CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

Identificação da Norma

LEI Nº 7741/2011

Ementa

REFORMULA DISPOSIÇÕES E ANEXOS DA LEI DE ZONEAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

Data da Norma	Data de Publicação	Veículo de Publicação
21/09/2011	**27/09/2011**	

Matéria Legislativa

Projeto de Lei nº 10840/2011 - **Autoria: Prefeito Municipal**

Status de Vigência

Em vigor

Observações

planejamento - uso do solo
Autor: MIGUEL MOUBADDA HADDAD (PREFEITO MUNICIPAL)

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

LEI N.º 7.741, DE 21 DE SETEMBRO DE 2011

Reformula disposições e anexos da Lei de Zoneamento e Ocupação do Solo.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 13 de setembro de 2011, **PROMULGA** a seguinte Lei:

Art. 1º. Os dispositivos a seguir elencados da Lei n.º 7.503, de 02 de julho de 2010, que estabelece novos critérios para zoneamento e ocupação do solo, passam a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 9º. (...)

I - Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1): abrange áreas de uso essencialmente residencial, com ocorrência de comércio e serviço, com densidade demográfica bruta máxima de 80 hab/ha, lote mínimo de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros);

II - Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2) - abrange áreas de uso predominantemente residencial, com ocorrência de comércio e serviço, com densidade demográfica bruta máxima de 200 hab/ha, lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros);

III - Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3) - abrange áreas de uso residencial com ocorrência de comércio e serviço, com densidade demográfica bruta máxima de 240 hab/ha, lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros)." (N.R.)

"Art. 11. (...)

I - (...)

II - Zona de Serviços Institucionais (ZS2): formada pelas áreas públicas ocupadas por parques, cemitérios, terminais de transporte coletivo, rodoviária, aeroporto, centro administrativo e pelo Paço Municipal, e por áreas de particulares com densidade demográfica bruta máxima de 240 hab/ha, utilizadas na forma do parágrafo único deste artigo.

PUBLICAÇÃO 27/09/11 Rubrica

Parágrafo único. A utilização das áreas particulares deverão respeitar os usos definidos para a Zona de Comércio e Serviço Institucionais (ZS-2) definidos no anexo II, tabela II, e os índices definidos para a Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2), devendo toda e qualquer iniciativa de uso e ocupação do solo ser precedida de diretrizes específicas." (N.R.)

"Art. 14. (...)

I - (...)

a) quando houver doação ao Município de 60% (sessenta por cento) da área total do imóvel, desde que acompanhando o leito do Rio Jundiaí e seus afluentes, destacado em uma única gleba, seu remanescente passa a integrar a Zona de Serviço e Comércio Especial do Vale do Rio Jundiaí (ZS-3), definida pelos índices e condições da ZR1 e usos da ZS2;

(...)

II- (...)

a) quando houver doação ao Município de 60% (sessenta por cento) da área total do imóvel, desde que acompanhando o leito do Rio Jundiaí e seus afluentes, destacado em uma única gleba, seu remanescente passa a integrar a Zona de Urbanização Específica do Vale do Rio Jundiaí (ZUE-1), definida pelos usos e índices previstos para a via coletora da Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2);

(...)" (N.R.)

"Art. 16. As faixas de margem hídrica do Município são destinadas à preservação das margens dos cursos d'água, sendo consideradas faixas não edificantes, mas podendo ser utilizadas para atividades rurais, em consonância com diretrizes de recuperação e preservação das áreas definidas por esta lei, abrangendo:

I - As Faixas de Margens do Rio Jundiaí (FMH1): formadas pelas margens do Rio Jundiaí e seus afluentes diretos, terão largura de 75,00m (setenta e cinco metros) para cada lado das margens nos seus trechos rurais e, nos trechos urbanos, terão a largura especificada nas normas federais vigentes;

II - As Faixas de Margens do Rio Jundiaí Mirim (FMH2): formadas pelas margens do Rio Jundiaí-Mirim e seus afluentes diretos, com largura de 45,00m (quarenta e cinco metros) para cada lado das margens, exceto no trecho entre o Rio Jundiaí e a Represa de Captação e nos trechos urbanos, que terão a largura especificada nas normas federais vigentes;

III - As Faixas de Margens do Rio Capivari (FMH3): formadas pelas margens do Rio Capivari e seus afluentes diretos, com largura de 45,00m (quarenta e cinco metros) para cada lado das margens, sendo que nos trechos urbanos terão a largura especificada nas normas federais vigentes;

IV - As Faixas de Margens dos Ribeirões da Serra do Japi e do Ribeirão Caxambu (FMH4): formadas pelo Ribeirão Caxambu e seus afluentes diretos, com largura de 45,00m (quarenta e cinco metros) para cada lado das margens, sendo que nos trechos urbanos terão a largura especificada nas normas federais vigentes;

V - As Faixas de Margens do Córrego do Moisés e seus afluentes diretos (FMH5): formadas pelas margens do córrego do Moisés e seus afluentes diretos, com largura de 45,00m (quarenta e cinco metros) para cada lado das margens, sendo que nos trechos urbanos terão a largura especificada nas normas federais vigentes.

(...)" (N.R.)

"Art. 17. Os corredores de Comércio e Serviço compreendem áreas ao longo de rodovias ou grandes eixos viários da cidade, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços que, por sua natureza, exijam confinamento ou gerem tráfego pesado ou intenso, subdividindo-se, segundo o impacto causado no tráfego local, em:

I - Corredor de Comércio e Serviço 1 (CC-1): compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço, situados em uma faixa com largura de 50,00m (cinqüenta metros), medida a partir do alinhamento existente ou projetado da via pública considerada corredor comercial, conforme indicado na planta de zoneamento que integra o Anexo I a esta Lei;

II - Corredor de Comércio e Serviço 2 (CC-2): compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço, situados em uma faixa com largura de 50,00m (cinquenta metros), medida a partir do alinhamento existente ou projetado da via pública considerada corredor comercial, conforme indicado na planta de zoneamento que integra o Anexo I a esta Lei;

III - Corredor de Comércio e Serviço 3 (CC-3): compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço, situados em uma faixa com largura de 350,00m (trezentos e cinquenta metros), medida a partir dos limites das faixas de domínio das rodovias nos trechos indicados na planta de zoneamento que integra o Anexo I a esta Lei, devendo o acesso ser feito pela marginal da rodovia em conformidade com o art. 61.

(...)" (N.R.)

"Art. 19. Os imóveis tombados pelo Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (COMPAC), CONDEPHAAT - SP ou Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), deverão, quando da reforma, ampliação ou demolição, precedendo a aprovação final de qualquer pedido feito à Municipalidade, ser submetidos à aprovação do órgão ou entidade correspondente.

Parágrafo único. Nos imóveis que fazem divisas com os bens tombados, os projetos de reformas, ampliações, demolições e construções serão submetidos à análise da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e, sendo constatado que a obra pode interferir no bem tombado, será solicitado que o requerente apresente parecer favorável do COMPAC, CONDEPHAAT - SP e IPHAN, a requerimento do interessado, para posterior aprovação da Secretaria Municipal de Obras." (N.R.)

"Art. 22. (...)

(...)

III - (...):

ÂNGULO CENTRAL DA CURVA DE CONCORDÂNCIA	RAIOS (METROS)		
	LOCAIS E COLETORAS	ARTERIAIS 1	ARTERIAIS 2
de 0° à 19°59'	50,00	50,00	50,00
de 20° à 29°59'	40,00	50,00	50,00
de 30° à 39°59'	30,00	50,00	40,00
de 40° à 49°59'	23,00	50,00	31,00
de 50° à 59°59'	18,00	40,00	24,00
de 60° à 69°59'	14,00	32,00	19,00
de 70° à 79°59'	11,00	27,00	16,00
de 80° à 89°59'	10,00	22,00	14,00
de 90° à 99°59'	9,00	20,00	12,00
de 100° à 109°59'	7,00	15,50	9,50
de 110° à 119°59'	6,00	13,00	8,00
de 120° à 129°59'	5,00	10,50	6,00
de 130° à 139°59'	4,00	8,00	5,00
de 140° à 149°59'	3,00	7,00	4,00
de 150° à 159°59'	2,50	4,50	3,00
de 160° à 180°	2,00	3,50	2,50

(...)" (N.R.)

"Art. 26. (...)

(...)

II - Comercial e Serviços: CS-1, CS-2, CS-3, CS-4 e CS-5;

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

III - Serviços de Saúde: SS-1, SS-2, SS-3, SS-4 e SS-5;

IV - Institucional e Comunitário: IC-1, IC-2, IC-3, IC-4 e IC-5;

V - Industrial: I-1, I-2, I-3, I-4 e I-5.

Parágrafo único - As atividades enquadradas nas categorias de uso CS-5, SS-5, IC-5 e I5 são proibidas no Município de Jundiaí. (N.R.)

"Art. 27. (...)

(...)

II - Exploração: R-3 e R-4;

III - Recreativa: R-5

IV - Produção Rural: R-1

V - Comércio e Serviço Rural: R-6.' (N.R.)

"Art. 28. Nas edificações enquadradas na categoria de uso H1 são permitidas atividades enquadradas nas categorias de uso CS-1F, SS-1F, IC-1F e I-1F, desde que exercida pelo próprio morador e até dois funcionários.

(...)" (N.R.)

"Art. 29. As atividades urbanas de comércio, serviço, saúde, institucional e indústria são enquadradas quanto ao porte, ficando definido que:

(...)

II - médio porte: é a atividade exercida em edificação acima de 300,00m2 (trezentos metros quadrados) até 1.500,00m2 (mil e quinhentos metros quadrados) de área de aproveitamento;

III - grande porte: é a atividade exercida em edificação acima de 1.500,00m2 (mil e quinhentos metros quadrados) de área de aproveitamento." (N.R)

"Art. 32. (...)

(...)

§ 1º. As atividades que causarem incômodos em virtude da geração de ruídos ou odores e parqueamento insuficiente deverão ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o qual será regulamento em legislação específica.

§ 2º. O imóvel com frente para vias com classificações diferentes somente terá o benefício de uso da via mais importante se:

I - possuir frente mínima definida para a zona;

II - a via deverá estar implantada e em uso público;

III - deve ser possível o acesso de veículos para a via que permite a atividade de uso pretendida." (NR)

"Art. 38.(...)

(...)

Parágrafo único. (...)

I - o novo uso seja compatível com a presente Lei ou em igual ou menor grau de desconformidade que o uso anterior;

(...)" (N.R.)

"Art. 39. (...)

(....)

§ 4º. O uso habitacional das categorias H-1, H-2 e H-5 poderá ser implantado em Zonas Industriais (ZI), nas situações a seguir:

I - quando se tratar de utilização de glebas ou lotes onde o uso habitacional com densidade demográfica líquida de 80 hab/ha esteja associado ao uso industrial, desde que as residências sejam destinadas exclusivamente ao atendimento da indústria, devendo as habitações e a indústria ser implantadas no mesmo imóvel;

II - quando se tratar da utilização de glebas adjacentes às zonas residenciais e sua implantação seja uma extensão da malha urbana existente, com densidade líquida máxima de 300 hab./ha

(...)" (N.R.)

"Art. 40. (...)

(...)

§ 1º. Os beirais e marquises, com largura máxima de 1.00m (um metro) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado, prevalecendo o menor valor, poderão ocupar os recuos definidos neste artigo e não serão computados como área construída.

§ 2º. As sacadas, beirais e marquises em balanço com largura máxima de 2.00m (dois metros) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado, prevalecendo o menor valor, poderão ocupar o recuo frontal." (N.R.)

Art. 43. Nos terrenos de esquina, o recuo frontal em relação ao alinhamento projetado da via de menor importância será determinado em função da dimensão do imóvel, largura ou profundidade, perpendicular à referida via, da seguinte forma:

Dimensão da largura ou profundidade (metros)	*Recuo Frontal (metros)*
Até 8,00	*2,00*
Entre 8,01 e 12,50	*2,50*
Entre 12,51 e 20,00	*4,00*
Acima de 20,00	*5,00*

(...)

§ 2º. Em terreno com área inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados) oriundos de parcelamento do solo em data anterior a presente lei, o profissional poderá optar para qual via será implantado a redução do recuo, independente da sua classificação viária.

§ 3º. A redução do recuo frontal não se aplica em edificações com altura superior a 7,00m (sete metros), sendo vedado, nesses casos, o escalonamento do recuo." (N.R.)

"Art. 47. Nas edificações existentes e aprovadas com base em legislações anteriores, a ocupação do recuo frontal somente poderá ser mantida se a ampliação ou reforma se enquadrar no art. 81"

(...)

"Art. 49. (...)

(...)

§ 4º. Os beirais e marquises, com largura máxima de 1,00m (um metro) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado, prevalecendo o menor valor, poderão ocupar os recuos definidos neste artigo e não serão computados como área construída.

§ 5º. As sacadas, beirais e marquises em balanço com largura máxima de 2,00m (dois metros) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado, prevalecendo o menor valor, poderão ocupar o recuo de fundo.

§ 6º. Inexistindo laje de cobertura no pavimento mais alto, a altura da edificação será medida entre o perfil natural do terreno e o ponto de apoio da cobertura." (N.R.)

§ 7º. As edificações com altura máxima de 12,00m (doze metros) implantadas ou a serem implantadas em terrenos com largura inferior a 8,00m (oito metros) oriundos de parcelamento do solo em data anterior a presente Lei não estão obrigados a respeitar os recuos laterais." (N.R.)

'Art. 51. (...)

(...)

§ 2º. (...)

(...)

VIII - os terraços cobertos até o limite de 10% (dez por cento) do pavimento."

'Art. 52. (...)

Parágrafo único. No caso de lote, o benefício também poderá ser estendido ao índice de densidade líquida.'

"Art. 54.(...)

(...)

II - (...)

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SEGUNDO O PLANO BÁSICO DE PROTEÇÃO DE AERÓDROMOS	ALTURA DA EDIFICAÇÃO OU INSTALAÇÃO (m)
Área Horizontal Interna	8,00
Área Cônica	19,00

(...)

§ 6º. O número de pavimentos das edificações não habitacionais deverá ser limitado pelas mesmas condições estabelecidas para o uso Habitacional apresentado na Tabela II do Anexo II que faz parte integrante desta Lei, sendo admitido pé direito duplo no pavimento térreo com altura máxima de 7,00m (sete metros).

(...)" (N.R.)

"§ 8º. Inexistindo laje de cobertura no pavimento mais alto, a altura da edificação será medida entre o perfil natural do terreno e o ponto de apoio da cobertura." (N.R.)

"Art. 57. As edificações destinadas aos usos comerciais, de prestação de serviços, de serviços de saúde, institucionais e comunitárias, deverão prever estacionamento destinado a automóveis ou utilitários na proporção de uma vaga para cada 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados) da área total de aproveitamento.

I - As edificações com metragem inferior a 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados) deverão prever no mínimo uma vaga destinada a automóveis ou utilitários com dimensão mínima de 3,70 x 5,00 metros:

II - As edificações destinadas aos usos comerciais, de prestação de serviços, de serviços de saúde, institucionais e comunitárias, deverão prever estacionamento destinado a motocicletas ou bicicletas, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 10 (dez) vagas obtidas pelo "caput" deste artigo, com dimensões mínimas de 1,00 x 2,50 metros.

§ 1º. Nos casos da proporção resultar em uma única vaga de veículo, esta deverá ter dimensão mínima de 3,70 x 5,00 metros.

§ 2º. Nas edificações existentes antes da vigência desta Lei, o atendimento das condições estabelecidas no "caput" poderá ser feito mediante a locação de vagas localizadas em estacionamentos ou edifícios garagens licenciados, em um raio de 300m (trezentos metros), com aprovação anual da locação perante a Secretaria Municipal de Finanças, sob pena de suspensão do alvará de funcionamento.

§ 3º. Nas edificações destinadas a culto religioso, a parte destinada ao culto (nave) deverá ser descontada da área do aproveitamento para determinar o número de vagas de automóveis." (N.R.)

"Art. 59. Exceto para habitação unifamiliar ou coletiva, em qualquer caso deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,70m (três metros e setenta centímetros) cada, e para idosos e gestantes, com largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), na seguinte proporção:

N.º TOTAL DAS VAGAS DO ESTABELECIMENTO OU EDIFICAÇÃO	N.º TOTAL DAS VAGAS EXCLUSIVAS		
	DEFICIENTES FISICOS	IDOSOS	GESTANTES
até 10	0	0	0
de 11 até 50	1	2	1
de50 a 100	2	4	2
Acima de 100	3% das vagas Devendo ser arredondado para mais	5% das vagas Devendo ser arredondado para mais	3% das vagas Devendo ser arredondado para mais

(N.R.)

"Art. 60.(...)

(...)

V - As atividades de comércio e serviço localizada na Zona de Comércio e Serviço Central (ZS1) com até 1.000,00m² (mil metros quadrados).

§ 1º. As atividades de comércio e serviço localizadas na Zona de Comércio e Serviço Central (ZS1) com área superior a 1.000,00m² (mil metros quadrados) poderão reduzir, a critério do requerente, em até 25% (vinte e cinco por cento) o número de vagas de veículo exigidas nesta Seção." (N.R.)

§2º. As atividades enquadradas no inciso V e no §1º não estão isentas da reserva de vagas de embarque e desembarque." (N.R.)

"Art. 64. As atividades relacionadas na tabela abaixo são consideradas pólos geradores de tráfego e deverão atender aos respectivos requisitos quanto ao número de vagas para carga e descarga e quanto à área de embarque e desembarque, sem prejuízo ao disposto nos arts. 55 a 59 desta Lei.

61622

Tabela – Pólos Geradores de Tráfego

ESTABELECIMENTO	ÁREA DE APROVEITAMENTO OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	N° DE VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
Empreendimentos habitacionais com mais de 30 unidades residenciais	entre 30 e 40 unidades	1	1 em cada nível de estacionamento
	entre 41 e 100 unidades	1	1 em cada nível de estacionamento
	entre 101 e 200 unidades	2	1 em cada nível de estacionamento
	mais de 200 unidades	1 para cada 100 unidades	1 em cada nível de estacionamento
Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos	entre 500 e 4.000m²	2	2 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m²	3	3 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m²	4	4 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m²	1 para cada 4.000m2	1 para cada 4.000m² em cada nível de estacionamento
Escritórios e prestação de serviços em geral	entre 500 e 4.000m²	1	1 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m²	2	1 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m²	3	1 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m²	1 para cada 4.000m²	1 para cada 4.000m² em cada nível de estacionamento
Hotéis, motéis, pousadas e serviços de hospedagem em geral	entre 500 e 4.000m²	1	1 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m²	2	2 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m²	3	3 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m²	1 para cada 4.000m²	1 para cada 4.000m² em cada nível de estacionamento
Hospitais, clínicas, maternidades, igrejas, templos, locais destinados ao culto em geral, casas de show, teatros, salão de festas e similares:	entre 500 e 4.000m²	1	2 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m²	2	4 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m²	3	6 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m²	1 para cada 4.000m²	1 para cada 4.000m² em cada nível de estacionamento

ESTABELECIMENTO	ÁREA DE APROVEITAMENTO OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	Nº DE VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
Indústrias	entre 500 e 4.000m²	2	1
	entre 4.001 e 8.000m²	3	2
	entre 8.001 e 12.000m²	4	3
	maior que 12.000 m²	1 para cada 4.000m²	1 para cada 4.000m²
Escolas, Creches e Unidades Educacionais	entre 250 e 500 m²	1	4
	entre 501 e 1000 m²	1	8
	entre 1001 e 2000 m²	1	12
	mais de 2.001 m²	2 para cada 2.000m²	12 para cada 2.000m²

(...)

§ 3º. Os empreendimentos habitacionais horizontais ou verticais com mais de 20 (vinte) unidades deverão destinar vagas para visitantes na proporção de uma vaga para cada 20 (vinte) unidades, devendo ser localizadas em bolsões de estacionamento." (N.R.)

"Art. 65. (...)

I - 5% (cinco por cento) para uso ou ocupação do solo em lotes;

II - 20% (vinte por cento) para uso ou ocupação do solo em glebas.

§ 1º. Nos casos de uso e ocupação do solo, a área permeável deverá ter largura mínima de 1,00m (um metro) e estar preferencialmente no recuo frontal.

§ 2º. Nos casos de parcelamento do solo com doação de área ao Município, o percentual de área permeável poderá coincidir com a área livre de uso público e com o canteiro central previsto na tabela do art. 22 desta Lei.

(...)"(N.R.)

"Art. 66. (...)

ZONA / CORREDOR	VIA	BRUTA (hab/ha)	LIQUIDA (hab/ha)
ZC rural	Local	10	10
	Coletora	10	10
	Arterial	10	10
ZC Manancial	Local	16	40
	Coletora	16	40
	Arterial	16	40
ZC Ambiental	Local	25	70
	Coletora	25	70
	Arterial	25	70

ZONA / CORREDOR	VIA	BRUTA (hab/ha)	LIQUIDA (hab/ha)
ZR1	Local	80	140
	Coletora	80	200
	Arterial	80	480
ZR2	Local	200	320
	Coletora	200	480
	Arterial	200	720
ZR3	Local	240	480
	Coletora	240	720
	Arterial	240	920
ZS1	Local	240	=========
	Coletora	240	=========
	Arterial	240	=========
ZS2	Local	240	600
	Coletora	240	920
	Arterial	240	1200
ZI	Local	300	80
	Coletora	300	80
	Arterial	300	80
CC1	=========	240	720
CC2	=========	240	920
CC3	=========	240	920

§ 5º. Poderá ser aplicado o índice de densidade demográfica igual até 1600 hab/ha nos empreendimentos habitacionais verticais, desde que todas as unidades atendam aos seguintes itens:

I - área máxima da unidade em 40m² (quarenta metros quadrados);

II - unidade habitacional definida por um dormitório, uma sala, uma cozinha, um banheiro, lavabo e uma área de serviço;

III - permitido somente:

a) nos corredores CC1 e CC-2;

b) nas Zonas ZS-1;

c) nas vias arteriais das Zonas ZR-2;

d) nas vias coletoras e arteriais das Zonas ZR-3.

(...)" (N.R.)

"Art. 71. (...)

I - a quantidade máxima de unidades habitacionais será determinada pela densidade demográfica líquida da zona correspondente;

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

(...)" (N.R.)

"Art. 72. (...)

I - a quantidade máxima de unidades habitacionais será determinada pela densidade demográfica bruta da zona correspondente.

§1°. (...)

(...)

IV - a densidade líquida será aplicada sobre a parcela do imóvel resultante da subtração da área de equipamento público e da área livre de uso público sobre a área total do imóvel

(...)

§ 2°. (...)

(...)

III - poderão ser subdivididas em mais de uma parcela, desde que cada parcela gerada tenha área mínima de 3.000m² (três mil metros quadrados), sendo admitidas áreas menores, desde que justificado tecnicamente e que atenda aos requisitos de frente mínima e de área mínima de zoneamento.

(...)" (N.R.)

"Art. 81. (...)

(...)

§1°. As alterações de uso quando da mudança de destinação entre habitacional, comercial, serviço ou industrial deverão ser precedidas de projeto, respeitando as restrições relativas ao novo uso, em especial as regras de acessibilidade definidas pelas normas vigentes e o Código Sanitário.

(...)

§3°. Nos casos de alteração de uso sem ampliações com área não superior a 300m² (trezentos metros quadrados) de aproveitamento, as condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 39 poderão ser dispensadas, desde que tecnicamente justificada a inviabilidade de atendimento.

(...)

§6°. Nos casos de alteração de uso de edificações com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados) de aproveitamento ou acompanhadas de ampliações, deverão ser atendidas as condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 39 e as vagas de veículos poderão ser locadas nos termos do art. 57." (N.R.)

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

"Art. 120. O contrato de concessão de uso especial de que trata o art. 119 será regulamentado por ato do Executivo." (N.R.)

"Art. 125. (...)

(...)

§ 6º. As áreas institucionais poderão ser subdivididas em mais de uma parcela, desde que cada parcela gerada tenha a área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados), sendo admitidas áreas menores, desde que justificado tecnicamente e que atenda aos requisitos de frente mínima e de área mínima de zoneamento."

"Art. 126.(...)

(...)

III - as porcentagens poderão ser alteradas desde que seja mantido 5% (cinco por cento) como sistema de lazer e 5% (cinco por cento) como área verde da área total parcelada." (N.R.)

Art. 2º. Fica substituído o Anexo I da Lei nº 7.503, de 02 de julho de 2010, correspondente à planta do Município com a indicação do macrozoneamento urbano e rural, dos corredores de comércio e serviço e da classificação das vias públicas, pelo Anexo I da presente Lei.

Art. 3º. Fica substituído o Anexo II, Tabela I, da Lei nº 7.503,de 02 de julho de 2010, pelo Anexo II, Tabela I, da presente lei.

Art. 4º. Fica substituído o Anexo II, Tabela II, da Lei nº 7.503,de 02 de julho de 2010, pelo Anexo II, Tabela II, da presente lei.

Art. 5º. Fica substituído o Anexo III da Lei nº 7.503, de 02 de julho de 2010, pelo Anexo III da presente lei.

Art. 6º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

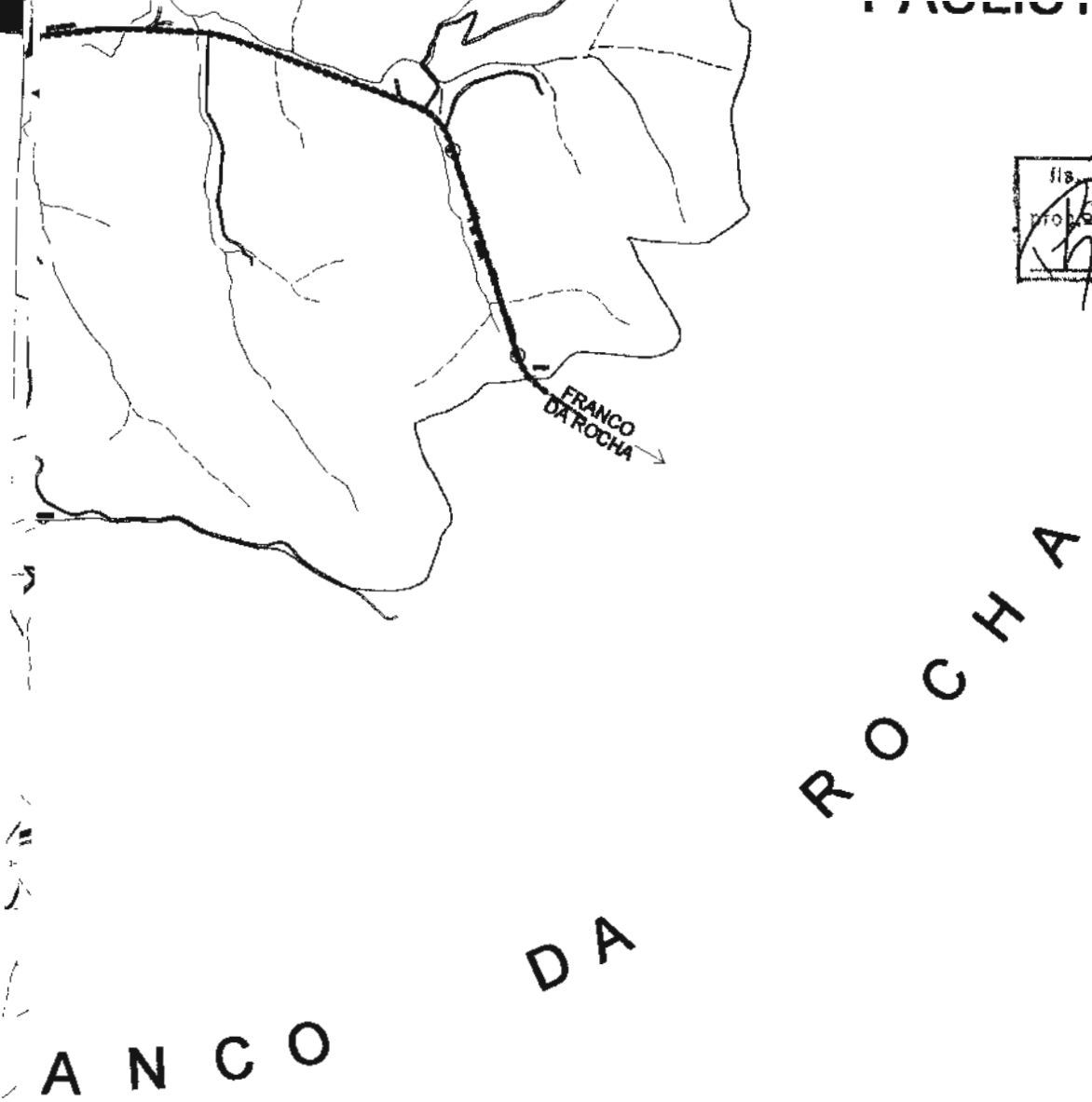
MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos vinte e um dias do mês de setembro de dois mil e onze.

GUSTAVO L. C. MARYSSAEL DE CAMPOS
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

scc.1
Mod.3

fls. 262
proc. 61622



Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente

PREFEITURA JUNDIAÍ
OPORTUNIDADE É PARA TODOS

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
LEI DE ___/___/2011 - ALTERA A LEI 7.503/2010
QUE DISCIPLINA O ZONEAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

AGOSTO DE 2011

BASE : GEOPROCESSAMENTO **ESCALA : 1:25.000**

LEI 7.741/2011
Fls. 17/26

ANEXO II – TABELA I

Categorias de Uso

R-1	***Agrosilvopastoril*** *Compreende as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais e extração vegetal, incluindo as atividades realizadas pela agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima.*
R-2	***Núcleo habitacional rural*** *Compreende o conjunto de edificações residenciais unifamiliares, com a finalidade de viabilizar ou manter as atividades permitidas na macrozona rural em especial as agrícolas ou a vegetação das áreas da reserva legal, áreas de preservação permanente e as matas naturais existentes no imóvel.*
R-3	***Exploração de água mineral*** *Compreende as atividades de extração e envasilhamento de água mineral.*
R-4	***Extração mineral*** *Compreendem as atividades de extração de argila, areia de draga de rio ou de outros minerais.*
R-5	***Recreacional e turístico*** *Compreende as atividades de esporte e lazer ao ar livre, de turismos e ecoturismo e de hospedagem vinculadas as atividades rurais, pesquisa e educação ambiental*
R-6	***Comércio e Serviço Rural*** *Compreende as atividades de comércio ou serviço de atendimento e suporte as atividades rurais.*

H-1	***Habitação unifamiliar*** *Edificação habitacional isolada, com até 3 pavimentos e altura máxima de 10,50m*
H-2	***Habitação coletiva Vertical I*** *Edificação habitacional vertical com até 4 pavimentos e altura máxima de 17,50m.*
H-3	***Habitação coletiva Vertical II*** *Edificação habitacional vertical com 5 a 8 pavimentos e altura máxima de 31,50m*
H-4	***Habitação coletiva Vertical III*** *Edificação habitacional vertical com mais de 8 pavimentos.*
H-5	***Conjunto de edificações habitacionais*** *Conjunto edificações habitacionais permissíveis (verticais ou horizontais)*

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP
(Lei nº 7.741/2011)

ANEXO II – TABELA I

CS-1	***Comércio e Serviço de Atendimento Local*** ***Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito local. Para atendimento das necessidades básicas das residências unifamiliares no que se refere a alimentos, higiene, assistência administrativa e medicamentos.***
CS-1(F)	***Comércio e Serviço Familiar*** *Compreende as atividades de profissionais autônomos implantados em parte da habitação unifamiliar (exceto as integrantes de conjunto habitacional fechado ou loteamento fechado) que atendam as seguintes condições: área destinada a atividade não superior a 25% da área total da edificação, não necessite de acesso independente, seja desenvolvida pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial..*
CS-2	***Comércio e Serviço de Atendimento do Bairro*** ***Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito de bairro. Para atendimento das necessidades complementares das residências unifamiliares e os estabelecimentos dos seguintes segmentos:alimentação vinculadas ou não a lazer, varejistas de modo geral, relacionados a veículos de pequeno porte e abastecimento de combustível, salões de festa e reunião, os serviços relacionados a equipamentos eletrônico e conjunto de escritórios.***
CS-3	***Comércio e Serviço de Atendimento da Cidade*** ***Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito de cidade. Para atendimentos de todas as necessidades das habitações e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: atacadistas de modo geral, relacionados a veículos, salões de festa e reunião e refere hospedagem, depósitos de material de construção, oficinas de modo geral.***
CS-4	***Comércio e Serviço de Atendimento Regional*** ***Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito regional, as não enquadradas outras categorias e os seguintes seguimentos: hospedagem ao longo de rodovias, hipermercados, shopping Center e garagens de veículos de grande porte.***
CS-5	***Comércio e Serviço proibidos*** *são as atividades de comércio e serviço que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município. (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores).*

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP
(Lei n° 7.741/2011)

ANEXO II – TABELA I

	Uso Serviço de Saúde
SS-1	***Serviço de Saúde de Atendimento Local*** ***Compreende as atividades de serviços de saúde de âmbito local. Para atendimento das necessidades básicas das residências unifamiliares, não sendo permitido procedimentos ou internações no local.***
SS-1(F)	***Serviço de Saúde Familiar*** *Compreende as atividades de profissionais autônomos implantados em parte da habitação unifamiliar (exceto as integrantes de conjunto habitacional fechado ou loteamento fechado) que atendam as seguintes condições: área destinada a atividade não superior a 25% da área total da edificação, não necessite de acesso independente,seja desenvolvida pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial..*
SS-2	***Serviço de Saúde de Atendimento do Bairro*** ***Compreende as atividades de serviço de saúde de âmbito de bairro. Para atendimento das necessidades complementares das residências unifamiliares e a população do bairro, sendo permitido o procedimentos e proibida as internações.***
SS-3	***Serviço de Saúde de Atendimento da Cidade*** ***Compreende as atividades de serviço de saúde de âmbito de cidade. Para atendimentos de todas as necessidades da população do município.***
SS-4	***Serviço de Saúde de Atendimento Regional*** ***Compreende as atividades de serviço de saúde de âmbito regional e as não enquadradas nas outras categorias:***
SS-5	***Serviços de Saúde proibidos*** *são as atividades de serviço de saúde que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município. (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores).*

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP
(Lei nº 7.741/2011)

proc. 61622

ANEXO II – TABELA I

	Uso Institucional e Comunitário
IC-1	***Institucional e Comunitário de Atendimento Local*** ***Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito local. Para atendimento das necessidades básicas das residências unifamiliares no que se refere educação infantil***
IC-1(F)	***Institucional e Comunitário Familiar*** *Compreende as atividades de profissionais autônomos implantados em parte da habitação unifamiliar (exceto as integrantes de conjunto habitacional fechado ou loteamento fechado) que atendam as seguintes condições: área destinada a atividade não superior a 25% da área total da edificação, não necessite de acesso independente,seja desenvolvida pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial..*
IC-2	***Institucional e Comunitário de Atendimento do Bairro*** ***Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito de bairro. Para atendimento das necessidades da população do bairro e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: ensino básico e fundamental, culto religioso, atendimento social, postos relacionado a segurança e similares.***
IC-3	***Institucional e Comunitário de Atendimento da Cidade*** ***Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito de cidade. Para atendimentos de todas as necessidades da população e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: ensino médio e superior, centro esportivo, quartéis.***
IC-4	***Institucional e Comunitário de Atendimento Regional*** ***Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito regional não enquadradas nas categorias anteriores e os seguintes segulmentos:.....***
IC-5	***Institucional e Comunitário proibidos*** *são as atividades institucionais e comunitárias que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município. (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores).*

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP
(Lei nº 7.741/2011)

ANEXO II – TABELA I

I-1	***Indústrias virtualmente sem risco ambiental*** *estabelecimentos que apresentem quantidades desprezíveis de poluentes do ar, da água e do solo, e não se enquadrem nas demais categorias.*
I-1 (F)	***Indústria Familiar*** *usos previstos na categoria I-1 com características artesanais e emissão de resíduos semelhante ao uso habitacional, que não impliquem em tráfego pesado de veículos, e possam ser desenvolvidos em parte da habitação unifamiliar que atenda as seguintes condições: área destinada a atividade 25% da habitação unifamiliar, sem necessidade de acesso independente, sejam desenvolvidos pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial..*
I-2	***Indústrias de risco ambiental leve*** *estabelecimentos que apresentem uma das seguintes condições: baixo potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; efluentes líquidos industriais passíveis de lançamento no sistema público, para tratamento na Estação de Tratamento de Esgotos do Município; pequena produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.*
I-3	***Indústrias de risco ambiental moderado*** *estabelecimentos que apresentem uma das seguintes condições: potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos*
I-4	***Indústrias de risco ambiental elevado*** *estabelecimentos que apresentem uma das seguintes condições: alto potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos; perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública.*
I-5	***Indústrias proibidas*** *estabelecimentos que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento-amianto e similares. (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores).*

ANEXO II - TABELA II - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

VERSÃO 20/maio/2010

ZONAS			ZONA RURAL												ZONA URBANA																							
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO			[redacted]												CONSERVAÇÃO MANANCIAL ZCM			CONSERVAÇÃO AMBIENTAL ZCA			RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE ZR-1			RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE ZR-2			[redacted]			CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO (LEVE) CC-1	CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO (MODERADO) CC-2	[redacted]	[redacted]			[redacted]			INDUSTRIAL ZI		
Classificação Viária			L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A				L	C	A	L	C	A	L	C	A
Densidade Demográfica Bruta			10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	16	16	16	25	25	25	60	60	60	200	200	200	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	300	300	300
Densidade Demográfica Líquida			10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	40	40	40	70	70	70	140	200	480	320	480	720	480	720	920	720	920	920	xxx	xxx	xx	xxx	xxx	xxx	320	400	520
USO HABITACIONAL	H-1	Unifamiliar (3 pav. e H=10.50m)																																							
	H-2	Coletivo Vertical I (4 pav. e H=17.50m)																																							
	H-3	Coletivo Vertical II (8 pav. e H=31.50m)																																							
	H-4	Coletivo Vertical III (mais de 8 pavimentos)																																							
	H-5	Conjunto de edificações habitacionais																																							
USO DE COMÉRCIO E SERVIÇO	CS-1	sem incomôdo																																							
	CS-1 F	Diversificados (Familiar)																																							
	CS-2	com incomodo leve																																							
	CS-3	com incomodo moderado																																							
	CS-4	com incomodo alto																																							
USO DE SERVIÇO DE SAÚDE	SS-1	sem incomôdo																																							
	SS-1 F	Diversificados (Familiar)																																							
	SS-2	com incomodo leve																																							
	SS-3	com incomodo moderado																																							
	SS-4	com incomodo alto																																							
USO INSTITUCIONAL E COMUNITÁRIO	IC-1	sem incomôdo																																							
	IC-1 F	Diversificados (Familiar)																																							
	IC-2	com incomodo leve																																							
	IC-3	com incomodo moderado																																							
	IC-4	com incomodo alto																																							
USO INDUSTRIAL	I-1	Sem risco ambiental																																							
	I-1 F	Sem risco (Familiar)																																							
	I-2	Risco leve																																							
	I-3	Risco moderado																																							
	I-4	Risco elevado																																							
	I-5	conjunto de edificações industriais																																							
USO RURAL	R-1	Agrossilvopastoril																																							
	R-2	Núcleo habitacional rural																																							
	R-3	Exploração de água mineral																																							
	R-4	Extração mineral																																							
	R-5	Recreacional e turístico																																							
	R-6	Comércio e Serviço Rural																																							

L = Via Local C = Via Coletora A = Via Arterial

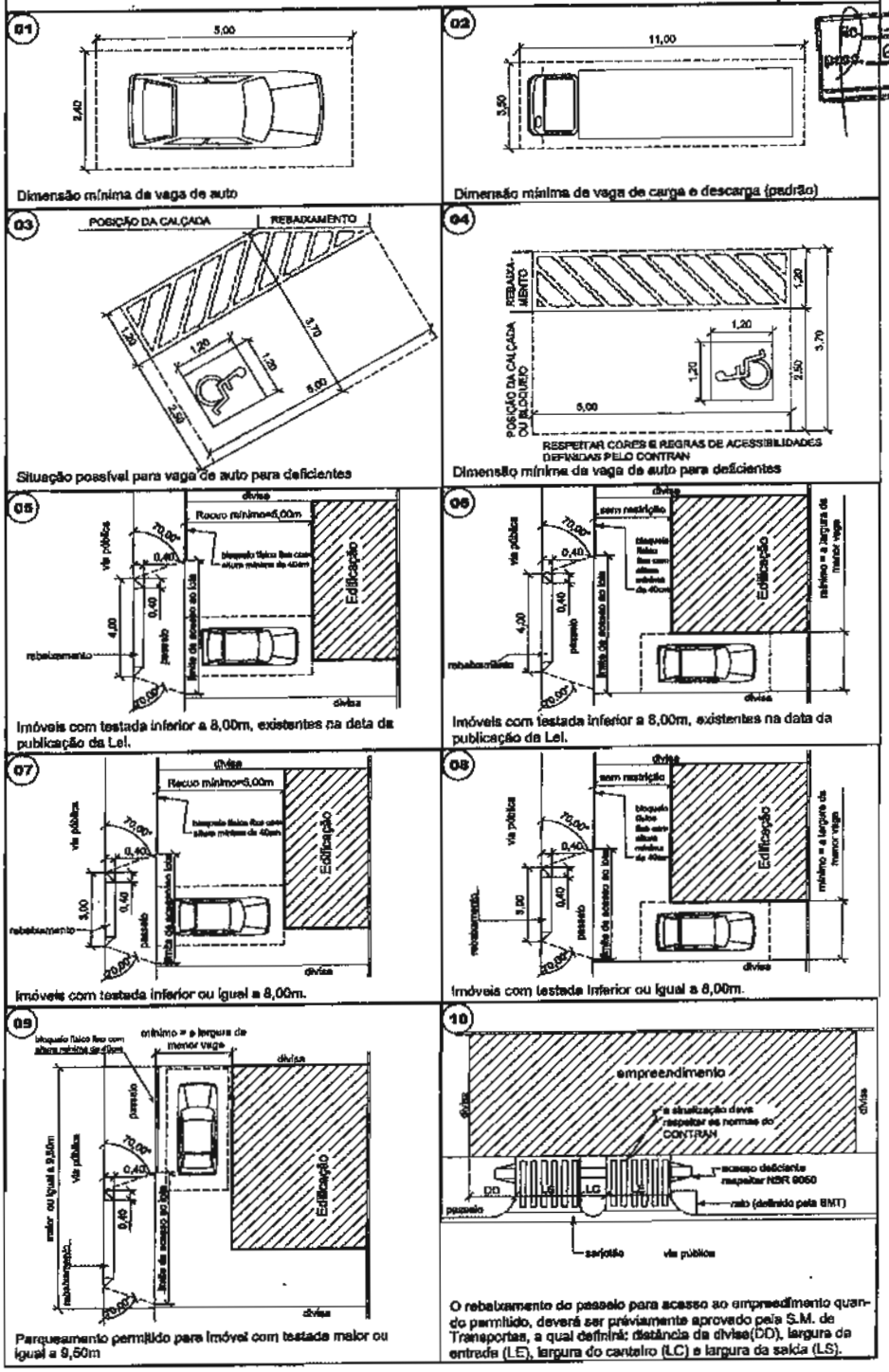
LEI 7/2008 Fls. 72/26 01622

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP
(Lei nº 7.741/2011)

15/junho/2011

Anexo III

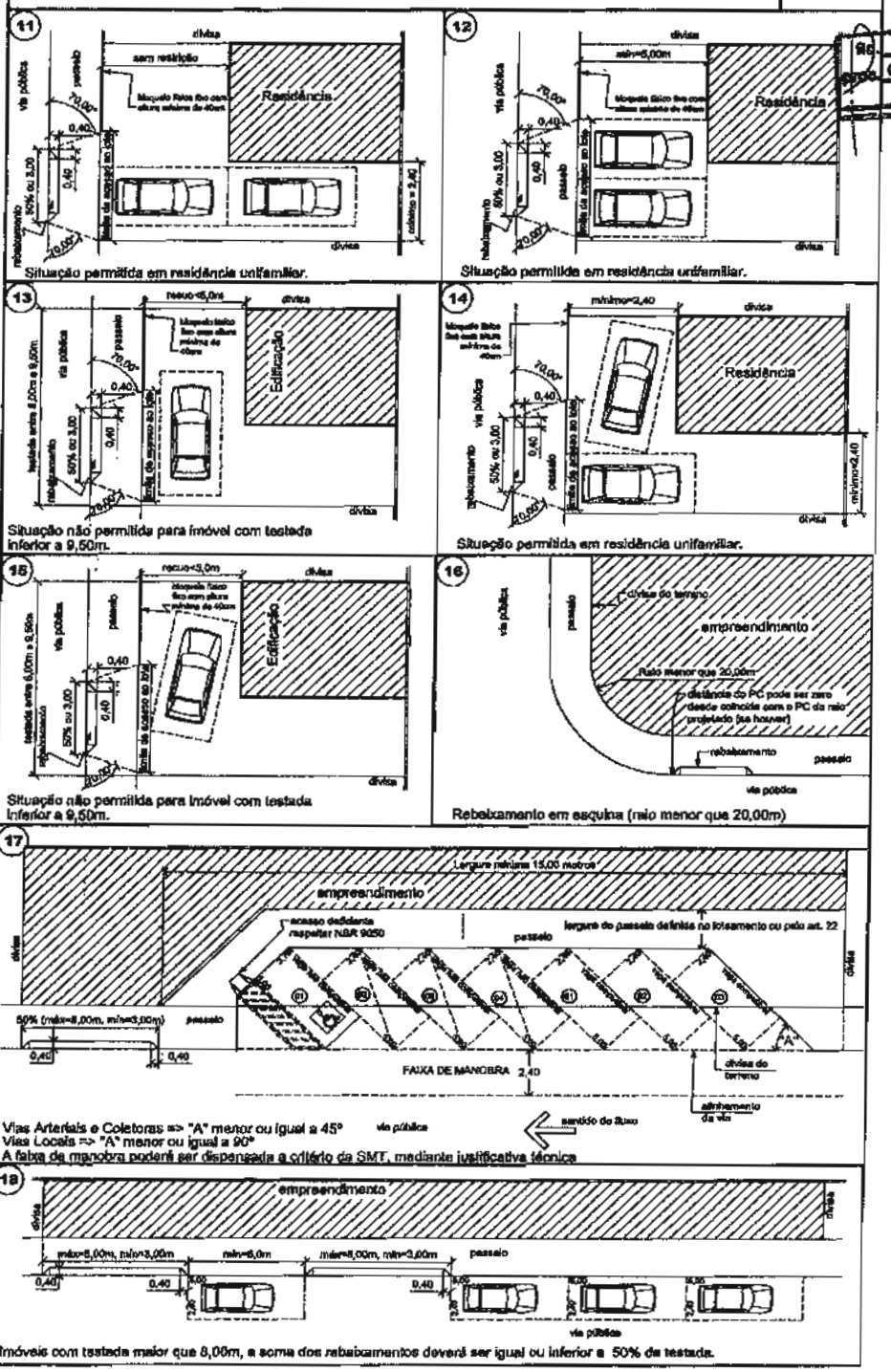
01/04



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP
(Lei nº 7.741/2011)

15/junho/2011

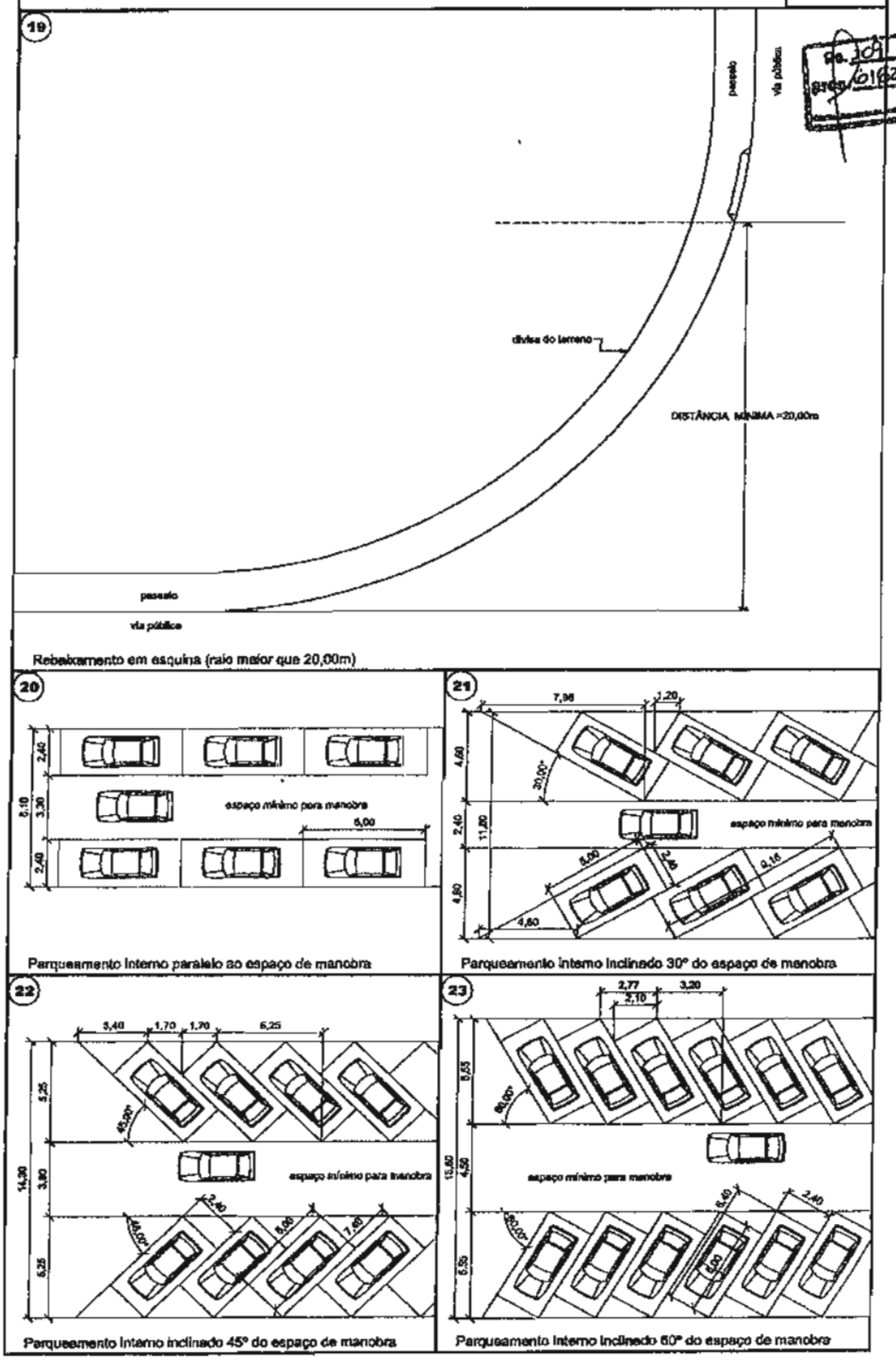
Anexo III | **02/04**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP
(Lei nº 7.741/2011)

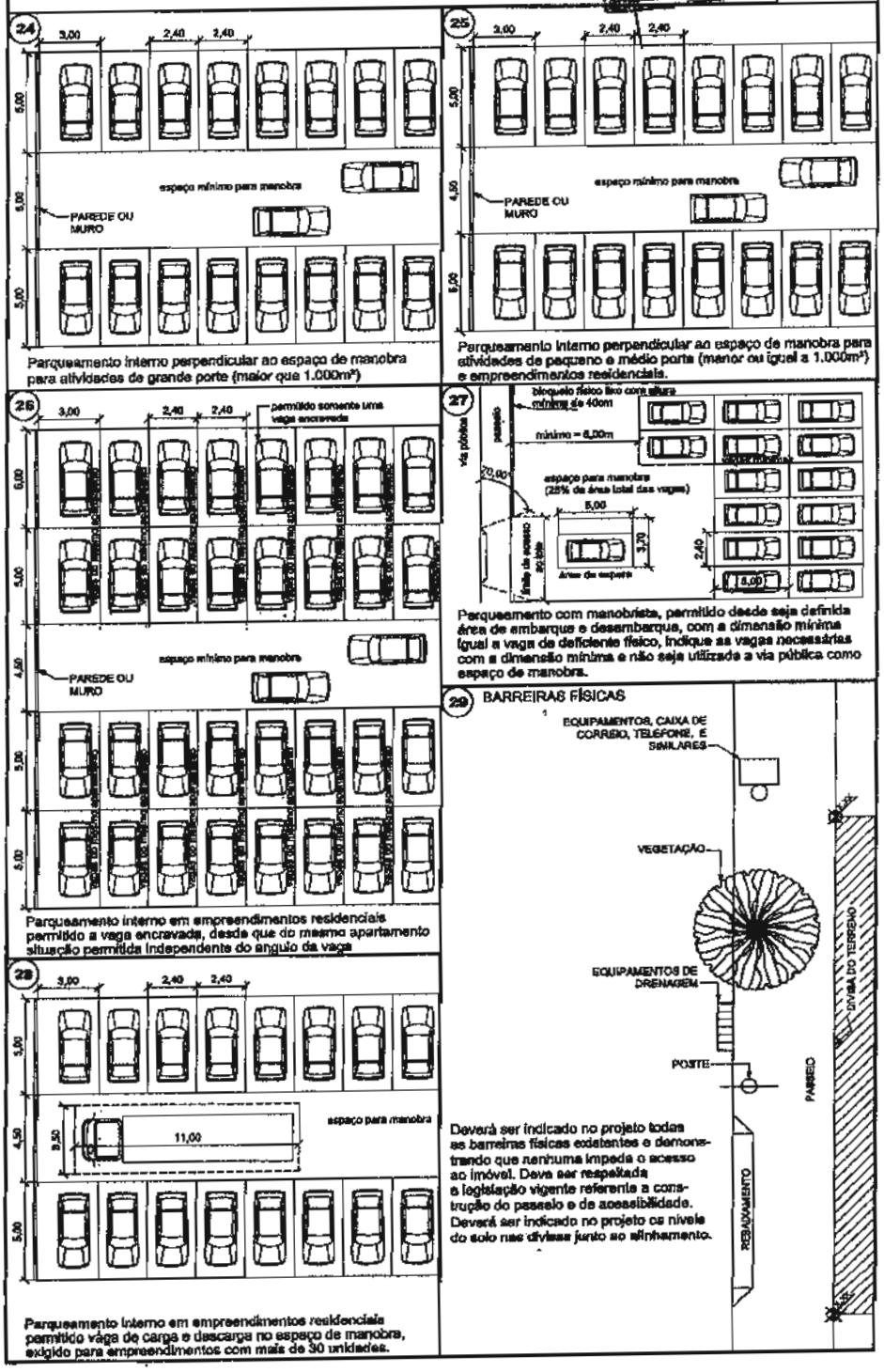
15/junho/2011

Anexo III **03/04**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP
(Lei n° 7.741/2011)

15/junho/2011

Anexo III

04/04