas ao objeto da cooperação, como em material impresso, web, vídeos e afins;

2.6. Menção, em caso de entrevistas, apresentações e demonstrações públicas decorrentes do objeto da cooperação, da parceria firmada com Organizações Sociais, decorrente do RECONNECTA RMC e do Projeto INTERACT-Bio.

3. Compete à AGEMCAMP as seguintes obrigações:

3.1. Criação do Grupo Técnico de Trabalho do Programa RECONNECTA RMC, constituído por representantes dos 20 municípios da RMC;

3.1.1. O Grupo Técnico de Trabalho será coordenado por um dos seus membros, conforme regramento interno da AGEMCAMP, titular ou suplente,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



sendo criado por deliberação do Conselho de Desenvolvimento da RMC e tendo atribuições específicas, com base no Plano de Trabalho, em anexo.

3.2. Definição da Secretaria Executiva do Grupo Técnico de Trabalho do Programa RECONNECTA RMC, composta por representante da AGEMCAMP.

3.3. Integração do Grupo Técnico de Trabalho do Programa RECONNECTA RMC com a Câmara Técnica de Saneamento e Meio Ambiente, responsável pela consulta e deliberação das ações de interesse recíproco no âmbito dos pilares de implementação descritos no Parágrafo único da Cláusula Primeira.

3.4. Disponibilização de dados e informações referentes aos respectivos territórios municipais, recursos humanos, suporte administrativo, espaço físico, equipamentos recursos materiais para andamento das ações firmadas e propostas no Plano de Trabalho em anexo;

3.5. Inclusão da identidade visual do RECONNECTA RMC e do Projeto INTERACT-Bio nas mensagens visuais relacionadas ao objeto da cooperação, como em material impresso, web, vídeos e afins;

3.6. Administração de todas as informações referentes ao Programa RECONNECTA RMC dentro da estrutura da AGEMCAMP;

3.7. Menção, em caso de entrevistas, apresentações e demonstrações públicas, do Programa RECONNECTA RMC e do Projeto INTERACT-Bio.

Art. 9º. Fica proibido as atividades de depósito e comércio de sucatas nas seguintes zonas: ZR, ZPR, ZC, ZPPH, ZEIS, CCS, ZEE, AC/RMC e AIA.

§ 1º. As atividades de depósito e comércio de sucatas somente serão permitidas na Zona Industrial – ZI, em terrenos com área mínima de 1.000,00 m² (um mil metros quadrados).

§ 2º. Após a publicação da presente lei, o Departamento de Fiscalização Tributária deverá notificar os contribuintes que estejam em desacordo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna –São Paulo –Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



com o *caput* e § 1º deste artigo para regularizarem sua situação no prazo máximo e improrrogável de 12 (doze) meses.

CAPÍTULO III

DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS E DEMAIS CONDICIONANTES

Art. 10. As características de uso, ocupação, dimensionamento e aproveitamento dos lotes, bem como as demais normas correspondentes a cada zona de uso, encontram-se estabelecidas no ANEXO I - “Características das Zonas de Uso”, que fica fazendo parte integrante desta lei de uso e ocupação do solo.

§ 1º - Os recuos obrigatórios, referidos no Anexo I desta lei, não são aplicáveis quando da edificação de dependências destinadas à utilização como garagem ou abrigo para automóveis, nos prédios residenciais, comerciais ou industriais, podendo estas dependências serem edificadas junto às divisas do lote.

§ 2º - A medida dos recuos laterais e dos fundos, referidos no Anexo I desta lei, deverão ser aplicados quando houverem aberturas para iluminação e ventilação. Não existindo tais aberturas, tais recuos deverão ser desconsiderados.

Art. 11. A ocupação do solo fica condicionada a índices urbanísticos definidos a partir do estabelecimento de:

- I - Lote mínimo para efeito de parcelamento;
- II - Taxa de ocupação máxima do lote, representada pelo percentual da área do lote que pode receber edificação;
- III - Coeficiente de aproveitamento máximo do lote, representado pelo número de vezes que sua área pode ser reproduzida em área construída;
- IV - Recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



V - índice mínimo de permeabilidade do solo, conforme estabelecido no Anexo I.

Art. 12. Os imóveis situados em logradouros que dividem duas zonas de uso, assumem as características de uso e ocupação fixadas para a zona menos restritiva.

Art. 13. Em todas as zonas de uso são permitidos loteamentos, condomínios (horizontais e verticais) e vilas urbanas desde que respeitado a exigências definidas para parcelamento do solo e que sejam atendidas as características de uso e ocupação do solo, estabelecidas para a zona respectiva.

Art. 14. Será admitida a coexistência de dois ou mais usos num mesmo lote desde que sejam permitidos na zona e atendidas, para cada caso, as exigências estabelecidas nesta lei complementar.

Art. 15. Não serão computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação:

I - A área construída em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;

II - A área construída, acima do térreo, em até dois pavimentos, destinada exclusivamente a garagem particular;

III - A área construída destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como: caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar condicionado;

IV - no caso de piscinas, *spas*, decks e áreas complementares, que além de não serem computadas para efeito de cálculo do coeficiente de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



aproveitamento e da taxa de ocupação, também não serão exigidos os recuos mínimos;

VI - no caso de edifícios verticais multifamiliares não serão consideradas as áreas de uso comum da edificação, tais como áreas de lazer e recreação em pavimento térreo, além da zeladoria, circulação, serviços e as áreas privativas referentes a varandas, sacadas, terraços e jardineiras.

VII - a área construída na cobertura da edificação, destinada exclusivamente aos usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/2 (metade) do pavimento anterior, não será considerada para o cálculo da altura máxima do edifício, assim como não será considerada para o cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento, podendo ser de uso exclusivo das unidades do pavimento abaixo.

VIII – no caso de edifícios e condomínios, verticais ou horizontais, não serão computadas as áreas de uso comum da edificação, além das aléias anteriores, as áreas destinadas a circulação dos pavimentos, caixa de escadas elevadores e depósitos de uso comum além áreas privativas as unidades referentes as varandas, sacadas, terraços e jardineiras.

IX - Coberturas terraços cobertos ou não desde que sejam privativas.

Art. 16. Para os efeitos de parcelamento fica definido o lote de terreno com área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada mínima de 10,00m (dez metros) e profundidade mínima de 20,00m (vinte metros).

Art. 17. Na área livre do lote, resultante do recuo de frente obrigatório, serão permitidos os seguintes elementos:

I – portarias, portões, muros e demais fechamentos, podendo ser junto a testada do lote, desde que que sejam construídas com a altura máxima de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

6,00m (seis metros) a partir do nível médio da calçada, podendo ter no máximo dois pavimentos e que sua projeção não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da área livre do recuo.

II – guaritas, sanitários, vestiários e demais áreas de serviço e/ou administrativas desde que sejam construídas em no máximo um pavimento, e possuam uma altura máxima de até 4,00m (quatro metros) a partir do nível médio da calçada, ou em subsolos, e que a projeção não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da distância em relação a testada do lote assim como sua área não deverá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área livre do recuo.

III – estacionamento para visitantes e/ou garagem para moradores, cobertas ou não, podendo ser junto a testada do lote e que sejam construídas em uma altura máxima de até 4,00m (quatro metros) a partir do nível médio da calçada em no máximo um pavimento ou em vários subsolos.

IV – escadaria de acesso aos pavimentos da edificação, desde que sua área não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da distância em relação a testada do lote assim como 50% (cinquenta por cento) da área livre do recuo;

V – área destinada a circulação entre as unidades habitacionais de um mesmo pavimento, desde estejam situados a uma altura mínima de 4,00 (quatro metros) acima, a partir do nível médio da calçada e não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da distância em relação a testada do lote.

VI - beirais, marquises e outros elementos em balanço, desde que estejam situados a uma altura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) acima, a partir do nível médio da calçada e que sua área não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) da distância em relação a testada do lote.

VII – sacadas, varandas e demais construções em balanço, desde estejam situados a uma altura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) acima, a partir do nível médio da calçada e que sua área não ultrapasse a 25% (vinte e cinco por cento) da distância em relação a testada do lote.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



VIII - casa de força e medidores desde que construídas com altura máxima de 3,00m (três metros) acima, a partir do nível médio da calçada, em apenas um pavimento ou em subsolos.

IX – hidrômetros, cisternas e reservatórios, desde que sejam situados a uma altura máxima de 3,00m (três metros) acima, partir do nível médio da calçada, em apenas um pavimento ou em subsolos.

X - abrigo de gás e assemelhados, desde que sejam situados a uma altura máxima de 3,00m (três metros) acima, a partir do nível médio da calçada, em apenas um pavimento ou em subsolos.

XI - depósito de resíduos seletivos ou não e seus assemelhados, desde que sejam situados a uma altura máxima de 3,00m (três metros) acima, a partir do nível médio da calçada, em apenas um pavimento ou em subsolos.

Art. 18. Somente serão permitidas revendas de GLP em locais que atendam à legislação municipal específica.

Art. 19. Os empreendimentos classificados nas categorias R2 (e suas subcategorias), R3, CS2, CS3, I1, I2 e I3 deverão solicitar junto à Prefeitura Municipal diretrizes para implantação, da qual passará por análise técnica dos órgãos competentes da Prefeitura quanto ao impacto no sistema viário, quanto ao número de vagas de estacionamento, saneamento básico (abastecimento de água e esgotamento sanitário), demanda de infraestruturas e impacto à vizinhança, que deverá exigir do interessado a apresentação de Estudo de Impacto Vizinhança - EIV, podendo exigir obras adicionais a serem executadas e custeadas pelo interessado para a viabilidade da implantação do empreendimento solicitado.

Parágrafo único. Durante a análise do pedido de diretrizes poderá ser solicitado ao interessado a apresentação de Relatório de Impacto de Trânsito - RIT.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna –São Paulo –Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

Art. 20. Compete ao colegiado de adensamento da Secretaria de Planejamento Urbano, definir o índice de adensamento de qualquer empreendimento multifamiliar classificado nas categorias de uso do solo R2 (e suas subcategorias), R3 e conjuntos habitacionais e ao grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários em aprovar os projetos técnicos de implantação dos referidos empreendimentos autorizando a consequente expedição de Alvará.

Art. 21. Nas residências, em todas as Zonas de Uso, serão permitidas a instalação de pequenos comércios, serviços ou indústrias de baixíssimos impactos ambientais, tais como: pequenas confecções, doces caseiros, charcutaria artesanal, salgados, congelados e assemelhados, sem a necessidade da alteração do uso do imóvel junto a esta prefeitura, desde que não causem interferência no trânsito, na infraestrutura ou nos serviços públicos da região onde a mesma está localizada.

Art. 22 - As edificações ou empreendimentos considerados como institucionais ou de interesse social ou promovidos pelo Município, pelo Estado ou pela União, diretamente ou através de suas autarquias, fundações e sociedades de economia mista, deverão passar por análise do grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários da Secretaria de Planejamento Urbano, que poderá deferir ou não a viabilidade do empreendimento assim como os índices urbanísticos, edílios, adensamento e demais condicionantes que serão considerados.

Art. 23. No caso das indústrias, para uma adequada classificação de seu impacto ambiental, a Secretaria Municipal de Planejamento poderá solicitar do interessado Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Estudo e Relatório de Impacto de Trânsito.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna –São Paulo –Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



Art. 24. A edificação com mais de um pavimento ou altura superior a 4,00 (quatro) metros, destinada ao uso residencial, comercial, serviço ou institucional deverá obedecer aos Recuos Mínimos Lateral e de Fundos estabelecidos no Código de Obras e Edificações do Município, sendo que os demais condicionantes deverão obedecer às regras estabelecidos no ANEXO I - "Características das Zona de Uso".

Art. 25. Na Zona Industrial – ZI-01 são permitidas todas as categorias de uso, desde que seja aprovado pelo grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários da Secretaria de Planejamento Urbano, e que esteja isolado da rodovia através de sistema viário, lotes comerciais e/ou cinturão verde.

Parágrafo único. Na Zona Industrial ZI-02 são permitidas apenas as categorias de uso R1, a subcategoria R2.01 (condomínio horizontal), CS1, CS2, CS3, I1, I2 e I3. No caso da categoria de uso R1 e subcategoria R2.01 somente serão permitidas na ZI-02 se forem aprovadas pelo grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários da Secretaria de Planejamento Urbano, e que esteja isolado da rodovia através de sistema viário, lotes comerciais e/ou cinturão verde.

Art. 26. No caso de lotes de terreno com frente para mais de uma via pública, com exceção de lotes de esquina, poderá ser utilizado o recuo frontal em apenas uma das frentes.

Art. 27. As necessidades de guarda, manutenção e reparo de veículos referentes a todas as atividades previstas nas zonas de uso, bem como as operações de carga e descarga, deverão ser atendidas dentro de áreas privativas, não sendo permitido usar logradouro público para essas finalidades.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

Art. 28. Um mesmo lote de terreno poderá receber a construção de mais de um prédio de frente sempre que corresponda a cada prédio uma testada mínima de 10,00 m (dez metros) de frente para o logradouro público e uma área própria de terreno não inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 29. Em qualquer terreno poderão ser construídos prédios de fundos, desde que observadas as seguintes exigências:

I – fique assegurado ao prédio da frente uma testada mínima de 10,00 m (dez metros) e uma área própria de terreno não inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II – fique assegurado ao prédio de fundo uma área própria de terreno não inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e um acesso privativo ao logradouro público de largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), e que permita uma passagem livre de altura não inferior a 3,00 m (três metros).

III - O acesso ao lote de fundos não tenha largura inferior à 1/10 (um décimo) de sua extensão;

IV - O acesso ao lote de fundos não tenha largura inferior a 4,00m (quatro metros), quando o prédio dos fundos possuir duas ou mais habitações ou economias;

V - Entre o prédio de frente e o prédio de fundos, no mesmo lote, deverá ser observado o dobro dos afastamentos a que estiverem sujeitos os prédios, se considerados isoladamente.

Parágrafo único. No caso a que se refere o item IV do presente artigo, o acesso ao lote de fundo deve ser adaptado à entrada de veículos, com pavimentação adequada e rampa não superior a 10% (dez por cento), e permitida,

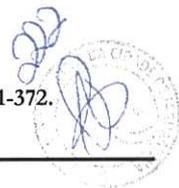


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



em toda a sua extensão, uma passagem livre de, no mínimo, 4/5 (quatro quintos) de sua largura.

CAPÍTULO IV

DAS ÓRGÃOS TÉCNICOS DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Art. 30. Fica o Executivo autorizado a criar os órgãos técnicos necessários na Secretaria de Planejamento Urbano, para:

- I - Implantar e gerir os mecanismos administrativos e burocráticos necessários ao controle do uso e ocupação do solo;
- II – Decidir, quando a lei for omissa, sobre casos concretos;
- III - Elaborar projetos de normas complementares ou de alterações da legislação vigente.

Art. 31. Compete, exclusivamente, à Secretaria de Planejamento Urbano de Jaguariúna fornecer diretrizes para implantação de empreendimentos imobiliários para fins residenciais, comerciais, mistos e industriais na forma que preconizam as legislações federais e municipais em vigência e, também, emitir o Termo de Verificação de Obras - TVO.

Parágrafo único. As diretrizes somente poderão ser expedidas após a análise dos estudos técnicos, por parte das Secretarias e departamentos competentes, que demonstrem a viabilidade do empreendimento sob os aspectos urbanísticos, saneamento básico, mobilidade urbana e existência de interesse público visando à sustentabilidade das políticas de desenvolvimento e urbanização.

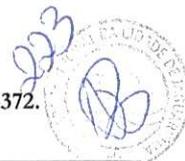


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



Art. 32. Fica criado o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos de Empreendimentos Imobiliários – GAPEI, órgão técnico exclusivo da Secretaria de Planejamento Urbano, com a finalidade analisar os estudos dos projetos técnicos apresentados pelo empreendedor para emissão de parecer favorável ou desfavorável ao fornecimento de diretrizes unificadas (aspectos urbanísticos, saneamento básico, mobilidade urbana e existência de interesse público) ou aprovação de projetos de parcelamento do solo, condomínios (horizontal, vertical e de lotes), conjuntos habitacionais e vilas urbanas.

§ 1º O GAPEI será composto unicamente por, no mínimo, 05 (cinco) servidores públicos efetivos, especificamente engenheiros civis e/ou arquitetos urbanistas, todos lotados na Secretaria de Planejamento Urbano, sendo o presidente e seus membros nomeados por portaria.

§ 3º O GAPEI reunir-se-á ordinariamente toda semana e extraordinariamente quando convocada por seu Presidente.

§ 4º O quórum mínimo para realização das reuniões e deliberações e aprovações de projetos são de 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) de seus membros.

§ 5º O GAPEI deverá exigir contrapartidas para execução de infraestrutura urbana ou de equipamentos públicos urbanos ou comunitários.

§ 6º As diretrizes unificadas indicarão todas as exigências feitas pelo GAPEI, notadamente quanto aos aspectos urbanísticos, saneamento básico, mobilidade urbana e existência de interesse público.

§ 7º As diretrizes unificadas serão assinadas conjuntamente pelo Presidente do GAPEI e pelo Secretário de Planejamento Urbano.

§ 8º A pré-aprovação dos projetos técnicos, renovação de diretrizes já expedidas e a expedição de certidões exigidas pelo GRAPROHAB, CETESB e CAIXA ECONOMICA FEDERAL serão submetidas à análise do GAPEI. Se referidos projetos e demais documentos mencionados forem aprovados e deferidos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



pelo GAEPI, os mesmos serão expedidos, assinados pelo Presidente e Secretário de Planejamento Urbano.

§ 9º As certidões e declarações exigidas pelo GRAPROHAB, CETESB, CAIXA ECONOMICA FEDERAL e demais órgãos públicos municipais, estaduais e federais serão expedidas e assinadas pelo Presidente do GAEPI e pelo Secretário de Planejamento Urbano.

§ 10. Compete ao GAEPI decidir e solucionar as eventuais omissões e obscuridades existentes na presente lei complementar e nas demais legislações urbanísticas e edilícias municipais.

Art. 33. Quando necessário o GAEPI, através de seu Presidente, deverá oficiar às Secretarias competentes solicitando informações técnicas referentes a saneamento básico, mobilidade urbana e outros, bem como o fornecimento de informações, documentos e sugestões de contrapartidas, sendo que as Secretarias devem atender o solicitado dentro do prazo de 15 dias.

Parágrafo único. Após o recebimento das sugestões de contrapartidas pelos órgãos competentes, compete ao GAEPI fixar as contrapartidas que serão exigidas do empreendedor, observado o limite estabelecido nesta lei complementar.

Art. 34. Fornecidas as diretrizes, o empreendedor deverá ingressar com os projetos técnicos para pré-aprovação pelo GAEPI.

Art. 35. Após a pré-aprovação dos projetos técnicos pelo GAEPI, o empreendedor deverá obter os licenciamentos junto aos órgãos estaduais e federais competentes.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

Art. 36. Somente após a obtenção dos licenciamentos junto aos órgãos estaduais e federais competentes, o empreendedor deverá requerer a aprovação definitiva do empreendimento, mediante o recolhimento dos tributos municipais.

Art. 37. O pedido de aprovação final do empreendimento será encaminhado para análise e parecer do GAEPI.

Parágrafo único. Cabe ao GAEPI aprovar o empreendimento e no caso de loteamentos e conjuntos habitacionais deverá encaminhar o projeto aprovado ao Prefeito para edição e publicação do decreto.

Art. 38. Fica criado o Colegiado de Análise de Adensamento, órgão técnico exclusivo da Secretaria de Planejamento Urbano, com a finalidade de promover estudos no sentido de orientar o crescimento e o desenvolvimento urbano, visando a ocupação do solo de forma racional e dinamizando a alocação de recursos, no sentido de garantir o fornecimento da infraestrutura necessária ao pleno funcionamento de todas as atividades, em todas as regiões do município.

§ 1º Compete ao Colegiado, analisar aspectos urbanísticos, de saneamento básico, de mobilidade urbana e de serviços públicos e privados, para definir a adequação do adensamento das áreas de implantação de empreendimentos em compatibilidade com o entorno das mesmas, considerando para isso todos os demais empreendimentos similares solicitados no local e o adensamento máximo suportado na região onde os mesmos se localizam.

§ 2º O Colegiado de Análise de Adensamento será composto, obrigatoriamente, por um arquiteto urbanista e mais dois engenheiros civis, todos servidores públicos efetivos, sem ocuparem cargo em comissão ou confiança, lotados na Secretaria de Planejamento Urbano.

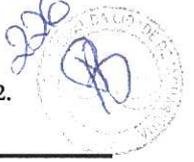


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, n° 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna –São Paulo –Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



§ 3º O Colegiado reunir-se-á ordinariamente todo mês e extraordinariamente quando convocado pelo Secretário de Planejamento Urbano.

§ 4º Para a análise, o empreendedor deverá instruir o pedido de diretrizes com os seguintes documentos e peças gráficas:

- a) Certidão de viabilidade do empreendimento;
- b) Projeto urbanístico em escala legível, contendo proposta de implantação do empreendimento, suas divisas e interligação com o sistema viário existente;
- c) Projeto de arquitetura em escala legível, contendo a proposta dos blocos, pavimentos e unidades habitacionais, quando houver;
- d) Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV; e,
- e) Poderão solicitar ao empreendedor a apresentação do Relatório de Impacto de Trânsito – RIT; e,
- f) Outros documentos que julgarem necessários.

§ 5º Todos os empreendimentos das categorias de uso R2.01, R2.02, R3, vilas urbanas e conjuntos habitacionais deverão ser submetidos a análise do colegiado.

§ 6º Salvo disposição expressa em contrário do colegiado de adensamento, cada empreendimento imobiliário, das categorias de uso R2.02 e R3, poderá ter no máximo trezentas unidades habitacionais.

§ 7º Após a definição do adensamento pelo Colegiado, os autos serão encaminhados para mera ciência do Secretário de Planejamento Urbano, que deverá determinar a comunicação ao interessado.

§ 8º Quando satisfeitas as condições de necessárias para a adequação do grau de adensamento, o requerimento será encaminhado ao GAPEI e aguardará a apresentação, dos demais documentos necessários para a análise daquele órgão.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



§ 9º Nos empreendimentos das categorias de uso R2.01, R2.02, R3, vilas urbanas e conjuntos habitacionais, as diretrizes somente serão expedidas pelo GAPEPI após a definição do adensamento pelo Colegiado.

CAPÍTULO V

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 39. Todos os empreendimentos imobiliários privados, residenciais, comerciais e/ou industriais, classificados como loteamentos (abertos e de acesso controlado), condomínios (horizontais, verticais e de lotes), vilas urbanas e conjuntos habitacionais, para obter as licenças e/ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal, deverão apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 1º No caso dos loteamentos (abertos e de acesso controlado) o EIV deverá ser apresentado pelo loteador no ato do protocolo do pedido de aprovação final do empreendimento, ou seja, após obter o Certificado GRAPROHAB (residenciais) e as licenças Prévia e de Instalação expedidas pela CETESB (industriais).

§ 2º No caso das categorias de uso R2.01, R2.02, R3, vilas urbanas e conjuntos habitacionais, o empreendedor deverá apresentar o EIV juntamente com o pedido de fornecimento de diretrizes municipais, a fim de possibilitar a análise do pedido pelo colegiado de adensamento e grupo de análise e aprovação de empreendimentos imobiliários, ambos da Secretaria de Planejamento Urbano.

Art. 40. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I – adensamento populacional;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;
- IV – valorização imobiliária;
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – ventilação e iluminação;
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

VIII – Das medidas mitigadoras urbanísticas, ambientais e de infraestrutura urbana que deverão ser apresentadas e executadas pelo empreendedor antes, durante e após a finalização da implantação do empreendimento imobiliário.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, na Secretaria de Planejamento Urbano, por qualquer interessado.

Art. 41. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental, bem como o Relatório de Impacto de Trânsito – RIT.

TÍTULO III

DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 42. Todo e qualquer parcelamento de terras no Município de Jaguariúna efetuado por particular ou por entidade pública, para qualquer fim, é regulada pela presente lei complementar, obedecidas às normas federais e estaduais relativas à matéria.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação, ampliação ou obstrução dos já existentes.

§ 3º Consideram-se equipamentos urbanos os melhoramentos públicos: sistema de abastecimento de água potável, sistema de coleta de esgoto, rede de iluminação pública e domiciliar, iluminação pública, rede de águas pluviais, rede telefônica, pavimentação e gás canalizado.

§ 4º Consideram-se equipamentos comunitários as áreas públicas destinadas a lazer, educação, ação social, saúde e similares.

§ 5º Considera-se sistema de circulação o conjunto de vias públicas destinadas à circulação de veículos e/ou pedestres.

§ 6º Considera-se sistema de lazer o espaço livre de uso público destinado a praças, parques e jardins.

§ 7º Considera-se área verde a porção de terras de um loteamento, com vegetação contínua, amplamente livre de edificações, ainda que recortada de caminhos, vielas, quando tais áreas se destinem a uso público, destinada ao plantio ou à preservação das espécies arbóreas e/ou matas nativas.

§ 8º Considera-se zona institucional as áreas de domínios de órgãos municipais, estaduais, federais ou também particulares, de caráter público e associativo, destinados estritamente ao uso da população em geral ou de camadas delas representativas, para o exercício de atividades bem definidas.

§ 9º Considera-se área dominiais as áreas que pertençam a municipalidade, na sua qualidade de proprietário como se particular fosse, sendo passíveis de alienação e que constituem um patrimônio disponível, exercendo o



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

Poder público a permissão de dispor. São bens desafetados, ou seja, não necessariamente possuem destinação pública.

§ 10 Considera-se planta de diretrizes aquela a ser fornecida pela Prefeitura Municipal contendo as vias de circulação e áreas destinadas a equipamentos comunitários ou sistema de lazer, bem como as demais exigências previstas no Plano Diretor Físico.

§ 11 Compreende o sistema de abastecimento de água potável:

a) As obras necessárias ao fornecimento de água potável (adutora, sub-adutora, casa de bombas, reservatórios, etc.) ao empreendimento, externas ao mesmo;

b) As redes de distribuição de água, internas ao loteamento e suas respectivas ligações nos lotes.

§ 12 Compreende o sistema de coleta de esgoto:

a) As obras necessárias ao afastamento dos esgotos sanitários (interceptores, emissários, travessias, estações elevatórias, etc.) do empreendimento, externas ao mesmo;

b) Redes de esgoto sanitário, internas ao loteamento e suas respectivas ligações nos lotes.

Art. 43. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

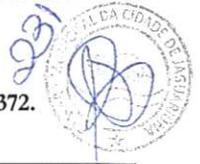


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VI - Em terrenos que prejudiquem florestas e bosques.

Art. 44. Para os fins previstos no inciso I, do artigo anterior, todo e qualquer reservatório ou curso de água natural só poderá ser aterrado ou retificado com o prévio consentimento da Prefeitura e demais órgãos ambientais municipais, estaduais e federais.

Art. 45. Para serem arruados e loteados, os terrenos deverão permitir, pela sua localização e topografia, o abastecimento de água potável e escoamento sanitário e pluvial.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO

Art. 46. Os loteamentos na zona urbana e de expansão urbana deverão atender aos seguintes requisitos:

I - os lotes de área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), frente mínima de 10,00 m (dez metros), e profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros), salvo quando a legislação estadual ou federal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, nos lotes de esquina a frente mínima será de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



12,00 m (doze metros), medidos pelo segmento de reta existente entre os prolongamentos das duas linhas concorrentes que formam a esquina das vias. Os lotes de esquina deverão possuir uma configuração que permita a inscrição de um círculo de diâmetro igual ou maior que 12,00 m (doze metros).

II - Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

III - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, e que permitam as ligações correspondentes aos sistemas de abastecimento de água, coleta de esgoto e de drenagem existentes ou projetados;

IV - a área reservada para espaços livres públicos, compreendendo: sistemas de lazer, áreas verdes ou áreas de preservação permanente, ruas e áreas institucionais será de 49% (quarenta e nove por cento), no mínimo, do total a ser loteado, distribuídas da seguinte forma:

a) 10% (dez por cento) para o sistema de lazer;

b) 20% (vinte por cento) para vias públicas;

c) 5% (cinco por cento) para uso institucional pela Prefeitura para fins específicos de utilidade pública ou para fins dominiais sem fins específicos pela Prefeitura.

d) Até 20% (vinte por cento) de área verde ou área de preservação permanente.

V - Nos loteamentos destinados a uso industrial cujos lotes forem maiores que 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), as porcentagens do item IV poderão ser reduzidas a até 25% (vinte e cinco por cento) da área;

VI – Os 5% (cinco por cento) para uso institucional pela Prefeitura para fins específicos de utilidade pública ou para fins dominiais sem fins específicos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



pela Prefeitura, deve ser efetuado descontando-se, da área total da gleba a ser loteada, as áreas reservadas como área de preservação permanente e área verde, se houverem.

VII - É obrigatória a manutenção de faixa sanitária não edificável com largura mínima de 3,00m (três metros) nos fundos dos lotes cujo desnível, das frentes aos fundos, não permita o escoamento para via pública, e gravada de servidão pública para passagem de esgotos e águas pluviais, devendo-se proceder à implantação das respectivas redes e, no memorial descritivo dos lotes deverá constar a existência destas vielas.

§ 1º A referida viela pertencerá, obrigatoriamente, ao lote situado a montante.

§ 2º As áreas de preservação permanente não poderão ser utilizadas como sistema de lazer.

§ 3º O cálculo do percentual da área total a ser destinada ao sistema de lazer será efetuado descontando-se, da área total da gleba a ser loteada, as áreas reservadas como área de preservação permanente e área verde, se houverem.

§ 4º Até 30% (trinta por cento) das áreas verdes, excetuando-se as áreas verdes em local de preservação permanente, poderão ser computados como sistema de lazer.

§ 5º Os 5% (cinco por cento) reservados para uso institucional pela Prefeitura, a que alude a alínea "c", do inciso IV, deste artigo, poderão, a critério da Municipalidade, desde que mantida a equivalência de valores, ser substituídos por:

a) área em lotes com destinação dominical, no próprio loteamento ou em local diverso;

b) construção de equipamentos urbanos ou equipamentos comunitários no próprio loteamento ou em local diverso.

§ 6º Na hipótese do Município solicitar a substituição na forma das alíneas "a" e "b", do § 5º, deste artigo, a equivalência de valores será apurada através



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



de avaliação pela comissão de avaliação municipal e/ou pelo mapa genérico de valores do IPTU do Município.

CAPÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA DESMEMBRAMENTO

Art. 47. Para a aprovação de projeto de desmembramento na zona urbana e de expansão urbana, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, quando for o caso, acompanhado do título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

- I - A indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;
- II - A indicação do tipo de uso do solo pretendido para o local;
- III - A indicação da divisão de lotes pretendida na área.

Art. 48. Aplicam-se ao desmembramento ou desdobro, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamento ou condomínios, e ainda, a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação, ampliação ou obstrução dos já existentes e que possuam equipamentos urbanos, melhoramentos públicos, entre eles, sistema de abastecimento de água potável, sistema de coleta de esgoto, rede de iluminação pública e domiciliar, rede de águas pluviais, pavimentação entre outros.

Art. 49. Em qualquer caso de desmembramento de terrenos já loteados será indispensável a sua aprovação pela Prefeitura, mediante apresentação de projeto elaborado por profissional devidamente habilitado.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna – São Paulo – Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br



Art. 50. Fica terminantemente proibido em todo o território do Município de Jaguariúna o desdobro de lotes de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único. Excepcionalmente, fica a Secretaria de Planejamento Urbano, através do GAPEI e colegiado de adensamento, após a viabilidade técnica atestada por referidos órgãos mediante apresentação de EIV, a aprovar desdobro de lote de terreno de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com fins residenciais, objeto de loteamento em fase de implantação ou já implantado definitivamente, aprovado por decreto municipal, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaguariúna-SP, desde que bem seja comprovado pelo proprietário, através de documento de enquadramento expedido pelo Ministério das Cidades ou pela Caixa Econômica Federal, que será edificado unidade habitacional, sobre os lotes de terrenos a serem desdobrados, pelo Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1, desde que resultem na área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com frente mínima de 5,00m (cinco metros).

CAPÍTULO IV

DAS INFRAESTRUTURAS

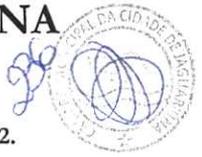
Art. 51. Os loteamentos na zona urbana e de expansão urbana deverão atender aos seguintes requisitos:

- a) A locação, a abertura das vias e praças e a demarcação das quadras e lotes com marcos de concreto;
- b) O movimento de terra projetado;
- c) A colocação de guias e sarjetas em todas as ruas e praças, observando as normas vigentes para acessibilidade de portadores de necessidades especiais;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Rua Maranhão, nº 166 – Mario Dal’Bó – Jaguariúna –São Paulo –Brasil - CEP 13.911-372.

Fone: (019) 2660-4484 – Ramal: 9738 – planejamento@jaguariuna.sp.gov.br

d) A rede de escoamento de águas pluviais, inclusive nas vielas sanitárias, com as respectivas ligações nos lotes, bem como estendê-la até o ponto de descarga fixado pela Prefeitura Municipal;

e) A rede de energia elétrica destinada à iluminação pública e domiciliar, com postes de concreto e de acordo com as normas da concessionária local e Prefeitura Municipal;

f) A iluminação pública, cujas potências das luminárias e modelos de braços a serem fornecidos pela Prefeitura Municipal, de acordo com a localização e destinação de cada loteamento;

g) A pavimentação asfáltica adequada ao tipo de solo e de tráfego, de acordo com exigência da Prefeitura Municipal;

h) O sistema completo de abastecimento de água potável, bem como sua extensão até o ponto de tomada ou poço artesiano, de acordo com as exigências da Prefeitura Municipal;

i) O sistema de coleta de esgoto, inclusive nas vielas sanitárias do loteamento, bem como sua extensão até o ponto de descarga fixado pela Prefeitura Municipal;

j) Os sistemas de lazer, exigidos pela legislação vigente, deverão ser localizados de forma a preservar as belezas naturais e se constituírem áreas isoladas e, quando possível, circundadas pelas ruas que compõem o loteamento ou prolongamento de existentes;

k) A sinalização viária, para orientação do tráfego de veículos, em atendimento às normas jurídicas em vigor;

l) As áreas institucionais deverão ter uma conformação tal que nela seja inscrita uma circunferência de no mínimo 15,00m (quinze metros) de raio; Essa disposição não se aplica quando for solicitado do empreendedor lotes de terrenos como bem dominiais em favor do Município de Jaguariúna-SP.