CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

Identificação da Norma

LEI COMPLEMENTAR Nº 444/2007

Ementa

REVISA A LEI COMPLEMENTAR 416/04, QUE ESTABELECE DIRETRIZES PARA OCUPAÇÃO DO SOLO; E DÁ PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.

Data da Norma	Data de Publicação	Veículo de Publicação
12/09/2007	**14/09/2007**	**Imprensa Oficial do Município**

Matéria Legislativa

Projeto de Lei Complementar nº 801/2006 - **Autoria: Prefeito Municipal**

Status de Vigência

Revogada

Observações

Republicação anexos: IOM 18/09/07
Ementa do projeto modificada pelo substitutivo 1: Revisa, nos pontos que especifica, a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo.
Descritores: Planejamento - uso do solo.
Autor: ARY FOSSEN (PREFEITO MUNICIPAL)

Histórico de Alterações

Data da Norma	Norma Relacionada	Efeito da Norma Relacionada
13/12/2007	Lei Complementar nº 448/2007	Alterada por
02/07/2010	Lei Complementar nº 493/2010	Revogada por

LC 444/2007
fls. 2/2

LEI COMPLEMENTAR N.º 444, DE 12 DE SETEMBRO DE 2007

Revisa a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo; e dá providências correlatas.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 11 de setembro de 2007, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º – Os dispositivos a seguir elencados da Lei Complementar n.º 416, de 29 de dezembro de 2004 passam a vigorar com as seguintes alterações e acréscimos:

"Art. 14 - (...)

(...)

§ 2º- (...)

I - as atividades de comércio e serviço deverão possuir acesso exclusivo pelo corredor, exceto nos casos descritos no § 4.º deste artigo; (NR)

II - as edificações poderão ocupar todo o terreno desde que fora da faixa que constitui o corredor e sejam atendidos os índices de utilização determinados para a respectiva zona de uso de solo.(NR)

(...)

§ 4º - Poderá ser tolerado o acesso para as atividades de comércio e serviço a partir de outras vias públicas que delimitam o imóvel, desde que sejam observadas uma das seguintes condições:

I - sempre que, a critério das Secretarias Municipais de Planejamento, Obras ou Transportes, for considerado que o acesso a partir das outras vias públicas é preferível e venha a contribuir para facilitar o tráfego de veículos no corredor comercial;

II - sempre que for demonstrado, mediante a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, elaborado pelo interessado, que o projeto pretendido contribuirá para facilitar o tráfego de veículos no corredor e não causará incômodos aos imóveis vizinhos;

III - sempre que o uso pretendido no imóvel, quando considerada a frente para as outras vias públicas, também for permitido ou tolerado."

"Art. 21 - (...)

(...)

LC 444/2007 Fls. 9/24

§ 2º - Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se edificação horizontal aquela com até 03 (três) pavimentos e altura máxima de 11,00 m (onze metros) em relação ao nível da soleira do pavimento térreo. (NR)

(...)"

"**Art. 24** - Os recuos frontais das construções, medidos a partir dos alinhamentos projetados das vias públicas, são os estabelecidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar. (NR)

§ 1º - As parcelas do imóvel atingidas por projetos de modificação do traçado ou alargamento das vias públicas não poderão ser ocupadas por construção, apoios ou qualquer instalação de equipamento de uso permanente, sendo tolerados balanços de coberturas que não ultrapassem 50% (cinqüenta por cento) dos recuos, medidos a partir dos respectivos alinhamentos projetados.(NR)

§ 2º - 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	20% da largura ou profundidade
Acima de 20,00	4,00

§ 3º - As construções existentes ou projetadas em terrenos em aclive poderão ter abrigo ou garagem para automóveis junto ao alinhamento da via pública, desde que o nível máximo do terreno em uma linha paralela ao alinhamento projetado e distante 10 m (dez metros) dele esteja, no mínimo, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) acima do nível do passeio no eixo do abrigo ou garagem.

§ 4º - Nas edificações residenciais individuais, agrupadas ou superpostas, as garagens com largura inferior a 50 % (cinqüenta por cento) da testada do lote poderão ocupar os recuos frontal e lateral.

§ 5º - Em qualquer caso o recuo frontal poderá ser ocupado pela construção de guarita de segurança ou portaria das edificações, desde que a respectiva área construída não ultrapasse 9,0 m² (nove metros quadrados)." (NR)

"**Art. 25** - (...)

(...)

§ 2º - As edículas com altura máxima de 6,00 m (seis metros), cuja distância da edificação principal seja igual ou superior a 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros), poderão ser construídas junto à divisa de fundos. (NR)

fls. 282
LC 444/2007
priels. 4/24

§ 3º - No caso previsto no § 2º deste artigo a área ocupada pela edícula não poderá exceder 1/3 (um terço) da ocupação máxima permitida. (NR)

(...)

§ 7º - Para garagens, alpendres ou áreas de serviço abertas em pelo menos um dos lados, com pé direito não superior ao do compartimento adjacente, não serão exigidos recuos laterais.(NR)

(...)"

"**Art. 28** - As garagens de subsolo, cujas coberturas estejam, no máximo, a 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) acima do nível da calçada no ponto mais alto da testada e a 6,00 m (seis metros) acima do nível do terreno adjacente, poderão ocupar as faixas de recuos não atingidas por projeto ou diretriz de alargamento da via." (NR)

"**Art. 29** - (...)

§ 1º - Não serão computadas, na taxa de ocupação e no índice de aproveitamento, as áreas das garagens de subsolo, quando situadas abaixo do nível da rua e dos imóveis adjacentes, a casa de máquinas, a caixa d'água, os beirais que não ultrapassem 1/3 (um terço) dos recuos obrigatórios, as áreas cobertas por marquises dos estabelecimentos de comércio e serviço e os terraços até o limite de 20 % (vinte por cento) do pavimento. (NR)

(...)"

"**Art. 31** - (...)

(...)

§ 2º - Nos edifícios para fins habitacionais, as vagas deverão atender às unidades na seguinte proporção:

Área da Habitação ou da Unidade Habitacional	N.º de Vagas
Até 120 m²	1
De 120 a 250 m²	2
Acima de 250 m²	3

(NR)

(...)

§ 7º - Excluem-se da aplicação dos dispositivos deste artigo as edificações existentes, mesmo quando forem objeto de reforma, com área construída de até 300 m² (trezentos metros quadrados). (NR)

(...)"

"**Art. 34** - A execução de novos empreendimentos, ou a utilização de glebas ou lotes com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), deverão garantir áreas mínimas permeáveis da seguinte forma:

flLC 444/2007
proc. 19605
Fls 5/24

Localização / Zona	Áreas Permeáveis		
	Utilização de Lotes (exceto parcelamento)	Utilização de Glebas	
		Loteamento Conjunto Habitacional (H-3) Conjunto de Edifícios (H-8)	Outros Usos Previstos na Tabela I do Anexo II
ZC – Urbana	20%	25 % da área do imóvel	40% da área do imóvel, dos quais metade deve ser constituída de áreas verdes
ZR – 1 **ZR – 2** **ZR – 3** **ZI** **CC-3**	10 %	20 % da área do imóvel	25 % da área do imóvel, dos quais metade deve ser constituída de áreas verdes

Parágrafo único - As frações das áreas permeáveis, não constituídas de áreas verdes ou públicas, poderão ser substituídas por áreas cobertas ou pavimentadas dotadas de sistema equivalente para infiltração de águas pluviais." (NR)

"**Art. 35** - O parcelamento do solo, inclusive mediante desdobro ou fracionamento de lotes, de quaisquer dimensões, e/ou, a utilização para fins habitacionais de glebas ou lotes, com área superior a 10.000 m^2, deverão atender às densidades demográficas máximas definidas nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.(NR)

§ 1º - Para efeito de aplicação deste artigo será considerada a população equivalente de 4 (quatro) habitantes por lote ou unidade habitacional.

§ 2º - No caso de lotes, a densidade demográfica máxima definida para cada zona será aplicada sobre a área bruta correspondente, isto é, sobre a área do lote acrescida das respectivas áreas do sistema viário, de uso institucional, verdes e de sistema de lazer, transferidas ao domínio público ou gravadas como de preservação permanente quando do parcelamento da gleba original, mediante loteamento ou desmembramento." (NR)

"**Art. 36** - (...)

(...)

Parágrafo único - As construções conjuntas, sob qualquer uma das formas previstas neste artigo, deverão atender à condição de fração mínima do terreno por unidade residencial definida para as vilas residenciais, conforme o art. 40 desta Lei Complementar."

"**Art. 37** - Em qualquer terreno poderá ser construída uma habitação de fundos, desde que observadas as seguintes condições:

fls. LC 444/2007
proc. Fls. 6/24

Localização / Zona	Área de terreno de cada habitação	Testada da habitação da Frente	Acesso à habitação de Fundo
ZC	600 m²	16 metros	6 metros
ZR – 1	300 m²	10 metros	4 metros
Demais Zonas	160 m²	8 metros	3 metros

Parágrafo único - Após a conclusão das edificações, poderá ser autorizado o desdobro do lote."

"**Art. 39** - A construção de habitações agrupadas deverá atender às seguintes condições:

Localização/ Zona	Área de terreno de cada habitação	Testada de cada Habitação	Recuos	Demais Índices
ZR – 1	300 m²	10 metros	Para o conjunto de habitações	Para cada habitação e respectivo terreno
Demais Zonas	160 m²	8 metros		

§ 1º - Os recuos laterais serão aplicados para o conjunto das residências ou para cada unidade resultante do desdobro ou fracionamento.

§ 2º - Os demais índices de utilização do terreno deverão ser atendidos para cada uma das residências, e respectivo lote, após a realização do desdobro ou fracionamento.

§ 3º - O desdobro ou fracionamento será autorizado após a conclusão das habitações."(NR)

"**Art. 40** - (...)

(...)

V - recuo frontal de 4,00 m (quatro metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel; recuo de fundos de 4,00 m (quatro metros) e recuos laterais de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) em relação às respectivas divisas; (NR)

(...)"

"**Art. 43** - (...)

I - destinação de 5 % (cinco por cento) da área do lote, para a instalação de estacionamento de veículos de visitantes, garantido o acesso público de veículos e de pedestres, que pode ser controlado pela portaria do conjunto habitacional; (NR.)

(...)"

fls. 285
LC 444/2007
proc. 47.124/2005

"Art. 48 - (...)

(...)

§ 1º - Para os efeitos desta Lei Complementar, não serão consideradas de uso agrícola as áreas de pastagem nas quais não são desenvolvidas atividades de pecuária.

§ 2º - A comprovação do disposto no inciso IV deste artigo será realizada com base na análise da situação do imóvel e do seu entorno e da documentação apresentada pelo interessado, que deverá incluir cópias dos Documentos de Informação e Apuração do Imposto Territorial Rural – DIAT, do último ano."

"Art. 53 - (...)

(...)

§ 6º - O caso previsto no § 5º não se aplica às construções conjuntas definidas nesta Lei Complementar."

"Art. 55 - (...)

Parágrafo único - As garagens, os estacionamentos, recuos e demais espaços de circulação de usuários, quando não forem alcançados por elevador, deverão ser dotados de rampas com inclinação adequada ao acesso universal."

"Art. 61 - (...)

(...)

II - três cópias do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, em escala adequada e uma cópia do arquivo magnético correspondente. (NR)

(...)

§ 6.º - A construção de mais de uma edificação em uma mesma gleba poderá ser autorizada desde que:

I - sejam atendidos os índices de utilização do imóvel;

II - no caso de edificações de uso habitacional, seja observada a densidade demográfica máxima prevista para a zona onde se situa a gleba;

III - em qualquer caso a aprovação de mais de uma edificação não se confunde com as construções conjuntas, que permitem o posterior parcelamento do imóvel ou a constituição de condomínios."

"Art. 67 - (...)

(...)

§ 3º - As áreas verdes, quando não integradas no projeto paisagístico do sistema viário da urbanização, deverão ser distribuídas em, no máximo 05 (cinco) unidades, desde que cada uma possua área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) ou corresponda a, pelo menos, 2 % (dois por cento) da área total urbanizada. (NR)

Lei 444/2007
proc. 47205
Fls. 8/24

(...)

§ 5º - Nos projetos de utilização de glebas, as áreas verdes poderão ser denominadas "Sistemas de Lazer", com o propósito de permitir o atendimento às exigências dos órgãos licenciadores de âmbito não municipal."

Art. 2º - Ficam classificadas como coletoras as seguintes vias públicas:

I - Rua Prof.ª. Maria Margarida M. Duarte, entre as Ruas Módica e Angola;

II - Rua Angola entre as Ruas Professora Maria Margarida M. Duarte e Moçambique;

III - Rua Culto a Ciência, entre as Ruas do Retiro e Conrado Andrade Offa;

IV - Via de Ligação entre a Rodovia Anhanguera e a Avenida Professor Pedro Clarismundo Fornari;

V - Avenida Itatiba, entre as Ruas Guilherme de Almeida e Jorge de Lima.

Art. 3º - Ficam substituídos as Tabelas I e II e os Quadros I a XI do Anexo II da Lei Complementar nº 416, de 29 de dezembro de 2004, de acordo com a Tabela e os Quadros, que ficam fazendo parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 4º - Os limites de zonas de uso do solo ou de áreas definidos por divisores de bacias ou sub-bacias hidrográficas, indicados na planta que constitui o Anexo I da Lei Complementar n.º 416, de 29 de Dezembro de 2004, serão determinados, em cada caso, de acordo com o levantamento planialtimétrico da área objeto de utilização.

Art. 5º - A planta do Município anexa, com a indicação do zoneamento urbano e rural, dos corredores de comércio e serviço e da classificação das vias públicas, passa a constituir o Anexo I da Lei Complementar n.º 416, de 29 de dezembro de 2004.

Art. 6º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 7º - Fica revogado o § 13 do art. 31 da Lei Complementar nº 416, de 29 de dezembro de 2004."

ARY FOSSEN
Prefeito Municipal

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

AMAURI GAVIÃO ALMEIDA MARQUES DA SILVA
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

scc.1

(Lei Compl. 444/2007)

ANEXO II

TABELA I - Categorias de Uso

	Uso Rural
A-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.
A-2	Vila rural – compreende um conjunto de edificações residenciais unifamiliares, permitidas em imóveis rurais com a finalidade de viabilizar ou manter as atividades agrícolas ou a vegetação das áreas da reserva legal, áreas de preservação permanente e as matas naturais existentes no imóvel.
A-3	Exploração de água mineral – compreende as atividades de extração e envasilhamento de água mineral.
A-4	Extração mineral – compreende as atividades de extração de argila, areia de draga de rio ou de outros minerais.
A-5	Recreacional e turístico – compreende hotéis, pousadas, SPAs, clínicas de repouso, clubes de campo, pesqueiros e atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agroturismo e esporte ou lazer ao ar livre.
	Uso Habitacional
H-1	Habitação horizontal unifamiliar – residência isolada, com ou sem edícula.
H-2	Vila habitacional – conjunto de edificações horizontais de até dois pavimentos, agrupadas ou não, construídas em glebas ou lotes com área de até 10.000 m^2.
H-3	Conjunto habitacional – conjunto de edificações horizontais, agrupadas ou não, construídas em glebas ou lotes com área superior a 10.000 m^2.
H-4	Habitações agrupadas horizontais – conjunto de edificações justapostas ou superpostas, no qual cada unidade tem acesso independente para a via pública.
H-5	Edifício residencial de pequeno porte – edificações verticais com até 4 pavimentos.
H-6	Edifício residencial de médio porte – edificações verticais com 5 a 8 pavimentos.
H-7	Edifício residencial de grande porte – edificações verticais com mais de 8 pavimentos.
H-8	Conjunto de edifícios residenciais – conjunto habitacional constituído de edifícios com 4 ou mais pavimentos.

LC/444/2007
Fls. 10/24
Proc. 1400.5

ANEXO II

TABELA I -Categorias de Uso (continuação)

	Uso de Comércio e Serviço
CS-1	Diversificados – estabelecimentos de comércio e serviço implantados em edificação horizontal, que não causem incômodo à vizinhança e não se enquadrem nas demais categorias.
CS-1(F)	Comércio e Serviço Familiar – usos previstos na categoria CS-1 que não impliquem em tráfego pesado de veículos e possam ser desenvolvidos na edificação horizontal de uso habitacional pelo próprio morador e até 2 empregados.
CS-2	Vila e conjunto de comércio e serviço – conjunto de edificações horizontais agrupadas ou não, construídas em glebas, ou em lotes com área de até 10.000 m^2. Os conjuntos de comércio e serviço são os implantados em imóveis com mais de 10.000m^2 deverão atender, no que couber, as disposições previstas nos artigos 43 e 44, para conjuntos habitacionais.
CS-3	Diversificados em edifício – usos previstos na categoria CS-1 implantados em edificação vertical.
CS-4	Geradores de Ruído Diurno – estabelecimentos que podem causar incômodos em virtude de ruídos diurnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, funilarias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.
CS-5	Geradores de Ruído Noturno – estabelecimentos que podem causar incômodo em virtude de ruídos noturnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: salões de baile, salões de festa e de buffet, clubes noturnos, discotecas, boates, bares noturnos e similares.
CS-6	Geradores de Tráfego Pesado – estabelecimentos que podem causar incômodo em virtude do tráfego de veículos pesados ou de grande porte, tais como: garagens de empresas transportadoras que operem com frotas de ônibus ou caminhões; entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros ou de materiais de grande porte como veículos e máquinas.
CS-7	Geradores de Tráfego Intenso – estabelecimentos que podem causar incômodo em virtude do tráfego freqüente de veículos, compreendendo: supermercados, centros de compra, lojas de departamento; salas de espetáculo, locais de culto; estádios, clubes desportivos, academias de ginástica; escolas de qualquer nível; hospitais; cemitérios e velórios.
CS-8	Perigosos – estabelecimentos cujas atividades impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis.

LC 444/2007
fls. 11/24

ANEXO II

TABELA I - Categorias de Uso (continuação)

	Uso Industrial
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 a de uso habitacional, que não impliquem em tráfego pesado de veículos e possam ser desenvolvidos na edificação residencial pelo próprio morador e até 2 empregados.
I-2	Vila e conjunto industrial – conjunto de edificações horizontais, agrupadas ou não, construídas em glebas, ou em lotes com área de até 10.000 m^2. Os conjuntos industriais são os implantados em imóveis com mais de 10.000m^2 e deverão atender, no que couber, as disposições previstas nos artigos 43 e 44, para conjuntos habitacionais.
I-3	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-4	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-5	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-6	Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas – 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.

ANEXO II - TABELA II - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

VERSÃO 30/agosto/2007

ZONAS / CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO			ZONA RURAL												ZONA URBANA																							
															CONSERVAÇÃO AMBIENTAL Zc			RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE ZR-1			RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE ZR-2						CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO (LEVE) CC-1			CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO (ELEVADO) CC-3		SERVIÇOS COMERCIO CENTRAL ZS-1			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												
USO HABITACIONAL	H-1	Horizontal unifamiliar																																				
	H-2	Vila residencial																																				
	H-3	Conjunto habitacional																																				
	H-4	Horizontais agrupadas																																				
	H-5	Edifício até 4 pavimentos																																				
	H-6	Edifício até 8 pavimentos																																				
	H-7	Edifício acima de 8 pavimentos																																				
	H-8	Conjunto de edifícios																																				
USO DE COMÉRCIO E SERVIÇO	CS-1	Diversificados																																				
	CS-1 F	Diversificados (Familiar)																																				
	CS-2	Vila e Conj. de comércio e serviço																																				
	CS-3	Diversificados em edifício																																				
	CS-4	Ruído Diurno																																				
	CS-5	Ruído Noturno																																				
	CS-6	Tráfego Pesado																																				
	CS-7	Tráfego Intenso																																				
USO INDUSTRIAL	I-1	Sem risco ambiental																																				
	I-1 F	Sem risco (Familiar)																																				
	I-2	Vila e conjunto industrial																																				
	I-3	Risco leve																																				
	I-4	Risco moderado																																				
	I-5	Risco elevado																																				
USO RURAL	A-1	Agrosilvopastoril																																				
	A-2	Vila rural																																				
	A-3	Exploração de água																																				
	A-4	Extração mineral																																				
	A-5	Recreacional e turístico																																				

LEGENDA

- Usos permitidos: P (pequeno porte)
- Usos permitidos: P (pequeno porte) e M (médio porte)
- Usos permitidos: P (pequeno porte); M (médio porte) e G (grande porte)

P = pequeno porte (até 300m² de área construída); M = médio porte (acima de 300m² até 1.000 m² de área construída); G = grande porte (acima de 1.000m² de área construída).

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

Observação:

1) Nos imóveis onde for possível, mediante desdobro, fracionamento ou desmembramento, a construção de várias edificações de pequeno ou médio porte, será tolerada a construção de uma ou mais edificações de médio ou grande porte, com a mesma área total de construção.

(Lei Compl. nº 444/2007

LC 444/2007
Proc. 12/24.
Fls. 290

ANEXO II - QUADRO I
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NAS ZONAS RURAIS DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL

VERSÃO 06/julho/2007

USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
			Área [10] / Testada						Imóveis com largura até 7,50m - 0 Imóveis com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 0 Imóveis com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 1,50m Imóveis com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m 15% da profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
H-1	Horizontal unifamiliar	10 hab/ha.	20.000m2/ 50m	0,3 (sem outorga)	Lotes com áreas até 5.000m²: Ocupação = 0,2 Lotes com áreas entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,2 - (Área - 5.000) / 15.000 x 0,1 Lotes com área acima de 20.000m²: Ocupação = 0,1		[8] H = L + 2R	10m		
CS-1 (P/L, P/C, M/A)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-7 (M/C, G/A)	Tráfego Intenso									
I-1 [1][7]	Sem risco									
I-1 F [1][7]	Sem risco (Familiar)									
I-2 [7][11][12]	Vila e conjunto industrial									
A-1	Agrosilvopastoril									
A-2	Vila rural									
A-3 [2]	Exploração de água									
A-4 [3]	Extração mineral									
A-5 [4]	Recreacional									

Observações:
1) O uso industrial das categorias I-1 e I-1 F não são permitidas na Zona de Conservação da Serra dos Cristais.
2) Os usos da categoria A-3 somente serão permitidos nas vias arteriais da Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí.
3) Os usos da categoria A-4 não serão permitidos na Zona de Conservação da Serra dos Cristais e vias locais da Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí Mirim.
4) O uso da categoria A-5 somente será autorizado em imóveis com área igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados.
5) As áreas que integram as Zonas de Conservação, quando contidas nas bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento, terão seu uso condicionado a emissão de parecer favorável da Concessionária dos Serviços de Água e Esgoto.
6) Os índices e condições de utilização aplicáveis aos terrenos situados no Território de Gestão da Serra do Japi serão estabelecidos em Lei Municipal.
7) Somente serão permitidas atividades industriais na Zona rural quando associadas à produção agropecuária local, ou destinadas ao aproveitamento dos recursos naturais existentes na propriedade.
8) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel, R = recuo frontal da edificação.
9) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
10) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério da densidade inclusive para fracionamento.
11) O uso industrial das categoria I-2 somente são permitidas na Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí.
12) Nos terrenos com mais de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

(Lei Compl. nº 444/2007

LC 444/2007
FLS. 18/20

ANEXO II - QUADRO II
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZC

VERSÃO 06/julho/2007

ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZC										
USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
			Área [9] / Testada			Exigido para glebas ou lotes com área superior a 5.000m²			Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-1	Horizontal unifamiliar								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	
H-2	Vila residencial									
H-3	Conjunto habitacional								recuo mínimo de um lado: 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-8 [8] [9]	Conjunto de edifícios				Lotes com área até 300m²: Ocupação = 0,6	Utilização de lotes, exceto parcelamento: 20% Utilização de glebas: loteamento, conjunto habitacional (H-3), conjunto de edifícios (H-8): 25% da área do imóvel, representadas por áreas públicas				
CS-1 (P/L,M/C,G/A)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)				Lotes com área entre 300m² e 1.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 300) / 700 x 0,1				Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m 15% da profundidade média do lote
CS-4 (M/A)	Ruído Diurno		1.000 m² /	1,0						
CS-7 (M/C,G/A)	Tráfego Intenso		20,00 m	(sem outorga)					recuo mínimo de um lado: 1,50m	
I-1 [7]	Sem risco ambiental	16 hab/ha.			Lotes com área de 1.000m²: Ocupação = 0,5		(4) H = L + 2R	4m		
I-1 F	Sem risco (Familiar)					Outros usos permitidos na Tabela I do Anexo II 40% da área do imóvel, das quais metade deve ser constituída de áreas verdes.			Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 6,00m	Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
A-1 [1]	Agrossilvopastoril									
A-3 [2]	Exploração de água				Lotes com área entre 1.000m² e 10.000m²: Ocupação = 0,5 - (Área - 1.000) / 9.000 x 0,1				recuo mínimo de um lado: 1,50m	
A-5 [10]	Recreacional				Áreas maiores que 10.000m²: Lotes: Ocupação = 0,40 Glebas: Ocupação = 0,20				Nas edificações com altura superior a 12,00m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura total da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	

Observações:

1) Os usos tipicamente rurais na categoria A-1 somente serão permitidos nas glebas não consideradas vazios urbanos.
2) Os usos da categoria A-3 somente serão permitidos nas áreas que integram as bacias dos rios Capivari e Jundiaí-Mirim.
3) As áreas que integram as Zonas de Conservação, quando contidas nas bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento, terão seu uso condicionado a emissão de parecer favorável da Concessionária dos Serviços de Água e Esgoto.
4) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
5) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial
6) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
7) Somente nas glebas em áreas superiores a 20.000m², será permitida a atividade da categoria I - 1, de grande porte, qualquer que seja a classificação da via.
8) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.
9) Somente nas novas urbanizações a serem implantadas, será permitido o uso habitacional da categoria H-8, com edifícios de até 4 pavimentos, desde que o projeto defina os lotes que serão ocupados pelas edificações, de tal forma que seja possível exercer o controle da densidade máxima de 16 habitantes por hectare.
10) O uso da categoria A-5 somente será autorizado em imóveis com área igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados.

(Lei Compl. 444/2007)

fls. 44/2007
PROEJ. 14205

ANEXO II - QUADRO III
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE - ZR 1

VERSÃO 06/julho/2007

ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE - ZR 1									
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
H-1 Horizontal unifamiliar H-2 Vila residencial H-3 Conjunto habitacional H-4 (A) Horizontal agrupada H-5 (A) Edifício até 4 pavimentos H-8 (3)(6) Conjunto de edifícios CS-1 (M/A) Diversificados CS-1F Diversificados (Familiar) CS-7 (M/A) Tráfego intenso I-1 F (G/C,G/A) Sem risco (Familiar)	80 hab/ha.	Área (4) / Testada (5) 500 m² / 12,00 m	1,0 (sem outorga)	Lotes com área até 300m²: Ocupação = 0,6 Lotes com área entre 300m² e 1.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 300) / 700 x 0,1 Lotes com área de 1.000m²: Ocupação = 0,5 Lotes com áreas entre 1.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,5 - (Área - 1.000) / 19.000 x 0,1 Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,4 Glebas: Ocupação = 0,2	Exigido para glebas ou lotes com área superior a 5.000m² Utilização de lotes, exceto parcelamento: 10% Utilização de glebas: loteamento, conjunto habitacional (H-3), conjunto de edifícios (H-8): 20% da área do imóvel, representadas por áreas públicas Outros usos permitidos na Tabela I do Anexo II 25% da área do imóvel, das quais metade deve ser constituída de áreas verdes.	(1) H = L + 2R	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 0 Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 1,50m Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m recuo mínimo de um lado: 1,50m Nas edificações com altura superior a 12,90m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura total da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m 15% da profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m

Observações:
1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local, C = Via Coletora; A = Via Arterial.
3) Nas vias locais e coletoras somente nas novas urbanizações a serem implantadas, será permitido o uso habitacional da categoria H-8, com edifícios de até 4 pavimentos, desde que o projeto defina os lotes que serão ocupados pelas edificações, de tal forma que seja possível exercer o controle da densidade máxima de 80 habitantes por hectare.
4) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
5) A testada mínima de lotes com frente para vias arteriais será de 20,00m.
6) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.

(Lei Compl. 444/2007)

LC 444/2007
Fls.: 15/24
proc.: 17005

ANEXO II - QUADRO IV
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE - ZR 2

VERSÃO 08/julho/2007

ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE - ZR 2										
USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
			Área [3] / Testada [4]						Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-1	Horizontal unifamiliar					Exigido para lotes ou glebas com área superior a 5.000m²			Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 0	
H-2	Vila residencial									
H-3	Conjunto habitacional									
H-4 (C, A)	Horizontal agrupada			Via Local - 1,2					Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-5 (C, A)	Edifício até 4 pavimentos			(sem outorga)	Lotes com área até 300m²: Ocupação = 0,6	Utilização de lotes, exceto parcelamento: 10% Utilização de glebas: loteamento, conjunto habitacional (H-3), conjunto de edifícios (H-5): 20% da área do imóvel, representadas por áreas públicas				
H-6 (A)	Edifício até 8 pavimentos									Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m
H-7 (A)	Edifício acima de 8 pavimentos									
H-8 [5][6]	Conjunto de edifícios	200 hab/ha.	250 m² / 10,00 m	Via Coletora - 1,2 (sem outorga)	Lotes com áreas entre 300m² e 1.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 300) x 0,1 / 700		(1) H = L + 2R	4m		16% da profundidade média do lote
CS-1 (P/L, M/C, G/A)	Diversificados								Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m recuo mínimo de um lado: 1,50m	
CS-1 F	Diversificados (Familiar)				Áreas maiores que 1.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,3					Lotes com profundidade acima de 50,00m - 6m
CS-2 (G/C, G/A) [7]	Vila e conj. de comércio e serviço			Via Arterial e CC - 1,5 (com outorga - 2,0)		Outros usos permitidos na Tabela I do Anexo II 25% da área do imóvel, das quais metade deve ser constituída de áreas verdes.				
CS-3 (G/C, G/A)	Diversificados em edifício									
CS-4 (P/A)	Ruído Diurno								Nas edificações com altura superior a 12,00m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura total da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	
CS-5 (P/A)	Ruído Noturno									
CS-7 (P/C,M/A)	Tráfego intenso									
I-1 (P/A)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									

Observações:
1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
3) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
4) A testada mínima de lotes com frente para vias arteriais será de 20,00m.
5) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44,
6) Nas vias locais somente nas novas urbanizações a serem implantadas, será permitido o uso habitacional de categoria H-8, com edifícios de até 4 pavimentos, desde que o projeto defina os lotes que serão ocupados pelas edificações, de tal forma que seja possível exercer o controle da densidade máxima de 200 habitantes por hectare.
7) Nos terrenos com mais de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

(Lei Compl. 444/2007)

fls. 44/2007
FLS. 1624
proc.

ANEXO II - QUADRO V
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA RESIDENCIAL DE USO MISTO - ZR 3

VERSÃO 06/julho/2007

USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
H-1	Horizontal unifamiliar	240 hab/ha.	Área [5] / Testada [4]	Via Local - 1,5 (sem outorga)	Lotes com área até 300m²: Ocupação = 0,6	Exigido para lotes ou glebas com área superior a 5.000m²	(1) H = L + 2R	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-2	Vila residencial		250 m² / 10,00 m	Via Coletora - 1,5 (com outorga - 2,0)	Lotes com área entre 300m² e 1.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 300) x 0,1 / 700	Utilização de lotes, exceto parcelamento: 10% Utilização de glebas loteamento, conjunto habitacional (H-3), conjunto de edifícios (H-8). 20% da área do imóvel, representadas por áreas públicas			Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 0	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m 16% da profundidade média do lote
H-3	Conjunto habitacional			Via Arterial e CC - 2,0 (com outorga - 2,5)	Áreas maiores que 1.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,35	Outros usos permitidos na Tabela I do Anexo II 25% da área do imóvel, das quais metade deve ser constituída de áreas verdes.			Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotes com profundidade acima de 50,00m - 6m
H-4	Horizontal agrupada								Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais 8,00m recuo mínimo de um lado: 1,50m	
H-5	Edifício até 4 pavimentos								Nas edificações com altura superior a 12,00m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura total da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos	
H-6 (C, A)	Edifício até 6 pavimentos									
H-7 (C,A)	Edifício sem limite altura									
H-8 [3]	Conjunto de edifícios									
CS-1 (M/L, G/C, G/A)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2 (G/C,G/A) [6]	Vila e conj. de comércio e serviço									
CS-3 (G/C,G/A)	Diversificados em edifício									
CS-4 (M/L, G/C, G/A)	Ruído Diurno									
CS-5 (M/C, G/A)	Ruído Noturno									
CS-7 (M/L, G/C, G/A)	Tráfego Intenso									
I-1 (M/C, G/A)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
I-2 (C, A) [6]	Vila e conjunto industrial									
I-3 (M/C, G/A)	Risco leve									

Observações.
1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
3) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento
4) A testada mínima de lotes com frente para vias arteriais será de 20,00 m.
5) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.
6) Nos terrenos com mais de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber

(Lei Compl. 444/2007)

fls. 23
LC 444/2007
Proc. 17/2007

ANEXO 8 - QUADRO VI
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NO CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO LEVE - CC 1

VERSÃO 06/julho/2007

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO LEVE - CC 1										
USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO (3)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
			Área / Testada						Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-1	Horizontal unifamiliar								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 0	
H-2	Vila residencial									
H-3	Conjunto habitacional									
H-4	Horizontal agrupada									
H-5	Edifício até 4 pavimentos				Lotes com área até 500m²: Ocupação = 0,7					Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-8	Edifício até 8 pavimentos								Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 1,50m	
H-8 (3)	Conjunto de edifícios				Lotes com área entre 500m² e 5.000m²: Ocupação = 0,7 - (Área - 500) / 4.500 x 0,1					
CS-1 (G)	Diversificados			2,0						Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote
CS-1 F	Diversificados (Familiar)	240 habitn.	Definido pela zona que o corredor atravessa / 20,00 m	(com outorga - 2,5)	Lotes com área de 5.000m²: Ocupação = 0,6		(1) H = L + 2R	4m		
CS-2 (4)	Vila e conj. de comércio e serviço								Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m recuo mínimo de um lado: 1,50m	
CS-3	Diversificados em edifício				Lotes com áreas entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 5.000) / 15.000 x 0,1					
CS-4 (G)	Ruído Diurno									Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-5 (G)	Ruído Noturno									
CS-7 (G)	Tráfego Intenso				Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,4					
I-1 (M)	Sem risco ambiental								Nas edificações com altura superior a 12,00 m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
I-2 (4)	Vila e conjunto industrial									
I-3 (M)	Risco leve									

Observações:
1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal de edificação.
2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
3) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.
4) Nos terrenos com mais de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

(Lei Compl. nº 444/2007)

fls. 444/2007
proc. SH 12205

ANEXO II - QUADRO VII
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NO CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO MODERADO - CC 2

VERSÃO 06/julho/2007

USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO (3)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
			Área /						Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-1	Horizontal unifamiliar		Testada							
H-2	Vila residencial								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m -	
H-3	Conjunto habitacional								20% largura média do lote	Lotes com largura até 7,50m - 0
H-4	Horizontal agrupada								de um único lado	
H-5	Edifício até 4 pavimentos								(índice soma)	Lotes com largura de 7,51 a 15,00m -
H-6	Edifício até 8 pavimentos				Lotes com área até 500m²: Ocupação = 0,7					soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote
H-7	Edifício sem limite altura								Lotes com largura de 15,01 a 40,00m -	recuo mínimo de um lado: 0
H-8 (3)	Conjunto de edifícios				Lotes com área entre 500m² e 5.000m²: Ocupação = 0,7 - (Área - 500) / 4.500 x 0,1				20% largura média do lote	
CS-1 (G)	Diversificados								distribuído de ambos os lados	
CS-1 F	Diversificados (Familiar)		Definido pela zona que o corredor atravessa / 20,00 m	2,6			(1)		(mínimo de 1,50m)	Lotes com largura de 15,01 a 40,00m -
CS-2 (4)	Vila e conj. de comércio e serviço	240 hab/ha.		(com outorga - 3,0)	Lotes com área de 5.000m²: Ocupação = 0,6		H = L + 2R	4m		soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote
CS-3	Diversificados em edifício								Lotes com largura acima de 40,00m -	recuo mínimo de um lado: 1,50m
CS-4 (G)	Ruído Diurno				Lotes com área entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 5.000) / 15.000 x 0,1				8m, distribuído de ambos os lados	
CS-5 (G)	Ruído Noturno								(mínimo de 1,50m)	
CS-6 (G)	Tráfego Pesado				Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,4					Lotes com largura acima de 40,00m -
CS-7 (G)	Tráfego Intenso									soma dos recuos laterais: 8,00m
I-1 (M)	Sem risco ambiental									recuo mínimo de um lado: 1,50m
I-1 F	Sem risco (Familiar)								Nas edificações com altura superior a 12,00 m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura total da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	
I-2 (4)	Vila e conjunto industrial									
I-3 (M)	Risco leve									

Observações:
1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
3) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.
4) Nos terrenos com mais de 10,000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

(Lei Compl. 444/2007)

fls. 29
LC 444/2007
proc. Fls. 10/24

ANEXO II - QUADRO VIII
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NO CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO ELEVADO - CC 3

VERSÃO 06/julho/2007

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO ELEVADO - CC 3										
USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO (3)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
H-1	Horizontal unifamiliar	240 hab/ha.	Área / testada	3,0 (com outorga - 4,0)	Lotes com área até 500m²: Ocupação = 0,7 Lotes com área entre 500m² e 5.000m²: Ocupação = 0,7 - (Área - 500) x 0,1 / 4.500 Lotes com área de 5.000m²: Ocupação = 0,6 Lotes com área entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 5.000) x 0,1 / 15.000 Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5; Glebas: Ocupação = 0,4	Exigido para lotes ou glebas com área superior a 5.000m² Utilização de lotes, exceto parcelamento: 10% Utilização de glebas: loteamento, conjunto habitacional (H-3), conjunto de edifícios (H-5): 20% da área do imóvel, representadas por áreas públicas Outros usos permitidos na Tabela I do Anexo II 25% da área do imóvel, das quais metade deve ser constituída de áreas verdes.	(1) H = L + 2R	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote; recuo mínimo de um lado: 0 Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote; recuo mínimo de um lado: 1,50m Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m; recuo mínimo de um lado: 1,50m Nas edificações com altura superior a 12,00 m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 15% da profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
H-2	Vila residencial									
H-3	Conjunto habitacional									
H-4	Horizontal agrupada									
H-5	Edifício até 4 pavimentos									
H-6	Edifício até 8 pavimentos									
H-7	Edifício sem limite altura									
H-8 (3)	Conjunto de edifícios									
CS-1 (G)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2 (4)	Vila e conj. de comércio e serviço		Definido pela zona em que corredor atravessa / 20,00 m							
CS-3	Diversificados em edifício									
CS-4 (G)	Ruído Diurno									
CS-5 (G)	Ruído Noturno									
CS-6 (G)	Tráfego Pesado									
CS-7 (G)	Tráfego Intenso									
I-1 (G)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
I-2 (4)	Vila e conjunto industrial									
I-3 (G)	Risco leve									
I-4 (G)	Risco moderado									

Observações:
1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
3) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.
4) Nos terrenos com mais de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

(Lei Compl. nº 444/2007)

fls. 238
LC 444/2007
proc. 2024
Fls. 20/24

ANEXO II - QUADRO IX
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL - ZS 1

VERSÃO 06/julho/2007

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL - ZS 1										
USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
			Área [4] / Testada [5]						Não exigido para edificações previstas na observação 1H	
H-1	Horizontal unifamiliar								Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-2	Vila residencial								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 0	
H-3	Conjunto habitacional									
H-4	Horizontal agrupada									
H-5	Edifício até 4 pavimentos									
H-6	Edifício até 8 pavimentos				Lotes com área até 5.000m²: Ocupação = 0,8					Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-7	Edifício sem limite altura			Via Local - 4,0					Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 1,50m	
H-8 [6]	Conjunto de edifícios	240 hab/ha.		(com outorga - 5,0)	Lotes com área entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,8 - (Área - 5.000) x 0,3 / 15.000		(2) H = L + 2R	(1) 4m		Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m 16% da profundidade média do lote
CS-1 (G)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)		250 m² / 10,00 m	Via Coletora - 4,0	Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,4					
CS-2 [7]	Vila e conj. de comércio e serviço			(com outorga - 5,0)					Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m recuo mínimo de um lado: 1,50m	
CS-3	Diversificados em edifício									
CS-4 (G)	Ruído Diurno			Via Arterial e CC - 4,0						Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-5 (G)	Ruído Noturno			(com outorga - 5,0)						
CS-7 (G)	Tráfego intenso								Nas edificações com altura superior a 12,00 m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	
I-1 (M)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									

Observações:

1) Aplicáveis às ruas que delimitam ou estão contidas no seguinte polígono:
Rua Rangel Pestana, entre as ruas São Bento e Cândido Rodrigues; Rua Cândido Rodrigues; Rua Marcílio Dias, entre as ruas Senador Fonseca e Petronilha Antunes; Rua Petronilha Antunes; Rua Cel. Lema da Fonseca, entre as ruas Petronilha Antunes e Zacarias de Góes; Rua Zacarias de Góes, entre as ruas Cel. Lema da Fonseca e Cel. Boaventura Mendes Pereira; Rua Anchieta, entre as ruas Cel. Boaventura Mendes Pereira e Onze de Junho; Rua Onze de Junho, entre as ruas Anchieta e Leonardo Cavalcanti e; Rua São Bento, entre as ruas Leonardo Cavalcanti e Rangel Pestana.

1A- Os recuos do pavimento térreo serão incorporados ao passeio público, de acordo com os projetos específicos de cada via, com os seguintes mínimos:
I. 5,00 (cinco) metros no pavimento térreo para as ruas Barão de Jundiaí e Rosário, e para os imóveis com frente para as praças Governador Pedro de Toledo e Marechal Floriano Peixoto, com faixa destinada a estrutura no primeiro metro junto ao alinhamento;
II. 4,00 (quatro) metros para as demais vias do setor, paralelas às ruas Barão de Jundiaí e Rosário;
III. 2,50 (dois metros e cinqüenta) no pavimento térreo para as ruas Cel. Boaventura Mendes Pereira e Siqueira de Moraes, permitindo-se o balanço dos pavimentos superiores até o alinhamento oficial.
IV. 1,50 (um metro e meio) no pavimento térreo para as demais vias transversais, permitindo-se o balanço nos pavimentos superiores até o alinhamento oficial.

1B- Serão admitidos, no espaço livre para pedestres, elementos estruturais e arquitetônicos e a instalação de vitrines, desde que não ultrapassem uma faixa adjacente à edificação, com largura máxima de 0,50 m.

1C- O pé-direito das galerias externas, decorrentes dos recuos mencionados, terá a altura mínima de 3,00 (três) metros, quer sejam elas cobertures por pavimento superior ou por marquise.

1D- Todo prédio a ser edificado ou reformado nas ruas Barão de Jundiaí e Rosário, quando não situado em terreno de esquina e cuja frente seja inferior à largura da via pública, poderá ter no pavimento térreo um fechamento provisório nos laterais e no alinhamento frontal, desde que se obsei as seguintes condições:
I. o painel de fechamento deverá ser totalmente vazado ou transparente e de fácil remoção;
II. os materiais empregados em tal fechamento deverão ser adequados, bem acabados e construídos de perfis metálicos, com ou sem vidros;
III. as paredes construídas nas divisas, ou seja, bloqueando temporariamente as galerias projetadas, servirão apenas para a aplicação do revestimento, não tendo em hipótese alguma, instalações ou estruturas embutidas;
IV. o revestimento do piso, também provisório, deverá ser feito prevendo o nível futuro da galeria que será igual ao do passeio.

1E- No ato de obtenção da autorização para execução do fechamento provisório o proprietário firmará termo de compromisso, devidamente averbado em Cartório de Registro de Imóveis, no qual declarará ter pleno conhecimento da futura galeria projetada, das condições precárias de autorização, bem como que cumprirá integralmente o que for determinado pelos órgãos competentes do Município e que nenhum direito terá, seja a que título for, quando se tornar necessária a remoção do fechamento provisório.

1F- A autorização referida será cancelada, sem que caiba ao proprietário ou interessado que dela se utilize qualquer reclamação ou indenização, quando, por interesse público, a municipalidade entender necessária a remoção do fechamento, ou quando da aprovação de novo projeto, ao lado da primeira construção, de tal forma que a soma das testadas ultrapasse a largura da via pública.

1G- Em ambos os casos, a Municipalidade notificará o proprietário, dando-lhe um prazo máximo improrrogável de até 90 (noventa) dias para proceder à remoção, sob pena de multa.

1H- Ficam dispensadas dos recuos laterais as edificações horizontais existentes ou projetadas em terrenos com largura de até 15 metros.

2) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.

3) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.

4) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.

5) A testada mínima de lotes com frente para vias arteriais será de 20,00m.

6) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44

7) Nos terrenos com mais de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber

(Lei Compl. 444/2007)

Fls. 29
LC 444/2007
Pág. 21/24

ANEXO II - QUADRO X
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA DE SERVIÇOS INSTITUCIONAIS - ZS 2

VERSÃO 06/julho/2007

USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
			Área [3] / Testada [4]							
H-1	Horizontal unifamiliar			Via Local - 2,0	Lotes com área até 500m²: Ocupação = 0,7				Lotes com largura até 7,50m - 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
CS-1 (G)	Diversificados			(sem outorga)					Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	
CS-1 F	Diversificados (Familiar)				Lotes com área entre 500m² e 5.000m²: Ocupação = 0,7 - (Área - 500) / 4.500 x 0,1				recuo mínimo de um lado: 0	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m
CS-2 [5]	Vila e conj. de comércio e serviço		250 m² /	Via Coletora - 3,0					Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	16% da profundidade média do lote
CS-3	Diversificados em edifício		10,00 m	(sem outorga)	Lotes com área de 5.000m²: Ocupação = 0,6		(3) H = L + 2R	4m	recuo mínimo de um lado: 1,50m	
CS-4 (G)	Ruído Diurno									
CS-5 (G)	Ruído Noturno				Lotes com área entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 5.000) / 15.000 x 0,2				Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m	
CS-6 (G)	Tráfego Pesado									
CS-7 (G)	Tráfego Intenso			Via Arterial e CC - 4,0 (sem outorga)	Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,4 Glebas: Ocupação = 0,3				recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
									Nas edificações com altura superior a 12,00 m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	

Observações:
1) A utilização das áreas para comércio e serviço obedecerá projeto e diretrizes específicas definidas pela Administração Municipal, de acordo com suas necessidades, com prioridade para a instalação de equipamentos públicos.
2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte/ L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial
3) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
4) A testada mínima de lotes com frente para vias arteriais será de 20,00m.
5) H = altura máxima de edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
6) Nos terrenos com mais de 10,000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

(Lei Compl. 444/2007)

LC 444/2007
Fls.: 42

ANEXO II - QUADRO XI
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA INDUSTRIAL - ZI

VERSÃO 06/julho/2007

ZONA INDUSTRIAL - ZI										
	USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
			Área [6] / Testada [6]							
H-2 [2]	Vila residencial								Lotes com largura até 7,50m - 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-3 [2]	Conjunto Habitacional								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 0	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m 15% da profundidade média do lote
H-6 [2]	Conjunto de edifícios					Exigido para lotes ou glebas com área superior a 5.000m²				
CS-1 (G)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2 [5]	Vila e conj. de comércio e serviço									
CS-3	Diversificados em edifício			Via Local - 1,5					Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-4 (G)	Ruído Diurno			(sem outorga)		Utilização de lotes, exceto parcelamento: 10% Utilização de glebas: loteamento, conjunto habitacional (H-3), conjunto de edifícios (H-6): 20% da área do imóvel, representadas por áreas públicas Outros usos permitidos na Tabela I do Anexo II 25% da área do imóvel, das quais metade deve ser constituída de áreas verdes.				
CS-5 (G)	Ruído Noturno									
CS-6 (G)	Tráfego Pesado	300 hab/ha.	500 m² / 15,00 m	Via Coletora - 2,0 (com outorga - 2,5)	Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,5		sem limite	5m 10m [7]	Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m recuo mínimo de um lado: 1,50m	
CS-7 (G)	Tráfego Intenso									
I-1 (G)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)			Via Arterial e CC - 2,0 (com outorga - 3,0)						
I-2 [8]	Vila e conjunto industrial									
I-3 (G)	Risco leve									
I-4 (G)	Risco moderado									
I-5 (G)	Risco elevado								Nas edificações com altura superior a 12,00 m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	
A-3 [1]	Exploração de água									
A-4 [1]	Extração mineral									
A-5	Recreacional									

Observações:
1) Os usos tipicamente rurais das categorias A-3 e A-4 somente serão permitidos nas glebas não consideradas vazios urbanos.
2) Os usos habitacionais previstos neste Quadro somente serão permitidos nos seguintes casos:
I - quando se tratar de utilização de glebas onde o uso habitacional esteja associado ao uso industrial, sendo as residências destinadas exclusivamente ao atendimento da indústria prevista no imóvel; ou
II - quando se tratar de utilização de glebas adjacentes às zonas residenciais, e sua implantação seja uma extensão da malha urbana existente.
III - Os edifícios de categoria H-6 poderão possuir mais de 5 pavimentos.
3) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte.
4) Poderá ser adotado o índice de ocupação de 0,60 e de permeabilidade de 10% para as glebas industriais que atenderem uma das seguintes condições:
I - tiverem 15% da sua área transferida ao poder público como áreas verdes ou sistema de lazer;
II - tiverem gravado no projeto de utilização, 15% da área da gleba destinada a manutenção ou recomposição da vegetação nativa ou destinada a implantação de projeto paisagístico;
III - quando ocorrer doação de áreas, com extensão mínima de 20% da área da gleba, situadas na Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí, na Bacia do Rio Jundiaí Mirim ou no Território da Serra do Japi.
5) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
6) A testada mínima de lotes com frente para vias arterais será de 20,00m.
7) Com base no artigo 26, fica definido o recuo de 5m para prédios complementares e 10m para galpões industriais
8) Nos terrenos com mais de 10,000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber

(Lei Compl. 444/2007)

LC 444/2007
Fls. 29/240

fls. 302
proc. 47005

CONSERVAÇÃO

A DOS CRISTAIS

FRANCO DA ROCHA

FRANCO DA ROCHA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JU

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO A

PLANTA DE ZONEAMENTO E SISTEMA VIA
E TERRITÓRIO DE GESTÃO DA SERRA DO

BASE : GEOPROCESSAMENTO

LC 416 de 29/12/2004
LC 417 de 29/12/2004

ESC