

UMA NOVA LEI PARA UM NOVO PLANO



NOVA LEI DE USO,
OCUPAÇÃO E
URBANIZAÇÃO DO SOLO

CARTILHA SÍNTESE

Jacarej
Todo dia, um novo avanço

LEI USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente cartilha síntese foi elaborada com o objetivo de **apoiar o processo de construção da nova Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo de Jacareí**, garantindo maior clareza e acessibilidade às informações que envolvem esse instrumento fundamental de ordenamento territorial.

A iniciativa visa **fortalecer a participação social e qualificar o diálogo** entre a Prefeitura, os diversos setores técnicos e a população, promovendo maior compreensão sobre o papel da nova lei no desenvolvimento urbano do município. Ao apresentar **conceitos básicos, etapas do processo e formas de participação**, a cartilha se propõe a ser um **canal de aproximação entre a gestão pública e os cidadãos**.

A cartilha está organizada em **nove seções**, iniciando com uma **apresentação geral do contexto e dos objetivos** da nova Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo de Jacareí. Em seguida, são explicados de forma didática **o que é o Plano Diretor** e qual a **função da Lei de uso, ocupação e urbanização do solo** no ordenamento urbano. Ela descreve as etapas previstas para a construção da nova legislação — **divididas entre fases preparatória, participativa e final** — e orienta sobre como a população pode participar efetivamente do processo. Também são destacados os motivos que tornam essa participação essencial, o cronograma previsto e os **canais disponíveis para envio de sugestões**. Por fim, a cartilha busca ampliar o acesso à informação e fomentar o engajamento cidadão na construção de uma cidade mais justa, inclusiva e bem planejada.





Com a revisão do Plano Diretor concluída, Jacareí inicia um novo ciclo de planejamento urbano.

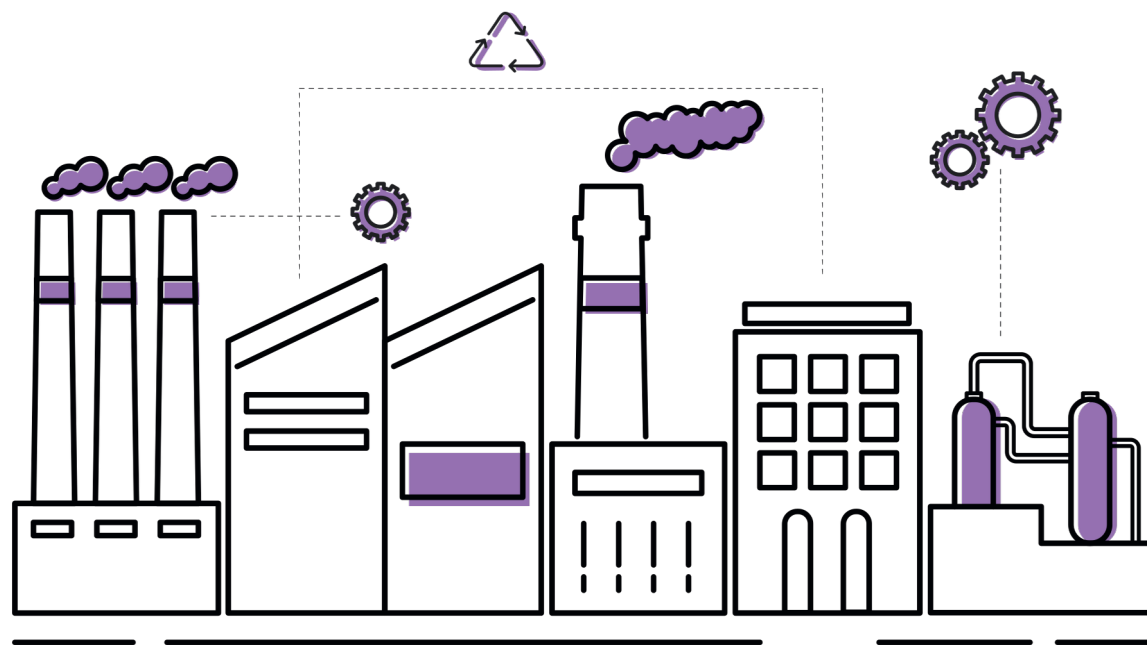
A próxima etapa é criar uma nova Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo, que deverá refletir os princípios, objetivos e diretrizes estabelecidos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial, sancionado em **30 de abril de 2025, por meio da Lei Complementar nº 126/2025.**

Esta cartilha foi desenvolvida para valorizar a participação da sociedade na formulação da política pública urbana e apresenta o plano de trabalho previsto para a construção da nova lei, convidando você a fazer parte deste processo.

O QUE É O PLANO DIRETOR?

É a lei que **orienta o crescimento e o desenvolvimento do município**.

Ele estabelece **normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana** em benefício do bem coletivo, da segurança e do bem-estar da população e do equilíbrio ambiental.



O QUE É A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO?

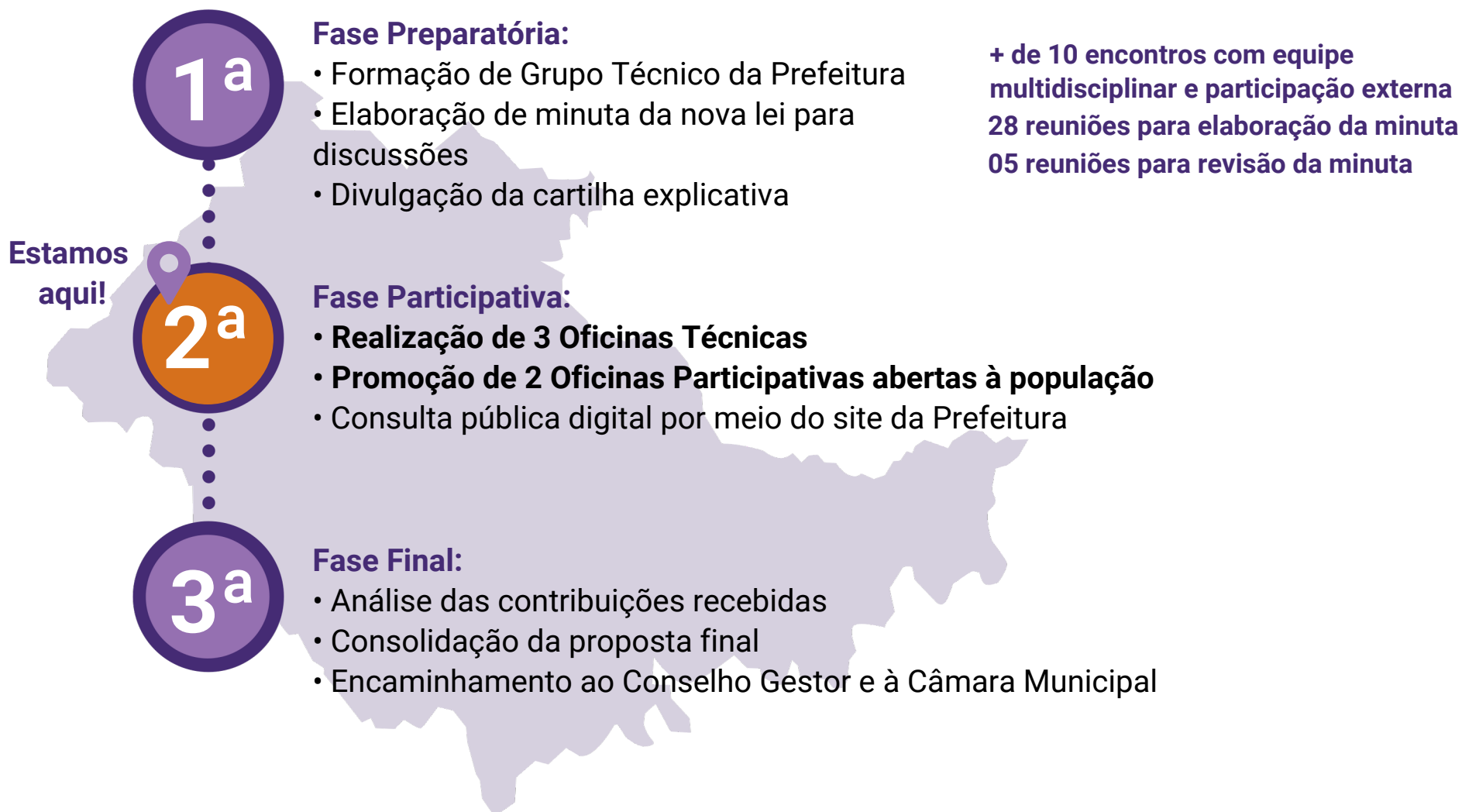
É a lei que define como cada parte da cidade pode ser utilizada: **onde pode haver moradia, comércio, indústria**, áreas verdes, serviços públicos, os **tamanhos permitidos das construções**, o número de pavimentos, os **recuos** em relação à rua e vizinhos, **número de vagas** de automóveis, entre outros **parâmetros**.

Essa legislação **organiza o crescimento urbano**, promove o uso racional do território e contribui diretamente para a qualidade de vida da população.



COMO ELA SERÁ CONSTRUÍDA?

ETAPAS:





COMO VOCÊ PODE PARTICIPAR?

Você pode contribuir com ideias e sugestões de duas maneiras:

- Participando das oficinas presenciais
- Preenchendo o formulário disponível na consulta pública online



FIQUE ATENTO AO CRONOGRAMA

- Maio a Setembro: Lançamento da cartilha e consulta pública online
- Outubro: Oficinas técnicas e participativas
- Novembro: Finalização da minuta da nova lei

21/10 - Instituto Federal (R. Antônio Fogaça de Almeida, 200 - Jardim America), das 18h30 às 21h: oficina dedicada a estudantes.

22/10 - Associação dos Engenheiros e Arquitetos (Av. Pensilvânia, 531 - Jardim Florida), das 18h30 às 21h: oficina dedicada a profissionais do setor.

23/10 - Auditório da Secretaria de Educação (R. Lamartine Delamare, 69 - Centro), das 18h30 às 21h: oficina aberta ao público, com convidados da OAB, Associação Comercial e outros órgãos relacionados ao planejamento urbano.

28/10 - Ciesp (R. Antônio Ferreira Rizini, 450 - Jardim Elza Maria), das 14h30 às 17h: oficina dedicada a empresas do setor produtivo e industrial.

29/10 - Câmara Municipal (Praça dos Três Poderes, 74 - Centro), das 18h30 às 21h: oficina aberta ao público.



ONDE ENCONTRAR INFORMAÇÕES E COMO ENVIAR SUGESTÕES?

- No site da Prefeitura: www.jacarei.sp.gov.br
- Nas redes sociais oficiais
- Durante as oficinas presenciais promovidas ao longo do processo



DESTAQUES

NOVA LEI

**USO, OCUPAÇÃO E
URBANIZAÇÃO DO
SOLO**

ESTRUTURA

LEI N°5.867/2014

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	TÍTULO II ORDENAMENTO TERRITORIAL						TÍTULO III REQUISITOS PARA LICENCIAMENTO
CAPÍTULO I ASPECTOS GERAIS	CAPÍTULO IV REGRAS ESPECÍFICAS DE USO E OCUPAÇÃO Macrozonas e Zonas Especiais				CAPÍTULO V DA URBANIZAÇÃO		CAPÍTULO I REQUISITO PADRÃO PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS
CAPÍTULO II DO USO	SEÇÃO I MDU		SEÇÃO II MDI		SEÇÃO I Disposições gerais	SEÇÃO VII Loteamentos fechados	CAPÍTULO II CERTIDÃO DE USO DO SOLO
SEÇÃO I RESTRIÇÕES	SUBSEÇÃO I ZAP 1		SUBSEÇÃO I Da atividade industrial na Macrozona de		SEÇÃO II Áreas públicas na urbanização do solo	SEÇÃO VIII Condomínios	
SEÇÃO II VAGAS DE ESTACIONA- MENTO	SUBSEÇÃO II ZAP 2A E ZAP 2B		Destinação Industrial e Macrozona de		SEÇÃO III Do sistema viário na urbanização do solo	SEÇÃO IX Parâmetros para a urbanização do solo	CAPÍTULO III INSTALAÇÃO, FUNCIONAMENTO E ALTERAÇÃO DE ATIVIDADE
SEÇÃO III USOS GERADORES DE INTERFERÊN- CIA NO TRÁFEGO	SUBSEÇÃO III ZAC		Destinação Urbana		SEÇÃO IV Requisitos de infraestrutura	SEÇÃO X Certidão de diretrizes para fins de urbanização	CAPÍTULO IV ANUÊNCIA PRÉVIA PARA INSTALAÇÃO DE ATIVIDADE CONFLIANTE COM O USO PREDOMINANTE
SEÇÃO IV USOS E ATIVIDADES GERADORES DE INCÔMODO	SUBSEÇÃO IV ZAR 1		SUBSEÇÃO II Das linhas limitrofes entre Macrozonas		SEÇÃO V Garantias para projetos de urbanização do solo em loteamentos e desmembrame ntos	SEÇÃO XI Desmembra mentos e desdobros	CAPÍTULO V ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO	SUBSEÇÃO V ZAR 2		SEÇÃO III MDR		SEÇÃO VI Aprovação dos projetos por etapas	SEÇÃO XII Aprovação dos planos de urbanização do solo e execução de obras	
	SUBSEÇÃO VI Das vias limitrofes nas Zonas de Adensamento, Zona Especial Central e Zona Especial de Várzea		SEÇÃO IV MIA				TÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS
			SEÇÃO V MM - Mineração				
			SEÇÃO VI ZEC				
			SEÇÃO VII ZEIS				
			SEÇÃO VIII ZECAS				
			SEÇÃO IX ZEV				

ESTRUTURA

NOVA LEI

TÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	TÍTULO II ORDENAMENTO TERRITORIAL						TÍTULO III REQUISITOS PARA LICENCIAMENTO
CAPÍTULO I ASPECTOS GERAIS	CAPÍTULO IV REGRAS ESPECÍFICAS DE USO E OCUPAÇÃO Macrozonas e Zonas Especiais				CAPÍTULO V DA URBANIZAÇÃO		CAPÍTULO I REQUISITO PADRÃO PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS
CAPÍTULO II DO USO	SEÇÃO I MDU	SEÇÃO II MDI	SEÇÃO I Disposições gerais		SEÇÃO VII Dos Requisitos de infraestrutura no parcelamento do solo	CAPÍTULO II CERTIDÃO DE USO DO SOLO	
SEÇÃO I RESTRIÇÕES	SUBSEÇÃO I ZAP 1	SUBSEÇÃO I Da atividade industrial na MDU	SEÇÃO II Da exigência de Áreas Públicas na urbanização do solo		SEÇÃO VIII Do sistema viário no parcelamento do solo	CAPÍTULO III ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	
SEÇÃO II VAGAS DE ESTACIONA- MENTO	NOVA! SUBSEÇÃO ZAP 1 – Região Central	SUBSEÇÃO II Das linhas limitrofes entre Macrozonas	SEÇÃO III Parâmetros para a urbanização do solo			CAPÍTULO IV Do Relatório de Impacto de Trânsito (RIT)	
SEÇÃO III USOS GERADORES DE INTERFERÊN- CIA NO TRÁFEGO	SUBSEÇÃO II ZAP 2 e ZAP 2B	SEÇÃO III MDR	SEÇÃO IV Do Loteamento		SEÇÃO IX Das Garantias para os projetos de parcelamento do solo	NOVO! CAPÍTULO V Do Certificado de Numeração	
SEÇÃO IV USOS E ATIVIDADES GERADORES DE INCÔMODO	SUBSEÇÃO III ZAC	SEÇÃO IV MIA	Subseção I Do Loteamento de acesso controlado		SEÇÃO X Da Certidão de diretrizes para fins de urbanização	TÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	
NOVA! Subseção I Cemitérios	SUBSEÇÃO IV ZAR	NOVA! SEÇÃO V ZIT	SEÇÃO V Do Desmembramento e desdobro			SEÇÃO XI Da Aprovação dos planos de parcelamento do solo e execução de obras	
	NOVA! SUBSEÇÃO V CDE 1 e CDE 2	SEÇÃO VI MM – Mineração ZEM	SEÇÃO VI Dos Condomínios		Subseção I NOVA! Dos Condomínios de lotes		
CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO	SUBSEÇÃO VI Das vias limitrofes nas Zonas de Adensamento, Zona Especial Central e Zona Especial de Várzea	SEÇÃO VII ZEC	SEÇÃO VIII ZEIS				
		SEÇÃO IX ZECAS ZEAS	SEÇÃO X ZEV				
		SEÇÃO XI NOVA! Corredor Ecológico					
		SEÇÃO XII NOVA! Área de expansão urbana				SEÇÃO XII Da Aprovação dos projetos por etapas	

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2º Os parâmetros estabelecidos nesta Lei constituem instrumentos estratégicos da política municipal de desenvolvimento urbano, devendo ser observados por todos os agentes públicos e privados que exerçam atividades que impliquem uso, ocupação ou urbanização do solo.

Art. 3º São **objetivos desta Lei**:

- I – Estabelecer critérios para a utilização e ocupação do solo [...];
- II – Orientar o crescimento urbano de forma sustentável [...];
- III – Promover a qualificação do ambiente urbano [...];
- IV – Assegurar a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente [...];
- V – Controlar as densidades demográficas e de ocupação [...];
- VI – Possibilitar a multiplicidade de usos do solo [...];
- VII – Disciplinar e mitigar os impactos gerados pelas atividades urbanas [...];
- VIII – Garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus [...];
- IX – Incentivar padrões de produção e consumo [...];
- X – Coibir a especulação imobiliária e fomentar o uso eficiente do solo urbano.

Art. 4º As disposições desta Lei **aplicam-se a todas as obras de infraestrutura, urbanização, reurbanização, construção, reforma e ampliação de edificações, bem como à instalação de usos e atividades**, abrangendo, ainda, a aprovação de projetos, a concessão de licenças de construção e de funcionamento, a emissão de certificado de conclusão de obra (habite-se) e de certidões correlatas.



Art. 5º Integram e complementam a presente Lei os **Anexos** que a acompanham, na forma a seguir discriminada:

- I - Anexo I: Glossário;
- II - Anexo II: Parâmetros de Ocupação;
- III - Anexo III: Parâmetros de Urbanização;
- IV - Anexo IV: Parâmetros de Uso [...]
- VI - Anexo V: Vagas de Estacionamento por Uso; [...]

TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DOS ASPECTOS GERAIS

Art. 7º Para fins de ordenamento territorial, em conformidade com a Lei Complementar nº 126, de 30 de abril de 2025 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial) [...].

Art. 8º O uso, a ocupação e a urbanização do solo localizados nas Macrozonas, suas respectivas zonas e nas Zonas Especiais deverão observar os parâmetros urbanísticos previstos nesta Lei.

§ 1º Nas **Zonas Especiais de Interesse Social**, os parâmetros urbanísticos serão definidos em **legislação específica**.

§ 2º Na **Zona Especial de Mineração**, os parâmetros urbanísticos e o exercício da atividade minerária serão regulamentados em **legislação específica**.

CAPÍTULO II DO USO

Art. 9º Os usos, para os fins de aplicabilidade desta Lei, classificam-se nas seguintes categorias:

I - **Residencial**: destinado exclusivamente à habitação [...].

II - **Não Residencial**: destinado ao comércio, prestação de serviços, indústria, atividades institucionais ou correlatas [...].

III - **Misto**: mescla de características residenciais, não residenciais e industriais compatíveis com o uso residencial no mesmo lote.

Seção I Das Restrições

Art. 10. Os usos permitidos no Município estão listados no Anexo IV , observando-se o macrozoneamento, o zoneamento e a classificação viária estabelecidos pela Lei Complementar nº 126, de 30 de abril de 2025 (Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí) e suas alterações.

Art. 11. Os novos loteamentos aprovados após a publicação desta Lei somente poderão definir restrições urbanísticas além das previstas, constantes no Anexo II, mediante **aprovação do Município**.



Seção II Das Vagas de Estacionamento

Art. 13. As exigências de vagas de estacionamento para cada uso permitido no Município serão computadas pela relação estabelecida no Anexo V deste Lei.

[...]

§ 2º A área construída destinada exclusivamente ao estacionamento não será computada para fins de cálculo do número de vagas.

Art. 15. Na Zona Especial Central (ZEC) **não será exigida** vaga de estacionamento em imóveis existentes anteriores à publicação desta Lei, independentemente da área construída ou da adequação a outro uso, mediante comprovação de temporalidade.

Art. 16. Na Zona Especial Central (ZEC), novas edificações deverão atender às exigências de vagas de estacionamento de acesso comum e de acesso funcional, conforme Anexo V.

[...]

§ 3º Para fins de **alocação de vagas** em outro imóvel, deverá ser apresentado à Prefeitura contrato registrado em cartório, contendo a quantidade de vagas alugadas e o período de locação. Em caso de rescisão ou alteração, novo contrato deverá ser apresentado, sob pena de aplicação de sanções.

Art. 19. Imóveis regularizados por lei de anistia, quando adequados para outro uso, poderão alocar vagas em estacionamentos privados situados em um raio máximo de 100m (cem metros), mediante apresentação de contrato registrado em cartório.

Art. 26. Nos estacionamentos de edificações de uso coletivo ou em vias públicas, deverão ser reservados pelo menos 7% (sete por cento) das vagas exigidas para pessoas idosas e pessoas com deficiência, conforme:

- I – 5% (cinco por cento) para pessoas idosas [...];
- II – 2% (dois por cento) para pessoas com deficiência, sendo no mínimo uma vaga [...].

Art. 27. Para o cálculo do número de vagas comuns de edificações de uso não residencial, não serão computadas as seguintes áreas:

- I – abrigo de equipamentos [...];
- II – estacionamentos e garagens;
- III – áreas de uso comum [...];
- IV – sacada, balcão, varanda, piso utilizável [...];
- V – acesso coberto entre alinhamento predial [...];
- VI – áreas industriais [...].

Seção III

Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego

Incorporado Decreto do Polo Gerador de Tráfego



Seção IV

Dos Usos e Atividades Geradores de Incômodo

Art. 33. Os usos e atividades serão classificados segundo o grau de potencial de incomodidade em:

- I – Atividade com potencial de incômodo 1 (baixo)
- II – Atividade com potencial de incômodo 2 (médio)
- III – Atividade com potencial de incômodo 3 (alto)

§ 1º O **enquadramento das atividades** segundo o grau de incomodidade e área de influência direta será definido conforme as disposições constantes do **Anexo XIII** desta Lei.

Art. 36. As atividades classificadas como de potencial de incômodo 3 (alto) não poderão ser instaladas em áreas de vizinhança predominantemente residencial.

Art. 37. Nos **Corredores de Desenvolvimento Econômico Tipo 2 (CDE-2)** somente será permitida a instalação de novos empreendimentos residenciais mediante o atendimento de uma das seguintes **condições**:

- I – **implantação fora da área de influência direta primária** de atividades conflitantes com o uso residencial já instaladas ou aprovadas antes da publicação desta Lei;
- II – **apresentação e atendimento das medidas mitigadoras** e/ou compensatórias necessárias para garantir a qualidade de vida dos moradores, mesmo diante da existência de atividades conflitantes já instaladas ou aprovadas antes da publicação desta Lei.



Subseção I Dos Cemitérios

Art. 38. A implantação de **cemitérios somente será permitida na Macrozona de Destinação Urbana (MDU)**, observando-se os parâmetros específicos do zoneamento em que se localizar.

[...]

§ 2º A aprovação de projeto de implantação de cemitérios dependerá da solicitação prévia de Certidão de Uso do Solo e da apresentação do licenciamento ambiental expedido pelo órgão competente.

[...]

§ 5º Os cemitérios são enquadrados como atividades com grau de potencial de incomodidade 3 (alto), independentemente de sua área.

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO

Art. 42. A Taxa de Permeabilidade poderá ser reduzida mediante a implantação de dispositivo de retenção de águas pluviais, observados os parâmetros urbanísticos de cada Macrozona, Zona ou Zona Especial.

[...]

§ 2º O dispositivo de retenção deverá ter capacidade mínima de **60 litros/m²** em relação à área permeável reduzida.

[...]

Art. 43. Nas edificações com pavimento subsolo, a Taxa de Permeabilidade será calculada considerando a projeção da área permeável no pavimento térreo.

Art. 44. O **Coeficiente de Aproveitamento (CA)** tem por finalidade controlar a densidade construtiva do terreno, estabelecendo o limite de edificação permitido, inclusive a possibilidade de verticalização, sendo definido conforme os critérios:

I – O Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) será:

a) Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e Macrozona de Destinação Industrial (MDI): 1,4 (um vírgula quatro);

b) Zona Especial de Várzea (ZEV): 0,8 (zero vírgula oito);

c) Zona de Adensamento Restrito (ZAR), abrangendo as margens dos reservatórios de água do Rio Jaguari: 0,8 (zero vírgula oito).

[...]

Art. 45. Não serão computadas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento:

I- áreas destinadas a abrigos de equipamentos/gás/resíduos, casa de máquinas, reservatórios de água e áreas técnicas;

II – áreas de estacionamento e garagens, exceto nos edifícios-garagem.

Art. 51. Na aprovação de projetos de reforma, adequação ou ampliação de construções licenciadas até janeiro de 2005, não será exigido o atendimento à Taxa de Permeabilidade.

Art. 53. Nas Macrozonas e Zonas em que incidam **Corredores Ecológicos**, deverá ser priorizada a preservação e recuperação ambiental, contribuindo para sua implementação, nos termos de **legislação específica**.

CAPÍTULO IV

DAS REGRAS ESPECÍFICAS DE USO E OCUPAÇÃO MACROZONAS E ZONAS ESPECIAIS

Seção I

Da Macrozona de Destinação Urbana – MDU

Subseção I

Zona de Adensamento Preferencial 1 - ZAP 1

Subseção II

Zona de Adensamento Preferencial 1 Região Central (ZAP 1 RC)

Subseção III

Zona de Adensamento Preferencial 2 e 2B – ZAP 2 e ZAP 2B

Subseção IV

Zona de Adensamento Controlado – ZAC

Subseção V

Zona de Adensamento Restrito – ZAR

ANEXO II – Parâmetros de Ocupação

MACROZONA DE DESTINAÇÃO URBANA - MDU				
ZONEAMENTO	T.O.	T.P.	DISPOSITIVO RETENÇÃO	DENSIDADE HABITACIONAL
ZAP 1	70%	5% até 150 m² e 10% > 150,00 m²	5% área do terreno	600 hab/hectare
ZAP 1-RC	80%	5% até 150 m² e 10% > 150,00 m²	5% área do terreno	600 hab/hectare
ZAP 2	70%	10%	5% área do terreno	300 hab/hectare
ZAP 2B	70%	20%	10% área do terreno	300 hab/hectare
ZAC	70%	20%	10% área do terreno	100 hab/hectare
ZAR	C.A. 1.4 - 40%	50%	25% área do terreno	50 hab/hectare
	C.A. 0.8 - 30%*		-	

* ZAR, abrangendo as margens do reservatório do Rio Jaguari

Subseção VI

Corredores de Desenvolvimento Econômico – CDE 1 e CDE 2

Art. 62. Os Corredores de Desenvolvimento Econômico (CDE) são áreas onde se incentiva o uso misto do solo entre residência, comércio e indústria, desde que demonstrada compatibilidade de usos, subdividindo-se em:

I – CDE 1: uso misto do solo urbano estimulado;

II – CDE 2: uso e ocupação misto do solo urbano consolidado.

Art. 63. No **CDE 1** serão observados os **parâmetros urbanísticos da ZAP 2B**.

§ 1º Os usos previstos no CDE 1 estão apresentados no Anexo IV, conforme classificação viária;

§ 2º Não serão permitidas atividades classificadas como Grau de potencial de incomodidade 3 (alto).

Art. 64. No **CDE 2** serão observados os **parâmetros urbanísticos do zoneamento em que estão localizados**.

§ 1º Os usos previstos estão apresentados no **Anexo IV**;

§ 2º **Não será permitida a instalação de novas atividades classificadas como Grau de potencial de incomodidade 3 (alto);**

§ 3º **Atividades já existentes e licenciadas poderão permanecer em operação e ter sua licença renovada.**



Subseção VII

Da Atividade Industrial na Macrozona de Destinação Urbana

Art. 65. **A instalação de empreendimentos industriais na MDU fica condicionada à apresentação e aprovação do EIV, considerando o grau de incomodidade para emissão da Certidão de Uso do Solo, e ao Licenciamento Ambiental, quando necessário.** A categoria de usos permitidos ou não permitidos está listada no Anexo IV.

[...]

§ 3º Atividades industriais de **incômodo 1** poderão ser realizadas **mediante EIV simplificado** e verificação do uso previsto na via;

[...]

Subseção VIII

Das Vias Limítrofes nas Zonas de Adensamento e Zona Especial Central

Art. 66. Os lotes com frente para vias limítrofes entre **Zonas de Adensamento e Zona Especial Central** poderão adotar os parâmetros de uso, ocupação e urbanização do **zoneamento menos restritivo**.

Seção II

Da Macrozona de Destinação Industrial – MDI

ANEXO II – Parâmetros de Ocupação

MACROZONA DE DESTINAÇÃO INDUSTRIAL - MDI			
T.O.	T.P.	DISPOSITIVO DE RETENÇÃO	DENSIDADE HABITACIONAL
70%	20%	-	-



MACROZONA DE DESTINAÇÃO INDUSTRIAL - MDI

USOS	CATEGORIA DE USOS E ATIVIDADES	MDI
USO RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	Não previsto
USO NÃO RESIDENCIAL	ATIVIDADE DE MANEJO AMBIENTALMENTE AMIGÁVEL COM O MEIO AMBIENTE	Não previsto
	ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM USO RESIDENCIAL	Previsto
	ATIVIDADE NÃO RESIDENCIAL TOLERÁVEL COM USO RESIDENCIAL	Previsto
	ATIV. IND. COMPATÍVEL AMBIENTE RURAL, AGROINDÚSTRIA/ COM USO RESIDENCIAL/ INCÔMODO À VIZINHANÇA RESIDENCIAL	
	ATIVIDADE INDUSTRIAL / CONDOMÍNIO DE LOTES COMERCIAIS/ SERVIÇOS/ INDUSTRIAIS	Previsto
	TEMPLOS RELIGIOSOS/ GINÁSIOS E INSTALAÇÕES ESPORTIVAS/ CINEMAS, TEATROS/ BARES, CLUBES NOTURNOS, CASAS SHOW E SIMILARES	
	EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO	
	ATENDIMENTO BÁSICO E ESPECIALIDADES DE SAÚDE/ DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA INTEGRADAS COM ASSISTÊNCIA SOCIAL	
	SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E REPAROS ESPECIALIZADOS	
	ENSINO FUNDAMENTAL, MÉDIO, SUPERIOR, TÉCNICO E PESQUISA	
	SERVIÇOS PÚBLICOS EM GERAL	
	COMÉRCIO VAREJISTA MATERIAL CONSTRUÇÃO, CONCESSIONÁRIAS E REVENDA VEÍCULOS/ ATACADISTA ATRATIVOS DE VEÍCULOS PESADOS	
	SERVIÇOS DE TRANSPORTE, CARGAS E ARMAZENAGEM DE PRODUTOS/ SERVIÇOS ESPECIALIZADOS	
	ALUGUEL DE VEÍCULOS, MÓVEIS, MÁQUINAS OU OUTROS EQUIPAMENTOS	
	AGÊNCIAS BANCÁRIAS, POSTOS DE SERVIÇOS BANCÁRIOS ISOLADOS E SIMILARES	Previsto com restrição
	COLETA, TRATAMENTO E DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS/ GERAÇÃO E TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA	
	SERVIÇOS HOTELEIROS EM GERAL/MOTEL/ CEMITÉRIOS, VELÓRIOS E SERVIÇOS FUNERÁRIOS	Não previsto
	ATIVIDADE DE MINERAÇÃO E EXTRAÇÃO	

Subseção I

Dos Imóveis em Macrozonas Múltiplas ou Limítrofes

Art. 68. Os imóveis inseridos em mais de uma macrozona atenderão aos seguintes critérios para **urbanização**:

I – aplicar-se-ão os parâmetros da macrozona que ocupar maior proporção da área do imóvel;

II – o requerente deverá apresentar planta de sobreposição com as manchas dos macrozoneamentos, indicando a proporção de área do imóvel em cada macrozona, valendo para o imóvel inteiro os parâmetros da macrozona de maior proporção, exceto quando incidir a hipótese do parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. Se qualquer porcentagem de área do imóvel estiver inserida na Macrozona de Destinação Rural (MDR) e/ou Macrozona de Interesse Ambiental (MIA), os trechos inseridos em MDR e/ou MIA somente poderão adotar parâmetros diferentes de sua macrozona original mediante atendimento ao Artigo 42B do Estatuto da Cidade.

Art. 69. Os lotes urbanizados com frente às vias limítrofes de Macrozona de Destinação urbana (MDU) e Macrozona de Destinação Industrial (MDI) deverão seguir os parâmetros de uso e ocupação da MDU.

Art. 70. Os terrenos em Macrozona de Destinação Rural (MDR) ou Macrozona de Interesse Ambiental (MIA) e que sejam limítrofes à Macrozona de Destinação Urbana (MDU) ou Macrozona de Destinação Industrial (MDI), **poderão instalar atividades** de uso não habitacional, seguindo os parâmetros da MDU ou MDI, condicionados à análise de impactos específicos pelo Grupo de Análise de Projetos (GAP).



Seção V

Das Zonas de Interesse Turístico – ZIT

Art. 74. Os usos permitidos nas **Zonas de Interesse Turístico (ZIT)**, localizadas na Macrozona de Destinação Rural (MDR) e na Macrozona de Interesse Ambiental (MIA), serão definidos em **legislação específica**.



Seção VI

Das Zonas Especiais de Mineração – ZEM

Art. 77. Fica vedada a instalação ou ampliação de atividades de extração mineral e respectivas atividades de apoio que impliquem a supressão de fragmentos de vegetação nativa, em qualquer estágio de desenvolvimento.

Parágrafo único. A instalação ou ampliação de atividades minerárias será restrita às Zonas Especiais de Mineração (ZEM) delimitadas no Plano Diretor.

Art. 79. O **exercício da atividade minerária** no Município de Jacareí será regulamentado por **lei específica**, a qual disciplinará as condições para a expedição da Certidão de Uso do Solo e demais licenças ou documentos necessários à sua regularização.

Seção VII

Da Zona Especial Central – ZEC

Art. 80. A Zona Especial Central (ZEC) caracteriza-se por incentivar o uso misto do solo, estimular fachadas ativas, valorizar atividades de comércio e serviços, preservar espaços históricos e culturais, fomentar a mobilidade ativa e mitigar conflitos entre veículos e pedestres.

Art. 81. Na Zona Especial Central (ZEC) são permitidos todos os usos previstos no Anexo IV, observados os seguintes parâmetros específicos:

I – **não será exigida Taxa de Permeabilidade;**

II – **a Taxa de Ocupação máxima será de 90%** (noventa por cento) da área do terreno;

III – a densidade máxima para uso habitacional será de 600 (seiscentos) habitantes por hectare.

Seção VIII

Da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

Art. 82. [...]

§ 1º As ZEIS são classificadas em:

I – ZEIS 1

II – ZEIS 2

III – ZEIS 3

§ 2º Os limites das **ZEIS 1** serão definidos em **legislação específica**.

§ 3º Os limites das **ZEIS 2 e 3** estão definidos no **Plano Diretor** de Ordenamento Territorial do Município e suas alterações.



Seção IX

Da Zona Especial de Aterros Sanitários

Art. 85. Os novos aterros sanitários deverão ser implantados a uma distância mínima de 500m (quinhentos metros) de áreas residenciais ou de áreas mistas com predominância de atividades comerciais e/ou administrativas, em conformidade com as normas vigentes e o licenciamento ambiental.

§ 1º O **recuo mínimo de 500 m** (quinhentos metros) [...]

§ 2º Os aterros sanitários serão classificados como de **grau de potencial de incomodidade 3**, independentemente de sua área.

Seção X

Da Zona Especial de Várzea – ZEV

Art. 86. [...]

Parágrafo único. **São permitidos todos os usos previstos no Anexo IV** e as ocupações indicadas no Anexo II.

Art. 87. A urbanização do solo na Zona Especial de Várzea (ZEV) dependerá, obrigatoriamente, da realização de estudos técnicos geológico e ambiental, associados ao estudo de macrodrenagem, os quais deverão demonstrar a conformidade com critérios de sustentabilidade, bem como com a legislação municipal, estadual e federal aplicável.

[...]

§ 2º A pavimentação das **calçadas** deverá adotar soluções que assegurem a permeabilidade do solo, priorizando o uso de concreto drenante.

Seção XI

Dos Corredores Ecológicos

Art. 90. A regulamentação dos Corredores Ecológicos será definida no Plano Municipal de Meio Ambiente.

Seção XII

Da Expansão Urbana

Art. 91. **Conforme o Plano Diretor, a criação de novas áreas de expansão urbana somente será admitida em porções do território contíguas à Macrozona de Destinação Urbana (MDU),** delimitada no Plano Diretor, desde que demonstrada a viabilidade por meio de projeto fundamentado em estudos geológico, ambiental, de macrodrenagem e de viabilidade econômica, em conformidade com o Plano Diretor, com a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e demais normas aplicáveis.

Parágrafo único. **A aprovação do projeto de expansão urbana ocorrerá mediante lei específica,** que definirá o zoneamento, os parâmetros urbanísticos e os critérios de ocupação a serem aplicados, assegurada a participação popular no processo de elaboração.



CAPÍTULO V

DA URBANIZAÇÃO

Seção II

Da Exigência de Áreas Públicas na Urbanização do Solo

Art. 97. Para os fins desta Lei, **considerar-se-ão terrenos urbanizados** os lotes resultantes de processo de desmembramento ou desdobro, situados na **Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e/ou na Macrozona de Destinação Industrial (MDI), desde que com área não superior a 10.000 m²** (dez mil metros quadrados) e dotados de infraestrutura básica.

Art. 99. A urbanização do solo, sob a forma de **loteamento ou desmembramento**, na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e nas Zonas Especiais, em terrenos com **área igual ou superior a 10.000m²** (dez mil metros quadrados), deverá reservar áreas públicas destinadas à implantação de:

- I – **área verde**, no percentual de 5% (cinco por cento);
- II – **área de lazer**, no percentual de 5% (cinco por cento);
- III – **área institucional**, no percentual de 5% (cinco por cento).

Art. 100. A urbanização do solo, sob a forma de **condomínios edilícios** ou de lotes, localizados na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e Zonas Especiais, deverá reservar áreas públicas conforme os seguintes parâmetros:

I – Para condomínios entre **10.000m² e 20.000m²**:

a) **área institucional, no percentual de 5%** (cinco por cento);

II – Para condomínios acima de **20.000m² e até 40.000m²**:

a) **área institucional, no percentual de 5%** (cinco por cento);

b) **área de lazer, no percentual de 5%** (cinco por cento);

c) **área verde, no percentual de 5%** (cinco por cento), a ser reservada no próprio terreno.

III – Para condomínios acima de **40.000m² até 200.000m²** deverão reservar áreas públicas no próprio terreno, sendo:

a) **área institucional, no percentual de 5%** (cinco por cento);

b) **área de lazer, no percentual de 5%** (cinco por cento);

c) **área verde, no percentual de 5%** (cinco por cento).

Parágrafo único. As áreas previstas no inciso I e nas alíneas “a” e “b” do inciso II poderão, a critério do Poder Executivo, ser reservadas no próprio terreno ou convertidas em valor correspondente, a ser depositado em Fundo específico, com destinação exclusiva a usos institucionais ou de lazer, conforme análise da demanda de equipamentos públicos e de adensamento populacional existente e proposto.

Art. 101. A urbanização do solo sob a forma de **loteamento, desmembramento ou condomínio** em áreas localizadas na Macrozona de Destinação Industrial (MDI), em terrenos com área **igual ou superior a 10.000m²** (dez mil metros quadrados), deverá reservar áreas públicas destinadas à implantação de:

I – **área institucional**, no percentual de 5% (cinco por cento);

II – **área de lazer**, no percentual de 5% (cinco por cento);

III – **área verde**, no percentual de 5% (cinco por cento), a ser reservada no próprio terreno.

Parágrafo único. As áreas previstas nos incisos I e II poderão, a critério do Poder Executivo, ser reservadas no próprio terreno ou convertidas em valor correspondente, a ser depositado em Fundo específico, com destinação exclusiva a usos institucionais ou de lazer, conforme análise da demanda de equipamentos públicos e de adensamento populacional existente e proposto.

Art. 102. As áreas públicas a serem reservadas nos termos desta Lei deverão estar devidamente averbadas em matrícula própria e atender aos seguintes requisitos mínimos, sendo o recebimento das áreas condicionado ao aceite do Poder Público: [...]



Seção III

Dos Parâmetros para a Urbanização do Solo

MACROZONA	ZONEAMENTO	HIERARQUIA VIÁRIA		LOTE MÍNIMO			
				declividade até 20%	declividade entre 20% e 30%	declividade acima de 30%	
MDU	ZAP 1	Via Local	Via Local (sem saída)	150 m²	300 m²	NÃO PERMITIDO	
		Via Coletora	Via Arterial I e II	300 m²			
	ZAP 1-RC	Via Local	Via Local (sem saída)	150 m²	300 m²		
		Via Coletora	Via Arterial I e II	300 m²			
	ZAP 2	Via Local	Via Local (sem saída)	225 m²	450 m²		
		Via Coletora	Via Arterial I e II	450 m²			
	ZAP 2B	Via Local	Via Local (sem saída)	225 m²	450 m²		
		Via Coletora	Via Arterial I e II	450 m²			
	ZAC	Via Local	Via Local (sem saída)	1000 m²	1000 m²		
		Via Coletora	Via Arterial I e II				
	ZAR	Via Local	Via Local (sem saída)	2500 m²	2500 m²		
		Via Coletora	Via Arterial I e II				
	MDU/ ZONAS ESPECIAIS	ZEC	Via Local	Via Local (sem saída)	150 m²		300 m²
			Via Coletora	Via Arterial I e II	300 m²		
ZEV		Via Local	Via Local (sem saída)	1000 m²	1000 m²		
		Via Coletora	Via Arterial I e II				
MDI	MDI	Via Local	Via Local (sem saída)	1000 m²	1000 m²		
		Via Coletora	Via Arterial I e II				

ANEXO III – Parâmetros de Urbanização



Subseção I

Das Características dos Fechamentos

Art. 114. As barreiras físicas referidas no artigo anterior deverão garantir permeabilidade visual, de forma a contribuir para a segurança e vitalidade do espaço público, promovendo a **função social da cidade**.

Subseção I

Do Loteamento de Acesso Controlado

Art. 125. As áreas destinadas a equipamentos institucionais e de lazer, sobre as quais não incidirá concessão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do projeto de loteamento, situando-se obrigatoriamente fora do perímetro de fechamento.

Seção V

Do Desmembramento e do Desdobro

Art. 135. Serão admitidos desmembramentos ou desdobros desde que observados os seguintes parâmetros:

I – os lotes resultantes deverão atender às áreas e **dimensões mínimas estabelecidas para cada Zona de Adensamento**, respeitadas as declividades previstas no Plano Diretor e suas alterações;

II – **nenhum lote poderá ter profundidade superior a 3 (três) vezes a largura da testada**;

III – **nenhum lote poderá ter testada superior a 3 (três) vezes a profundidade**;

[...]

Art. 138. O registro do projeto de desdobro ou remembramento junto ao Cartório de Registro de Imóveis deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da emissão da certidão de desdobro, sem possibilidade de revalidação.

Seção VI

Dos Condomínios

Art. 139. Considera-se condomínio o empreendimento composto por múltiplas unidades autônomas implantadas em área única, cujo acesso às unidades se dê por vias internas de uso comum e o conjunto possua acesso direto único à via pública oficial.

Art. 146. É permitida a urbanização do solo sob a forma de condomínio em unidades autônomas na Macrozona de Destinação Industrial (MDI), respeitados os usos previstos nesta Lei.

Subseção I

Dos Condomínios de Lotes

Art. 148. Considera-se condomínio de lotes a forma de parcelamento do solo urbano em unidades autônomas privativas correspondentes a lotes, com áreas comuns compartilhadas, observadas as diretrizes urbanísticas, ambientais e de infraestrutura.

Parágrafo único. O condomínio de lotes poderá ser classificado conforme a destinação de uso das unidades autônomas:

I – Condomínio de Lotes Residenciais (CLR) [...]

II – Condomínio de Lotes Não Residenciais (CLNR) [...]

Seção VIII

Do Sistema Viário na Urbanização do Solo

Art. 154. O sistema viário dos parcelamentos do solo deverá articular-se com as vias oficiais contíguas, observando as categorias estabelecidas no Plano Viário Funcional Básico constante no Plano Diretor, e dos **Anexos VI, VII, VIII e IX** desta Lei, bem como as normas de hierarquização do sistema viário.



Seção X

Da Certidão de Diretrizes

Art. 170. A Certidão de Diretrizes deverá conter, quando aplicável

[...]

§ 1º As diretrizes de drenagem deverão priorizar o uso de infraestrutura verde e soluções baseadas na natureza, podendo ser complementadas por infraestrutura cinza, quando necessário.

[...]

§ 4º A Certidão de Diretrizes terá validade de 2 (dois) anos, vedada a prorrogação.

Art. 171. A solicitação da Certidão de Diretrizes deverá ser instruída com [...]

§ 1º **O levantamento planialtimétrico deverá ser elaborado no Sistema de Projeção UTM, referenciado ao Datum SIRGAS2000 [...].**

TÍTULO III

DOS REQUISITOS PARA LICENCIAMENTO

CAPÍTULO III

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Art. 188. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) compreende o conjunto de estudos e informações técnicas necessários à análise e aprovação da implantação de projetos de urbanização, reurbanização, construção, reforma ou ampliação de edificações para instalação de usos e atividades, com vistas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos sobre a vizinhança, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a implantação.

[...]

§ 2º As atividades de grau de potencial de incomodidade 2 (médio) poderão adotar o Estudo de Impacto de Vizinhança Simplificado, conforme Anexo XIV desta Lei.

Art. 190. São objetivos do EIV:

I – promover o ordenamento sustentável [...] do Município;

II – assegurar [...] a qualificação do meio ambiente urbano;

III – controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território municipal [...]

IV – promover a justa distribuição dos benefícios e ônus [...]

V – compatibilizar os padrões de estruturação urbana com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município;

VI – responsabilizar o agente privado pelos impactos urbanísticos efetivamente projetados para o empreendimento.

CAPÍTULO IV DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE TRÂNSITO (RIT)

Incorporado Decreto do Polo Gerador de Tráfego

CAPÍTULO V DO CERTIFICADO DE NUMERAÇÃO

Art. 201. Será admitido complemento à numeração desde que existam áreas distintas e independentes no mesmo lote urbano.

§ 1º Entende-se como complemento à numeração a utilização da terminologia do tipo de ocupação e um número, de forma sequencial (por exemplo: Casa 1, Casa 2, Loja 1, Loja 2, dentre outros).
[...].

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 203. Nos casos em que a legislação vigente à época da protocolização da solicitação for mais restritiva ou omissa, os processos de urbanização poderão ser analisados conforme as disposições desta Lei.



LEIS ESPECÍFICAS

**Parâmetros urbanísticos
ZEIS e limite ZEIS 1**

**Parâmetros urbanísticos
e o exercício da
atividade minerária**

**Usos permitidos nas
Zonas de Interesse
Turístico (ZIT)**

Corredores Ecológicos

**Aprovação do projeto de
expansão urbana**

Jacareí

Todo dia, um novo avanço



