Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Lei Complementar Nº 416,
de 29 / 12 / 2004

Processo nº: 42.779

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 768

Autor: **PREFEITO MUNICIPAL**

Ementa: Estabelece diretrizes para ocupação do solo.

Arquive-se.

Diretor

fls. 02
proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Matéria: *PLC nº. 768*	**Comissões**	**Prazos:**	Comissão	Relator
À Consultoria Jurídica. Diretora Legislativa 07/12/2004	CJR COSD CDMA	projetos vetos orçamentos contas aprazados	20 dias 10 dias 20 dias 15 dias 7 dias	7 dias - - - 3 dias
			QUORUM: m 2/3	

Comissões	***Relator***	***Voto do Relator***
À CJR. Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____ Presidente / /	☐ favorável ☐ contrário Relator / /
À _____. Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____ Presidente / /	☐ favorável ☐ contrário Relator / /
À _____. Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____ Presidente / /	☐ favorável ☐ contrário Relator / /
À _____. Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____ Presidente / /	☐ favorável ☐ contrário Relator / /
À _____. Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____ Presidente / /	☐ favorável ☐ contrário Relator / /
À _____. Diretora Legislativa / /	Designo o Vereador: _____ Presidente / /	☐ favorável ☐ contrário Relator / /

fls. 02
proc. 42.779

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

OF. GP.L. n.º 508/2004
Processo n.º 19.635-2/04

CÂMARA M. JUNDIAÍ (PROTOCOLO) 07/DEZ/04 08:55 042779

Jundiaí, 07 **de** dezembro **de 2.004.**

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Permitimo-nos encaminhar à esclarecida apreciação dessa Colenda Casa de Leis, o presente Projeto de Lei Complementar que estabelece diretrizes para a ocupação do solo no Município de Jundiaí, a fim de possibilitar a equilibrada distribuição de atividades econômicas e moradias, a proteção do patrimônio ambiental natural e construído e a hierarquização do sistema viário, considerando a função social da cidade e da propriedade.

Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal

Ao
Exmo. Sr.
Vereador FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí
Nesta

cs.2

Fls. 04
Proc. 42.729

ÍNDICE

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES 2

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO DO TERRITÓRIO 3
Secão I Das Definições 3
Seção II Da Classificação das Zonas Urbanas 3
Secão III Da Classificação das Zonas Rurais 6
Seção IV Dos Corredores Viários 7

CAPÍTULO III DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO 8
Secão I Das Definições 8
Secão II Da Classificação das Vias Existentes 8
Seção III Da Abertura de Novas Vias 9

CAPÍTULO IV DOS USOS DO SOLO 11
Seção I Das Definições 11
Seção II Da Classificação dos Usos 12

CAPÍTULO V DA OCUPAÇÃO DOS TERRENOS 13
Seção I Das Definições 13
Seção II Das Condições de Ocupação 13
Subseção I Dos Recuos 13
Subseção II Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento 16
Subseção III Da Altura das Edificações 17
Subseção IV Das Vagas para Veículos 19
Subseção V Do Índice de Impermeabilização 24
Subseção VI Da Densidade Demográfica 24
Seção III Das Construções Conjuntas 25
Seção IV Da Utilização de Lotes 32
Seção V Da Utilização de Glebas 34

CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO DO SOLO 36
Seção I Das Definições 36
Seção II Das Condições Gerais 37
Seção III Do Desdobro, Anexação ou Fracionamento 41
Seção IV Do Desmembramento 42
Seção V Da Modificação de Quadras 43
Seção VI Do Loteamento 44

CAPÍTULO VII DA QUALIDADE URBANÍSTICA DA CIDADE 49
Seção I Da Conservação do Patrimônio Natural 49
Seção II Da Preservação do Patrimônio Construído 50
Seção III Da Valorização dos Espaços Públicos 51

CAPÍTULO VIII DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES 52

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS 52

ANEXO II - Tabela I Categorias de Uso 54

PUBLICAÇÃO
10/12/2004

fls. 05
proc. 42.779

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

APROVADO
Presidente
17/12/2004

Apresentado. Encaminhe-se à CJ e a:
CJR, COSP e CDMA
Presidente
07/12/2004

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 768

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Em consonância com o Plano Diretor de Jundiaí, são instrumentos da Política Urbana do Município o zoneamento e a definição de critérios de uso e ocupação do solo, atendendo aos seguintes objetivos:

I - promoção da qualidade de vida da população, por meio do planejamento urbano integrado às políticas públicas;

II - ocupação ordenada na cidade, possibilitando a equilibrada distribuição de habitações, atividades comerciais, industriais e serviços no Município;

III - incentivo à instalação e ao desenvolvimento de novas atividades econômicas, estimulando a geração de empregos e renda;

IV - hierarquização do sistema viário, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte público;

V - desenvolvimento e recuperação das áreas excluídas da cidade, integrando-as ao espaço urbano;

VI - preservação da escala da cidade e de seus valores naturais, culturais, paisagísticos, arquitetônicos e arqueológicos;

VII - compatibilização das políticas de incentivo à preservação do patrimônio natural, cultural, arquitetônico e arqueológico;

VIII - participação da comunidade na gestão urbana.

Art. 2º - As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção;

II - na concessão de alvarás de localização e de funcionamento de atividades urbanas;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - na urbanização de áreas;

V - no parcelamento do solo.

fls. 06
proc. 42.779

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO DO TERRITÓRIO

Secão I
Das Definições

Art. 3º - Zoneamento é a divisão do território do Município através da criação de zonas de uso e ocupação do solo com adensamentos diferenciados, visando dar a cada região sua melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infra-estrutura existente.

§ 1º - As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lote.

§ 2º - O zoneamento ora estabelecido, com exceção da Zona de Urbanização Específica, encontra-se ilustrado na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

Seção II
Da Classificação das Zonas Urbanas

Art. 4º - Para fins de disciplinamento de uso e ocupação do solo, o Município de Jundiaí encontra-se dividido em zona urbana e zona rural.

Art. 5º - A zona urbana é constituída por áreas urbanizadas ou em processo de ocupação, e subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona de Conservação Ambiental (ZC);

II - Zona Residencial (ZR);

III - Zona de Especial Interesse Social (ZEIS);

IV - Zona de Serviço e Comércio (ZS);

V - Zona Industrial (ZI);

VI - Zona de Urbanização Específica (ZUE).

Art. 6º - A Zona de Conservação Ambiental (ZC) abrange áreas que, em função de sua localização e do interesse de proteção de seus atributos naturais, necessitam de critérios especiais de uso e ocupação do solo.

230

fls. 07
proc. 42.779

Art. 7º - A Zona Residencial (ZR), em função de suas características e de critérios de uso e ocupação do solo, subdivide-se em:

I - Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1);

II - Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2);

III - Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3).

§ 1º - A Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1) abrange áreas de uso essencialmente residencial, com ocorrência de comércio e serviço de pequeno porte, com ocupação máxima de 80 hab/ha (oitenta habitantes por hectare), lote mínimo de 500,00 m^2 (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00 m (doze metros).

§ 2º - A Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2) abrange áreas de uso predominantemente residencial, com ocorrência de comércio e serviço de médio porte, com ocupação máxima de 200 hab/ha (duzentos habitantes por hectare), lote mínimo de 250,00 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros).

§ 3º - A Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3) abrange áreas de uso residencial com ocorrência de comércio e serviço de grande porte, com ocupação máxima de 240 hab/ha (duzentos e quarenta habitantes por hectare) e lote mínimo de 250,00 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros).

Art. 8º - A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) corresponde às frações do território destinadas à promoção da política habitacional de interesse social e regularização fundiária.

§ 1º - Entende-se por política habitacional de interesse social aquela destinada à realização de empreendimentos que apresentem as seguintes condições:

I - sejam implantados pelos órgãos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal, para o atendimento da população de baixa renda;

II - sejam gerados por investimentos da iniciativa privada, em parceria com o órgão municipal competente.

§ 2º - A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) abrange os núcleos de submoradias encontrados na cidade, mapeados no Plano Diretor do Município, e as áreas ocupadas por assentamentos que foram objeto de regularização fundiária, ou que se encontrem em processo de regularização pelo Poder Público, necessitando para isso de critérios específicos que permitam sua integração à malha urbana da cidade.

§ 3º - Nas áreas da Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) resultantes de regularização do parcelamento do solo, serão atendidas as diretrizes definidas na Lei Complementar n.º 358, de 26 de dezembro de 2002, para efeito dos índices de utilização do terreno, e observados os usos indicados nesta Lei Complementar para a zona ZR-1.

fls. 08
proc. 42.779

§ 4º - As áreas que vierem a ser ocupadas por empreendimentos de habitação de interesse social passarão a integrar a Zona de Especial Interesse Social (ZEIS).

§ 5º - Com o objetivo de viabilizar a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas por núcleos de submoradias, os parâmetros de uso e ocupação do solo serão objeto de normas técnicas especiais e apropriadas à condição de cada local, fixadas por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 9º - A Zona de Serviço e Comércio (ZS) compreende áreas com ocupação consolidada por atividades comerciais e de serviços, subclassificando-se em:

I - Zona de Serviço e Comércio Central (ZS-1), formada pelas áreas do centro histórico de Jundiaí, composta por construções originais e edificações de interesse de preservação pelo patrimônio arquitetônico e paisagístico da cidade;

II - Zona de Serviços Institucionais (ZS-2), formada pelas áreas públicas ocupadas por parques, cemitérios, terminais de transporte coletivo, rodoviária, aeroporto e pelo Paço Municipal.

Art. 10 - A Zona Industrial (ZI) é formada por áreas que comportam a instalação de indústrias, observadas as condições ambientais em função do risco que a atividade apresente.

Parágrafo único - Será permitida a ocorrência do uso habitacional na Zona Industrial, conforme indicado na Tabela II do Anexo II desta Lei Complementar, somente 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 da utilização de glebas adjacentes às zonas residenciais, e sua implantação seja uma extensão da malha urbana existente.

Art. 11 - A Zona de Urbanização Específica (ZUE) envolve áreas que, em função de suas características próprias, requerem planos, programas ou projetos específicos para sua urbanização, voltados às ações de requalificação urbana, de proteção histórica, urbanística, cultural e ambiental.

§ 1º - Integram a Zona de Urbanização Específica (ZUE):

I - as áreas que integram o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, conforme indicado no mapa que integra o Anexo I desta Lei Complementar;

II - os vazios urbanos da cidade, conforme definidos no Plano Diretor do Município.

Fls. 09
proc. 42.779

187 § 2º - Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Urbanização Específica (ZUE), em face da dinâmica de crescimento e de estudos desenvolvidos pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, poderão ser ajustados [por ato do Poder Executivo Municipal.]

188 § 3º - Novas áreas integrantes da Zona de Urbanização Específica (ZUE) poderão ser criadas, por proposta de lei [do Poder Executivo Municipal, aprovada pela Comissão do Plano Diretor,] desde que assim exija o interesse público.

Secão III
Da Classificação das Zonas Rurais

Art. 12 - A delimitação de zonas rurais tem como objetivo promover a conservação, proteção, recuperação e o uso racional do patrimônio natural da cidade, especialmente da Serra do Japi, das bacias de interesse de abastecimento e das áreas agrícolas, estabelecendo normas, incentivos e restrições ao seu uso.

Art. 13 - A zona rural é composta pelas seguintes extensões territoriais:

I - Território de Gestão da Serra do Japi;

II - Zona de Conservação da Serra dos Cristais;

III - Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim;

IV - Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari;

V - Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí.

189 § 1º - A ocorrência de atividades urbanas na zona rural está condicionada ao disposto na Tabela I, que integra o Anexo II desta Lei Complementar, [e à autorização prévia pela Comissão do Plano Diretor,] para que seja assegurado o objetivo de conservação das áreas rurais.

190 [§ 2º - As áreas rurais situadas ao longo da Rodovia Anhangüera são atravessadas pelo Corredor de Comércio e Serviço de Impacto Elevado (CC-3), nos trechos indicados na planta de zoneamento que integra o Anexo I desta Lei Complementar.]

§ 3º - Os imóveis localizados no Território de Gestão da Serra do Japi deverão atender a legislação específica para o local.

fls. 10
proc. 42.779

Seção IV
Dos Corredores Viários

Art. 14 - Os corredores viários compreendem áreas ao longo de rodovias ou grandes eixos viários da cidade, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso, subdividindo-se, segundo o impacto causado no tráfego local, em:

I - Corredor de Comércio e Serviço de Pequeno Porte (CC-1); compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço de pequeno porte, situados em uma faixa com largura de 30,00 m (trinta 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 desta Lei Complementar;

II - Corredor de Comércio e Serviço de Médio Porte (CC-2); compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço de médio porte, situados em uma faixa com largura de 30,00 m (trinta 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 desta Lei Complementar;

III - Corredor de Comércio e Serviço de Grande Porte (CC-3); compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço de grande porte, situados em uma faixa com largura de 250,00 m (duzentos e cinqüenta metros), medida a partir dos limites das faixas de domínio das rodovias Anhangüera e Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, nos trechos indicados na planta de zoneamento que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1º - Para os efeitos de uso e ocupação do solo, a definição de pequeno, médio e grande portes dos estabelecimentos de comércio, serviço e indústria é a constante do art. 19 desta Lei Complementar.

§ 2º - Nos corredores viários CC-1 e CC-2, a utilização dos terrenos com profundidade superior a 30 m (trinta metros) deverá considerar os seguintes critérios:

I - as atividades de comércio e serviço deverão possuir acesso exclusivo pelo corredor, não sendo permitidos para as demais vias públicas, se existirem;

II - as edificações poderão ocupar todo o terreno, desde que sejam atendidos os índices de ocupação definidos para o corredor na faixa de 30 m (trinta metros), e os índices determinados para a zona na qual esteja inserido, no restante do lote.

§ 3º - Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias que contornam os terminais urbanos serão consideradas corredores de comércio e serviço de pequeno porte (CC-1).

fls. 11
proc. 42.739

CAPÍTULO III
DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

Seção I
Das Definições

Art. 15 - O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes, quer sejam municipais, estaduais ou federais, identificadas na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

Parágrafo único - Considerando a importância das vias e a viabilidade de execução de alargamentos, a Prefeitura estabelecerá, no prazo de 6 (seis) meses da data da promulgação desta Lei Complementar, as vias projetadas e os alinhamentos projetados das vias públicas existentes, que passarão a integrar o sistema viário do Município.

Seção II
Da Classificação das Vias Existentes

Art. 16 - As vias públicas do Município são classificadas de acordo com as suas funções, nas seguintes categorias:

I - Via Expressa: via de tráfego rápido e expresso sem interferência com o tráfego municipal, e com acessos controlados;

II - Via Arterial: via estrutural destinada à canalização do tráfego principal e integração das regiões da cidade;

III - Via Coletora: via de saída ou penetração dos bairros, tendo a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais;

IV - Via Local: via de saída ou acesso aos lotes;

V - Via de Tráfego Seletivo: via destinada preferencialmente a pedestres, admitindo-se a circulação controlada de veículos, segundo horários e características especiais pré-fixados;

VI - Viela: via destinada exclusivamente à circulação de pessoas;

VII - Ciclovia: via, ou parte da via, destinada exclusivamente à circulação de bicicletas.

§ 1º - Sem prejuízo ao disposto neste artigo, a classificação das vias que constituem o sistema viário do Município é estabelecida na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

fls. 12
proc. 42.779

§ 2º - Para os efeitos desta Lei Complementar, as marginais das rodovias estaduais serão consideradas vias arteriais.

§ 3º - Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias de tráfego seletivo serão tratadas como vias locais.

§ 4º - As vias de contorno de quadras existentes ou projetadas, dotadas de maior largura em toda sua extensão, poderão ser reclassificadas para a categoria de coletoras viabilizando a melhoria do fluxo e a conexão dos veículos com as vias expressas, desde que:

I - a viabilidade seja constatada pelos órgãos competentes;

II - a transformação da categoria seja instituída por decreto, sendo que o projeto aprovado deverá ser parte integrante do mesmo.

Seção III
Da Abertura de Novas Vias

Art. 17 - A abertura de novas vias deverá obedecer as diretrizes definidas pela Prefeitura quanto ao traçado dos alinhamentos, larguras mínimas e raios das curvas de concordância.

§ 1º - A Prefeitura definirá as diretrizes e os projetos específicos para a abertura de novas vias, ou de novos trechos das vias existentes, observadas as seguintes condições mínimas:

I - larguras mínimas, em metros, indicadas na tabela a seguir:

CLASSIFICAÇÃO DA VIA	LARGURA *TOTAL* DA VIA	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL	LARGURA *MÍNIMA* DOS PASSEIOS
Arterial	18,00	11,00	3,50
Coletora	15,00	10,00	2,50
Local de contorno de quadras	14,00	9,00	2,50
Local com balão de retorno e comprimento máximo de 200 m	11,00	7,00	2,00

fls. 13
proc. 42.779

II - declividades máximas indicadas a seguir:

a) declividade transversal do leito corroçável de 0,5% (meio por cento) a 3,0% (três por cento);

b) declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);

III - raios mínimos nas curvas de concordância de alinhamentos nas esquinas, indicados a seguir:

a) R = 9,00/tg (AC/2), nas vias locais e coletoras;

b) R = 12,00/tg (AC/2), nas vias arteriais de sentido único;

c) R = 20,00/tg (AC/2), nas vias arteriais de sentido duplo e nas principais da zona rural, onde "R" representa o raio, expresso em metros, e "AC" é o ângulo central da curva de concordância.

§ 2º - Nas concordâncias dos alinhamentos de vias locais e coletoras com as demais, prevalecerão os raios mínimos especificados para as primeiras.

§ 3º - Nas vias de circulação sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros).

§ 4º - As novas vias públicas, uma vez aceitas pela Prefeitura, passarão a integrar o sistema viário municipal, devendo ser classificadas e incluídas na correspondente planta oficial.

Art. 18 - As vielas obedecerão às seguintes características:

I - largura não inferior a 4% (quatro por cento) do seu comprimento, respeitando o mínimo de 3,00 m (três metros);

II - comprimento não superior a 100,00 m (cem metros);

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) ou escadarias com patamares intermediários;

IV - uso exclusivo de passagem de pedestres, não servindo de frente oficial para nenhum imóvel.

Parágrafo único – O disposto neste artigo não se aplica às urbanizações para fins industriais.

fls. 14
proc. 42.779

CAPÍTULO IV
DOS USOS DO SOLO

Seção I
Das Definições

Art. 19 - Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, as atividades urbanas de uso comercial, de serviço e industrial constantes das categorias CS-1, CS-4, CS-5, CS-6, CS-7, I-1, I-3, I-4 e I-5 classificam-se:

I - quanto ao porte, em:

a) pequeno porte: até 300,00 m^2 (trezentos metros quadrados) de área construída;

b) médio porte: acima de 300,00 m^2 (trezentos metros quadrados) até 1.000,00 m^2 (mil metros quadrados) de área construída;

c) grande porte: acima de 1.000,00 m^2 (mil metros quadrados) de área construída;

II - quanto ao grau de adequação às zonas:

a) permitidas: compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

b) toleradas: compreendem as atividades regularmente instaladas, ou que sejam exercidas no local há mais de um ano, desde que as instalações possam ser regularizadas de acordo com os parâmetros definidos nesta Lei Complementar;

c) proibidas: compreendem as atividades consideradas nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

§ 1º - Serão consideradas toleradas as formas de parcelamento, uso e ocupação do solo, assim como as edificações autorizadas em data anterior à promulgação da presente Lei Complementar e que não atendam aos requisitos e condições ora expressos.

§ 2º - Serão permitidas alterações de área, configuração e uso de lotes e edificações toleradas, desde que a nova situação não implique no aumento do grau de desconformidade original.

Fls. 15
proc. 42.779

Seção II
Da Classificação dos Usos

Art. 20 - Para fins de uso e ocupação do solo, tanto nos projetos de urbanização como nos de edificação, os empreendimentos permitidos no Município enquadram-se nas categorias apresentadas na Tabela I, constante do Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 21 - As categorias de uso permitidas no Município são determinadas em função da zona onde o imóvel se situa e da classificação da via para a qual tem frente, conforme indica a Tabela II, constante do Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º - Para a classificação dos usos instalados ou pretendidos, serão considerados aspectos técnicos e urbanísticos, independentemente da razão social do estabelecimento ou do seu enquadramento segundo a legislação fiscal ou tributária.

§ 2º - Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se edificação horizontal aquela com altura máxima de 10,00 m (dez metros) em relação ao nível da soleira do pavimento térreo.

§ 3º - O enquadramento dos estabelecimentos de uso industrial deverá considerar, prioritariamente, os critérios e as orientações adotados pelo órgão estadual competente.

§ 4º - A lista das atividades que fazem parte das categorias será regulamentada por decreto.

§ 5º - As indústrias da categoria I-6 são consideradas proibidas no Município.

§ 6º - As edificações destinadas às instalações administrativas dos estabelecimentos industriais serão equiparados, para os efeitos desta Lei Complementar, aos estabelecimentos de comércio e serviço das categorias CS-1; CS-1 (F) e CS-3.

§ 7º - Os estabelecimentos de prestação de serviços públicos de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros poderão se localizar em qualquer zona urbana, desde que utilizem imóveis de propriedade municipal, estadual ou federal previamente destinados a este fim, atendam os requisitos mínimos quanto à acessibilidade e aos índices de utilização do terreno estabelecidos nesta Lei Complementar, e tenham parecer favorável da Comissão do Plano Diretor.

Art. 22 - As categorias de uso permitidas nos imóveis da zona urbana e na zona rural são indicadas nas Tabelas I e II e nos Quadros I a XI que constituem o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º - Os usos permitidos no Território de Gestão da Serra do Japi serão definidos em legislação específica.

fls. 16
proc. 42.709

§ 2º - O licenciamento de atividades ou a aprovação de novas edificações na Zona de Nível de Ruído I e II, definida pelo Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo (Portaria nº 0629/GM5, de 02 de maio de 1984), deverão ser previamente aprovados pela autoridade competente do Ministério da Aeronáutica.

§ 3º - A Zona de Nível de Ruído I e II definida pelo Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo encontra-se indicada na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V
DA OCUPAÇÃO DOS TERRENOS

Seção I
Das Definições

Art. 23 - A utilização dos terrenos em todo o território do Município observará os seguintes índices ou condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, altura máxima, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, vagas para veículos, índice de impermeabilização e densidade demográfica.

§ 1º - Entende-se por recuo a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno ou o alinhamento projetado.

§ 2º - Entende-se por taxa de ocupação a relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno por ela utilizado.

§ 3º - Entende-se por coeficiente de aproveitamento a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno por ela utilizado.

§ 4º - Entende-se por índice de permeabilização a relação entre a área não pavimentada, que permita a drenagem natural do solo, e a área total do terreno.

Seção II
Das Condições de Ocupação

Subseção I
Dos Recuos

Art. 24 - Os recuos frontais das construções, medidos a partir do alinhamento projetado da via pública, serão os estabelecidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

fls. 17
proc. 42.779

§ 1º - A parcela do imóvel atingida pelo alinhamento projetado da via pública não poderá ser ocupada por construção ou qualquer instalação de equipamento de uso permanente à edificação.

§ 2º - Nos terrenos de esquina, os recuos frontais serão obedecidos em relação às duas vias, considerando o alinhamento exigido para cada uma das vias.

§ 3º - Nos lotes de esquina de urbanizações existentes, será tolerado o recuo frontal de 3,00 m (três metros), medido em relação ao alinhamento da via de menor importância.

§ 4º - Nos recuos frontais, em esquinas ou não, não será permitida a construção de qualquer apoio, sendo tolerados balanços de coberturas que não ultrapassem a 50% (cinqüenta por cento) do recuo.

§ 5º - Quando for estabelecida a via de tráfego local ao longo das avenidas marginais de cursos d'água, rodovias ou vias arteriais, o recuo frontal será de 5,00 m (cinco metros) metros, medido a partir do alinhamento da via local.

§ 6º - As construções existentes ou projetadas para terreno em aclive poderão ter abrigo ou garagem para automóveis junto ao alinhamento da via, desde que sejam respeitadas as seguintes exigências:

I - o plano do piso do prédio existente ou projetado deverá estar, no mínimo, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) acima do nível do passeio, medido pelo eixo do abrigo ou da garagem pretendida;

II - quando o prédio possuir dois ou mais pavimentos, além do abrigo, o desnível será mantido em relação ao piso do compartimento mais próximo.

§ 7º - Nas edificações residenciais individuais ou superpostas, as garagens com largura inferior a 50% (cinqüenta por cento) da largura do lote não serão computadas para efeito de recuos.

Art. 25 - Os recuos laterais e de fundos das edificações serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

I - edificações com até 4 (quatro) pavimentos, ou altura máxima de 12,00 m (doze metros): os recuos serão aqueles estabelecidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar;

II - edificações com altura superior a 12,00 m (doze metros): sem prejuízo dos valores definidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar, os recuos laterais de ambos os lados e de fundos mínimos serão de 1/6 (um sexto) da altura total da edificação.

fls. 18
proc. 42.779

§ 1º - Quando as divisas laterais e de fundos não forem regulares, ou seja, não compuserem com a divisa frontal formas quadradas ou retangulares, as construções deverão respeitar o recuo representado pela linha paralela que acompanha a divisa correspondente, obedecidos os índices do presente artigo.

§ 2º - As edículas com altura máxima de 5,00 m (cinco metros) e área construída inferior a 50% (cinqüenta por cento) da área máxima de ocupação do lote, cuja distância da edificação principal seja igual ou superior a 2,00 m (dois metros), poderão ser construídas junto à divisa de fundos.

§ 3º - No caso previsto no § 2º deste artigo, a área ocupada pela edícula deverá ser inferior à metade da área ocupada pela edificação principal.

§ 4º - Será permitida a ligação coberta entre a edificação principal e a edícula, com largura total não superior a 20% (vinte por cento) da largura do lote.

§ 5º - Quando a construção baseia-se em projeto definitivo sem edícula junto à divisa de fundos, o recuo correspondente poderá ser reduzido em 25% (vinte e cinco por cento).

§ 6º - Nas construções horizontais com área de até 2.000 m^2 (dois mil metros quadrados) situadas em lotes de esquina, não serão exigidos recuos laterais e de fundos.

§ 7º - Para as garagens abertas em pelo menos um dos lados, com pé direito não superior ao do compartimento adjacente, não serão exigidos recuos laterais.

§ 8º - Nos lotes vizinhos à viela sanitária, as construções poderão considerar sua largura no cálculo dos recuos laterais e de fundos.

Art. 26 - Nos projetos e construções industriais, além das condições gerais estabelecidas nesta Lei Complementar, deverão ser aplicadas as seguintes normas:

I - os pavilhões industriais deverão ter um recuo frontal mínimo de 10,00 m (dez metros), exceto para as vias secundárias dos lotes de esquina, quando será tolerado o recuo de 5,00 m (cinco metros);

II - os prédios complementares deverão obedecer a um recuo frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros);

Parágrafo único - A aprovação dos projetos industriais no Município estará sempre condicionada ao atendimento das normas estaduais e federais pertinentes a cada tipo de indústria e à obtenção dos respectivos licenciamentos.

Art. 27 - As coberturas para postos de combustíveis com pé direito não inferior a 4,50 m (quatro metros e cinqüenta centímetros) e com vão aberto não serão consideradas para efeito de recuo frontal, nem para efeito de ocupação de terreno, desde que não tenham apoio na faixa frontal do referido recuo.

fls. 19
proc. 42.779

Art. 28 - As garagens de subsolo, quando abaixo do nível da rua e das áreas adjacentes, poderão ocupar as faixas de recuo não atingidas por projeto ou diretriz de alargamento da via.

Parágrafo único - Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, consideram-se abaixo do nível da rua as garagens cujas coberturas estejam a, no máximo, 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) acima do nível da calçada, no ponto mais alto da testada.

Subseção II
Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento

Art. 29 - Os índices de ocupação e aproveitamento variam de acordo com os Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º - Não serão computados na ocupação e no aproveitamento a garagem, a casa de máquinas, a caixa d'água, os beirais que não ultrapassem 1/3 (um terço) dos recuos obrigatórios ou projetados, as áreas cobertas por marquises dos estabelecimentos de comércio e serviço e os terraços até o limite de 20% (vinte por cento) do pavimento.

§ 2º - Nas edificações residenciais individuais ou superpostas, as garagens não serão computadas para efeito de ocupação e aproveitamento.

§ 3º - As sacadas, as marquises e os beirais que ocupem até 50% (cinqüenta por cento) dos recuos e tenham largura máxima de 2,00 m (dois metros) não serão computados nos índices de ocupação e aproveitamento, devendo constar no quadro de áreas dos projetos.

§ 4º - Nos edifícios de pavimentos destinados à habitação coletiva, o espaço coberto de pavimento, térreo ou não, destinado ao uso comum dos moradores não será computado no índice de aproveitamento até o limite de 10% (dez por cento) da área construída.

§ 5º - Fica assegurado aos proprietários de terrenos parcialmente atingidos por plano de melhoramento, quando doarem à Prefeitura a parcela necessária à execução do melhoramento, o direito de computar a área doada no cálculo do índice de aproveitamento, desde que o valor assim obtido não ultrapasse em mais de 50% (cinqüenta por cento) o índice máximo estabelecido para o local.

§ 6º - Em qualquer edificação, a área interna destinada ao uso público na forma de galerias e espaços cobertos, com largura não inferior a 4,00 m (quatro metros), que esteja situada no nível do passeio ou nos pisos adjacentes, a eles interligada por rampas ou escadas, e permaneça aberta no horário comercial será acrescida à área máxima de aproveitamento definida pelo índice respectivo.

fls. 20
proc. 42.709

§ 7º - Exceto para o terminal urbano central da Praça da Bandeira, os índices máximos de aproveitamento dos imóveis das quadras frontais e adjacentes aos demais terminais, para os usos habitacional, de comércio e serviço, serão aumentados de 0,1 (um décimo) para cada uma das seguintes iniciativas:

I - anexação de dois ou mais imóveis para viabilizar um empreendimento com espaços mais apropriados aos novos usos;

II - abertura de espaços de uso público, cobertos ou não, em forma de galerias e/ou pátios internos que permaneçam abertos, no mínimo, nos horários comerciais; para os quais serão permitidas lojas com frente mínima de 4,00 m (quatro metros), situadas nos pavimentos térreo, superior ou inferior, sempre com conexões adequadas à via pública, com largura mínima de 4,00 m (quatro metros) nas extensões com lojas e 3,00 m (três metros) dos trechos destinados apenas à circulação;

III - execução de instalações que permitam o acesso dos deficientes físicos a todos os níveis;

IV - implantação de estacionamentos, com capacidade igual ao dobro da mínima estabelecida nesta Lei Complementar.

§ 8º - Os índices de aproveitamento dos imóveis poderão ser ampliados, mediante a utilização dos instrumentos de outorga onerosa previstos no Plano Diretor do Município, até os limites apresentados nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 9º - A utilização da outorga onerosa estará sujeita aos seguintes critérios:

I - transferência ao Município de áreas de interesse público determinado por sua localização, situadas no mesmo bairro onde ocorrerá a outorga, ou em áreas de preservação de mananciais, ou no Território de Gestão da Serra do Japi, ou destinadas à promoção da política habitacional e urbanística municipal;

II - o valor do imóvel a ser transferido ao Município deverá ser igual ou superior ao da área do terreno que deveria ser acrescida ao imóvel original, para permitir a construção desejada com o índice de aproveitamento definido para a zona onde ocorrerá a outorga.

Subseção III
Da Altura das Edificações

Art. 30 - As alturas máximas das edificações, medidas em relação ao nível da soleira do pavimento térreo, serão definidas pelos seguintes critérios, prevalecendo aquele que resultar no menor valor:

fls. 21
Proc. 42.779

I - em função da largura da via pública e do recuo frontal, segundo a expressão H = L+2R, onde:

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

II - em função das normas definidas no Plano Básico de Proteção de Aeródromos (Portaria 1141/GM5), segundo a tabela seguinte:

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
Área Horizontal Externa	30,00

§ 1º - Os limites definidos neste artigo referem-se à cobertura do último pavimento e não incluem as instalações de caixa d'água e elevadores, devendo ser medidos a partir do nível da calçada, no ponto mais alto da testada.

§ 2º - Os limites das áreas definidas no Plano Básico de Proteção de Aeródromos encontram-se indicados na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 3º - As edificações ou instalações cujas alturas sejam superiores às indicadas na tabela do inciso III deste artigo deverão ter os projetos aprovados pelo Comando Aero-Regional, ou pelas autoridades competentes do Ministério da Aeronáutica.

§ 4º - Para os terrenos de esquina, deverá ser respeitada a altura máxima para a via mais importante de tráfego.

§ 5º - Para os terrenos com duas ou mais frentes, a altura máxima da edificação será determinada em relação à via cujo alinhamento estiver mais próximo do corpo principal da edificação.

§ 6º - Em caso de vias com a mesma importância viária, a altura máxima será determinada em relação à via escolhida pelo profissional.

fls. 22
proc. 42.779

Subseção IV
Das Vagas para Veículos

Art. 31 - A utilização dos imóveis deverá incluir a destinação de vagas para o estacionamento de veículos, de acordo com o tipo de uso e com a área total construída.

§ 1º - As vagas para estacionamento de veículos serão definidas em projeto, obedecendo às normas técnicas aplicáveis.

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

ÁREA DA HABITAÇÃO	*N.º DE VAGAS*
até 80 m^2	1
de 80 a 250 m^2	2
acima de 250 m^2	3

§ 3º - Exceto para habitação unifamiliar, em qualquer caso deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros), na seguinte proporção:

N.º TOTAL DAS VAGAS DO ESTABELECIMENTO OU EDIFICAÇÃO	N.º TOTAL DAS VAGAS EXCLUSIVAS PARA DEFICIENTES FÍSICOS
até 5	0
de 6 a 25	1
de 26 a 50	2
de 51 a 75	3
de 76 a 100	4
de 101 a 150	5
de 151 a 200	6
de 201 a 300	7
acima de 300	acrescer 1 vaga a cada aumento de 100 m^2

§ 4º - No caso de abrigos em residências unifamiliares, situados nos recuos frontais ou laterais, o pé direito máximo deverá ser de 3,00 m (três metros).

§ 5º - As edificações destinadas aos usos comercial e de prestação de serviços, de pequeno e médio portes, deverão possuir uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m^2 (cinqüenta metros quadrados) de área total construída.

fls. 23
proc. 42.779

§ 6º - Nos estabelecimentos de comércio e serviço de grande porte, o número de vagas será determinado de acordo com as características da atividade desenvolvida, conforme indicado na tabela seguinte:

CARACTERÍSTICA DO ESTABELECIMENTO	N.º TOTAL DAS VAGAS DO ESTABELECIMENTO OU EDIFICAÇÃO
Estabelecimentos comerciais de atendimento direto à população: lojas, supermercados, centros de compra e similares	1 vaga para cada 50 m^2 de área construída
Estabelecimentos comerciais atacadistas e depósitos em geral	10 vagas mais 1 vaga para cada 20 funcionários
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de educação, exceto escolas de nível superior	10 vagas mais 1 vaga para cada 10 funcionários
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de saúde: hospitais, clínicas, laboratórios de análise, consultórios, ambulatórios e similares	1 vaga para cada 50 m^2 de área construída
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de educação: escolas de nível superior	10 vagas mais 1 vaga para cada 40 m^2 de área construída que exceder 500 m^2
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de cultura e lazer: cinemas, teatros, casas de espetáculo, clubes em geral	10 vagas mais 1 vaga para cada 40 m^2 de área construída que exceder 500 m^2
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de hospedagem: hotéis, motéis, pousadas e similares	1 vaga por apartamento

§ 7º - Excluem-se da aplicação dos dispositivos deste artigo as igrejas e locais de culto religioso em geral.

§ 8º - Os projetos de construção industrial deverão prever estacionamento descoberto de veículos de funcionários, que poderão ocupar as áreas dos recuos obrigatórios das edificações, na proporção de um veículo para cada 20 (vinte) pessoas trabalhando.

§ 9º - O atendimento às condições estabelecidas neste artigo poderá ser feito mediante a aquisição ou locação de vagas em estacionamentos ou garagens de edifícios situados em um raio de até 300,00 m (trezentos metros).

fls. 24
proc. 42.779

§ 10 - A comprovação da existência das vagas deverá ser feita anualmente, por ocasião da renovação da Alvará de Funcionamento de atividades.

§ 11 - No estacionamento, quando implantado ao longo do alinhamento frontal do terreno, cuja testada usada para esse fim não seja inferior a 15,00 m (quinze metros), o passeio correspondente contornará pelo lado do imóvel, deixando a superfície usada pelos veículos diretamente conjugada à via pública.

§ 12 - Poderá haver rebaixamento de guia com largura máxima de 40% (quarenta por cento) da testada do imóvel, observados os seguintes critérios:

I - nos imóveis com testada de até 8,00 m (oito metros), o rebaixamento terá largura máxima de 3,00 m (três metros);

II - nos imóveis que possibilitem mais de um rebaixamento de guia, estes poderão ser contínuos, a critério do interessado;

III - nos imóveis que possibilitem rebaixamentos descontínuos, deverá ser mantida a extensão não rebaixada entre dois trechos de rebaixamento sucessivo de, no mínimo, 6,00 m (seis metros).

§ 13 - Excluem-se da aplicação dos dispositivos deste artigo as edificações existentes, reformadas ou construídas, destinadas ao uso de comércio e serviço, com área total de até 200,00 m^2 (duzentos metros quadrados).

Art. 32 - As edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos coletivos de veículos de passeio deverão satisfazer as seguintes condições:

I – quando se tratar de construção vertical, as edificações serão enquadradas na categoria CS-3.

II – quando se tratar de construção térrea, as edificações terão as seguintes características:

a) construção térrea, com pé direito entre 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros) e 3,00 m (três metros);

b) piso de concreto, asfalto, paralelepípedos, tijolos ou material equivalente, não sendo permitido chão batido, pedregulho ou qualquer outro material solto;

c) tratamento arquitetônico adequado com isolamento da via pública;

d) escoamento de águas pluviais embutidas sob o passeio até a sarjeta da via pública;

e) instalações elétricas com iluminação adequada e fiação embutida;

fls. 25
proc. 42.779

f) paredes das divisas em alvenaria de tijolo ou similar, respaldadas acima do nível da estrutura;

g) estrutura de apoio da cobertura de concreto, metal ou madeira de lei convenientemente preparada;

h) rampas de acesso com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);

i) instalação sanitária;

j) área do terreno abrangida pelo recuo frontal incorporada ao passeio público, com exceção do acesso de veículos, devendo ser mantida permeável e com ajardinamento.

§ 1º - A área de estacionamento poderá ser totalmente descoberta, desde que apresente as condições necessárias ao exercício da atividade.

§ 2º - As construções tratadas neste artigo serão permitidas nos corredores viários CC-1, CC-2 e CC-3, nas vias arteriais e coletoras da ZR-2 e nas zonas ZR-3, ZS-1, ZS-2 e ZI, independentemente da classificação da via pública para a qual o imóvel tem frente.

§ 3º - No caso de imóveis ocupados exclusivamente por estacionamentos, nos termos deste artigo, deverá ser assegurada área permeável com adequado tratamento paisagístico de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do lote.

Art. 33 - As atividades relacionadas na tabela a seguir, em virtude das suas características e porte, são consideradas pólos geradores de tráfego e deverão atender aos respectivos requisitos específicos quanto ao número de vagas para carga e descarga e quanto à área de embarque e desembarque, sem prejuízo ao disposto no art. 31 desta Lei Complementar.

§ 1º - Os estabelecimentos de prestação de serviços, escritórios, hotéis, hospitais e maternidades, universidades, faculdades, cursos supletivos ou preparatórios para vestibulares, de ensino fundamental e pré-escolas deverão possuir área de embarque e desembarque de 30,00 m^2 (trinta metros quadrados) para cada 500,00 m^2 (quinhentos metros quadrados) de construção.

§ 2º - As vilas, os conjuntos habitacionais, ou conjuntos de edifícios com mais de 30 (trinta) unidades residenciais deverão destinar vagas para visitantes, na proporção de uma para cada 20 (vinte) unidades residenciais existentes, além das vagas para veículos e para carga e descarga definidas nesta Lei Complementar.

fls. 29
proc. 42.779

PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO

ESTABELECIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (AC) OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA
Vilas, conjuntos habitacionais, ou conjuntos de edifícios com mais de 30 unidades residenciais	entre 30 e 40 unidades entre 41 e 100 unidades entre 101 e 200 unidades mais de 200 unidades	1 2 3 1 para cada 50 unidades
Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos	entre 2.500 e 4.000 m^2 entre 4.000 e 8.000 m^2 entre 8.000 e 10.000 m^2 maior que 10.000 m^2	2 3 4 1 para cada 2.000 m^2 AC.
Escritórios e prestação de serviços em geral	maior que 10.000 m^2	2
Hotéis, motéis, pousadas e serviços de hospedagem em geral	maior que 10.000 m^2	2
Hospitais e maternidades	maior que 10.000 m^2	2
Indústrias	maior que 10.000 m^2	2 vagas para AC de até 15.000 m^2 1 vaga para cada 5.000 m que exceder 15.000 m^2

fls. 29
proc. 42.779

Subseção V
Do Índice de Impermeabilização

Art. 34 - A execução de novos empreendimentos ou a utilização de glebas ou lotes com área superior a 2.000 m^2 (dois mil metros quadrados) deverão garantir áreas mínimas permeáveis nos seguintes percentuais e condições:

LOCALIZAÇÃO/ ZONA (1)	LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO (2)	OUTROS USOS (3)
Zonas de Conservação Ambiental urbanas	30% da área do imóvel, representada por áreas verdes	50% da área do imóvel, representada *por áreas verdes e áreas particulares* de preservação permanente ou especialmente gravadas no projeto.
ZR-1 ZR-2 ZR-3 ZI	20% da área do imóvel, representada por áreas *verdes*	30% da área do imóvel, representada *por áreas verdes e áreas particulares* de preservação permanente ou especialmente gravadas no projeto.

Parágrafo único – Quando se tratar da utilização de lotes resultantes de parcelamento, que já destinaram áreas verdes, a fração de área permeável indicada na coluna 3 será reduzida dos valores indicados na coluna 2.

Subseção VI
Da Densidade Demográfica

Art. 35 - A utilização de glebas ou lotes para usos residenciais com área superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados), inclusive o parcelamento do solo, deverá atender às densidades *máximas definidas nos Quadros I a XI que integram o Anexo II* desta Lei Complementar.

Parágrafo único - Para efeito de aplicação deste artigo, será considerada uma população equivalente de 4 (quatro) habitantes por lote ou unidade habitacional.

fls. 28
Proc. 42.779

Seção III
Das Construções Conjuntas

Art. 36 - A construção de mais de uma edificação no mesmo terreno, exceto no caso de edículas, poderá ocorrer das seguintes formas:

I - edificação de fundos (usos habitacional, de comércio e serviço);

II - edificações agrupadas ou superpostas (usos habitacional, de comércio e serviço);

III - vilas (usos habitacional, de comércio, serviço, industrial e rural);

IV - conjuntos de edificações (uso habitacional).

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

I - fique assegurada à edificação da frente uma testada mínima de 8,00 m (oito metros) e uma área de terreno não inferior a 160,00 m^2 (cento e sessenta metros quadrados);

II - fique assegurada à edificação de fundos uma área de terreno não inferior a 160,00 m^2 (cento e sessenta metros quadrados);

III - fique assegurado o acesso ao lote de fundo com largura não inferior a 3,00 m (três metros).

Art. 38 - A construção de duas residências superpostas deverá garantir o acesso independente a cada uma das edificações.

Art. 39 - A construção de edificações agrupadas deverá assegurar a cada unidade um lote de terreno com área mínima de 160,00 m^2 (cento e sessenta metros quadrados) e testada *mínima de 8,00 m (oito metros).*

§ 1º - Após a conclusão das edificações, poderá ser autorizado o desdobro ou o fracionamento do lote.

§ 2º - Os recuos laterais serão aplicados para o conjunto das residências.

§ 3º - 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.

Art. 40 - As vilas residenciais são conjuntos de residências unifamiliares, permitidos em lotes da zona urbana com área máxima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), constituído de edificações isoladas ou agrupadas, com acesso comum à via pública e que atenda às seguintes condições:

fls. 29
proc. 42.729

I - edificações voltadas para as vias ou áreas internas, sem acesso independente para a via pública;

II - frente mínima do lote e fração do terreno por unidade habitacional determinadas em função da zona onde se situa o imóvel, da seguinte forma:

ZONA	FRENTE MÍNIMA DO LOTE PARA IMPLANTAÇÃO DA VILA (m)	FRAÇÃO MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL (m^2)
ZC	25	600
ZR-1	20	300
ZR-2	10	150
ZR-3	7,50	150
CC-1, CC-2, CC-3	7,50	150
ZS-1	7,50	150
ZI	7,50	150

III - edificações com gabarito máximo de dois pavimentos, excluído o da garagem;

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo, com indicação em projeto a quais unidades pertencem as vagas;

V - recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel;

VI - vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 20% (vinte por cento) e largura mínima de 6,00 m (seis metros);

VII - vias internas para circulação de pedestres, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

VIII - distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 75,00 m (setenta e cinco metros).

§ 1º - Nos lotes da zona de urbanização específica, resultantes de regularização fundiária, não será permitida a implantação de vilas residenciais.

§ 2º - A guarita de segurança com área até 9,00 m^2 (nove metros quadrados) não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 3º - A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.

fls. 30
proc. 42.779

Art. 41 - As vilas de comércio e serviço e as vilas industriais são conjuntos de edificações de até dois pavimentos, permitidos em lotes com área máxima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), destinadas à prestação de serviços e aos usos comercial, industrial e misto.

§ 1º - A construção de vilas de comércio, serviço e indústria deverá atender aos mesmos critérios urbanísticos e às demais diretrizes estabelecidas para as vilas residenciais.

§ 2º - Será permitido o uso residencial nas vilas de comércio, serviço, indústria e nas vilas rurais, observadas as condições desta Lei Complementar.

§ 3º - As vilas de comércio, serviço, indústria e as vilas rurais serão permitidas nas zonas indicadas na Tabela II e nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 4º - Nas vilas de comércio, serviço e indústria, somente será permitida a ocorrência de atividades e respectivos portes previstos para a zona em que o imóvel se situa.

Art. 42 - Os conjuntos habitacionais, constituídos de residências unifamiliares ou de edifícios de apartamentos, enquadrados nas categorias de uso do solo H-3 ou H-8, serão permitidos em lotes ou em glebas nas zonas indicadas na Tabela II que integra o Anexo II desta Lei Complementar, observado o número de pavimentos permitido para a zona em que se situa.

§ 1º - Nos lotes da Zona de Urbanização Específica, resultantes de regularização fundiária, não será permitida a implantação de conjuntos habitacionais.

§ 2º - A elaboração dos projetos de conjuntos habitacionais em glebas ou lotes com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) deverá ser precedida da solicitação de *diretrizes específicas à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.*

§ 3º - A guarita de segurança com área até 9,00 m² (nove metros quadrados) não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 4º - A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.

§ 5º - Quando o projeto do conjunto habitacional incluir o parcelamento do solo, mediante desmembramento ou loteamento, serão adotados os seguintes critérios:

I - os projetos de parcelamento do solo e de construção das edificações poderão ser apresentados em conjunto ou separadamente;

II - independentemente da forma de apresentação, os projetos deverão atender as normas de parcelamento do solo e de construção das edificações estabelecidas nesta Lei Complementar e;

III - em qualquer caso, a expedição do habite-se das edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização correspondentes.

fls. 31
proc. 92.779

Art. 43 - Os projetos de conjuntos habitacionais em lotes com área superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados) atenderão aos seguintes requisitos:

I - doação, mediante desdobro, de 5% (cinco por cento) da área do lote para a instalação de equipamento urbano comunitário, garantida a frente mínima de 15,00 m (quinze metros) para via pública oficial;

II - atendimento à densidade demográfica máxima prevista para a zona, aplicada sobre a área total do lote original;

III - frente mínima do lote, excluída a área de equipamento urbano comunitário, de 15,00 m (quinze metros);

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno das edificações ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limita o imóvel;

VI - vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 20% (vinte por cento) e largura mínima de 11,00 m (onze metros);

VII - vias internas para circulação de pedestres, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

VIII - distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 150 m (cento e cinqüenta metros);

IX - atendimento às diretrizes específicas definidas pela Prefeitura, quanto aos alinhamentos viários e identificação de áreas de preservação permanente.

Parágrafo único - A área a que se refere o inciso I deste artigo poderá ser utilizada para implantação de estacionamento público, com a finalidade de atender os moradores e visitantes do conjunto.

Art. 44 - Os projetos de conjuntos habitacionais em glebas atenderão aos seguintes requisitos:

I - doação, mediante desmembramento, de 5% (cinco por cento) da área da gleba para a instalação de equipamento urbano comunitário e de 10% (dez por cento) destinados à área verde, garantida, em ambos os casos, a frente mínima de 15,00 m (quinze metros) para via pública oficial;

II - atendimento à densidade demográfica máxima prevista para a zona, aplicada sobre a área total da gleba;

fls. 32
proc. 42.779

III - frente mínima da gleba, excluídas as áreas livres de uso público e de equipamento urbano comunitário, de 20,00 m (vinte metros);

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno das edificações ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limita o imóvel;

VI - vias internas para circulação de veículos que atendam às especificações previstas para os loteamentos;

VII - vias internas para circulação de pedestres, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

VIII - distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 150,00 m (cento e cinqüenta metros);

IX - atendimento às diretrizes para urbanização definidas pela Prefeitura, quanto aos alinhamentos viários e identificação de áreas de preservação permanente;

X - atendimento às condições para a utilização de glebas, previstas nesta Lei Complementar.

Art. 45 - A implantação das vilas rurais estará condicionada à constituição de um Condomínio de Conservação Rural, a ser mantido pelos proprietários das unidades residenciais pretendidas, com os seguintes objetivos:

I - assegurar a conservação da propriedade rural, mediante a preservação e/ou recomposição das matas naturais e da vegetação integrante das áreas de preservação permanente e de reserva legal; bem como o desenvolvimento de atividades rurais adequadas;

II - atribuir ao proprietário a responsabilidade pela proteção do imóvel rural, assumindo todos os encargos correspondentes.

Parágrafo único - O projeto da vila rural poderá prever a implantação de residências ou de lotes destinados ao uso habitacional, de acordo com os critérios definidos nesta Lei Complementar.

Art. 46 - As vilas rurais poderão ser implantadas em área denominadas Módulos de Conservação Rural, com extensão mínima de 20.000 m^2 (vinte mil metros quadrados), constituída de parte de uma propriedade maior ou da vinculação de pequenas propriedades.

Art. 47 - O projeto de uma vila rural deverá ser apresentado e submetido à aprovação, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral da propriedade, ou do conjunto de propriedades, com a definição clara dos limites do Módulo de Conservação Rural;

II - planta geral, com informações planialtimétricas e cadastrais do Módulo de Conservação Rural, na qual conste:

a) os limites da área da reserva legal, a ser gravado no título de propriedade, com extensão mínima de 20% (vinte por cento) da área do módulo;

b) os limites das áreas de preservação permanente e das áreas florestadas que serão preservadas;

c) os limites das áreas que serão objeto da recomposição da vegetação nativa;

d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades agrícolas;

e) os limites da área onde será implantado o conjunto de residências, cuja extensão não deverá ultrapassar 30% (trinta por cento) da área do módulo;

II - projeto de recomposição da vegetação nativa nas áreas de preservação permanente e/ou de reserva legal;

III - projeto de exploração agrícola, instruído com memorial descritivo e justificativo;

IV - projeto de implantação da vila rural e de toda a infraestrutura necessária, indicando as soluções para abastecimento de água e destinação final de esgotos e resíduos sólidos;

V - minuta do Estatuto do Condomínio de Conservação Rural a ser constituído;

VI - declaração do proprietário de que está ciente de que a autorização para a construção das residências, ou de lotes destinados ao uso habitacional está condicionada à conservação das áreas do Módulo de Conservação Rural correspondente, nos termos definidos nesta Lei Complementar e de acordo com o projeto apresentado.

§ 1° - Quando se tratar de implantação de lotes a serem edificados no futuro, o Condomínio será constituído sobre a área remanescente não ocupada pela vila, com a finalidade de preservar suas características rurais.

§ 2° - A fração ocupada pelos lotes, de até 30% da área total da gleba, passará a integrar a Zona de Conservação urbana (ZC).

§ 3° - Em cada um dos lotes da vila rural será permitida a edificação de apenas uma residência, observados os limites de utilização do terreno definidos para a Zona de Conservação (ZC).

§ 4° - A cada lote e respectivo proprietário corresponderá uma fração ideal do Condomínio constituído sobre o restante do imóvel.

fls. 34
proc. 42.779

Art. 48 - A elaboração do projeto da vila rural deverá atender às seguintes condições:

I - densidade demográfica máxima no módulo de 10 hab/ha. (dez habitantes por hectare);

II - índice máximo de ocupação de 10% (dez por cento) da área do módulo, incluindo as edificações vinculadas à atividade agrícola;

III - índices máximos de impermeabilização de 15% (quinze por cento) na área do módulo e 60% (sessenta por cento) na área destinada à implantação do conjunto de residências;

IV - implantação do conjunto de residências ou de lotes destinados ao uso habitacional não incidente sobre áreas que tenham sido utilizadas por atividades agrícolas, ou tenham abrigado remanescentes florestais nos últimos 10 (dez) anos.

Parágrafo único - A comprovação do disposto no inciso IV deste artigo será realizada com base no levantamento aerofotogramétrico de 1993.

Art. 49 - A aprovação do projeto da vila rural pela Secretaria Municipal de Obras Públicas dependerá da anuência da Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento, e da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 50 - Após a aprovação, o projeto e o condomínio constituído serão cadastrados na Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento, a quem competirá:

I - fiscalizar a execução do projeto no que se refere à manutenção e/ou recomposição da vegetação nativa e ao desenvolvimento da atividade agrícola;

II - monitorar o desenvolvimento da atividade agrícola e os eventuais impactos decorrentes da implantação da vila;

III - notificar o condomínio sempre que forem verificadas irregularidades e/ou o não cumprimento das obrigações assumidas quando da aprovação do projeto, para que sejam tomadas as providências necessárias;

IV - comunicar aos órgãos competentes municipais ou estaduais sobre as irregularidades constatadas.

Art. 51 - Caso as obrigações assumidas na aprovação do projeto da vila rural não sejam cumpridas pelo condomínio, após vencidos os prazos estabelecidos nas notificações será aplicada multa sobre as edificações, até que sejam sanadas as irregularidades.

Parágrafo único - A multa prevista neste artigo será renovada anualmente e com valor correspondente ao dobro do custo de reparação dos danos ambientais promovidos ou do custo de plantio de vegetação nativa no imóvel.

fls. 35
proc. 42.779

Seção IV
Da Utilização de Lotes

Art. 52 - Entende-se por lote o terreno resultante de parcelamento regular do solo, mediante loteamento ou desmembramento, cuja aprovação tenha destinado ao Poder Público áreas verdes e institucionais; ou o terreno com área inferior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados).

Art. 53 - Somente será permitida a edificação em terreno com acesso para via ou logradouro público, oficialmente reconhecido.

§ 1° - Poderá ser autorizada a construção em imóveis com frente para via pública cuja implantação e execução esteja prevista em projeto aprovado pela Prefeitura, ficando o habite-se da edificação condicionado à conclusão das obras de urbanização e à oficialização da via.

§ 2° - As edificações poderão ocupar áreas compostas de um ou mais imóveis, desde que todos os proprietários participem e firmem conjuntamente o projeto.

§ 3° - A desvinculação do previsto do § 2° deste artigo somente se dará desde que um novo projeto compatibilize os imóveis às normas da presente Lei Complementar.

§ 4° - Quando se tratar de acesso ao imóvel através de servidão de passagem, serão autorizados apenas os usos permitidos nas vias locais.

§ 5° - Desde que sejam atendidos os índices de ocupação do solo, um mesmo terreno poderá receber a construção de mais de uma edificação, com os usos respectivos definidos para a zona onde se situa o imóvel.

Art. 54 - A execução de instalações sanitárias impossibilitadas de interligação à rede pública deverá ser autorizada pela DAE S/A – Água e Esgoto.

§ 1° - No caso de autorização de instalações sanitárias abaixo do nível da rede coletora, o interessado deverá construir e operar um sistema elevatório dos resíduos.

§ 2° - No caso de autorização para a construção de sistema sanitário isolado no lote, a DAE S/A – Água e Esgoto estará desobrigada de qualquer medida relativa à captação do esgoto ou efluente em questão.

Art. 55 - Nas edificações cuja distância vertical entre a soleira de entrada do prédio e o piso do pavimento mais afastado seja superior a 12,00 m (doze metros), será obrigatória a instalação de elevadores.

§ 1° - Nos casos em que não houver elevador, ainda assim o projeto deverá prever todos os espaços e compartimentos necessários à sua instalação.

fls. 36
proc. 42.779

§ 2º - 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. 56 - Em reformas e ampliações de edificações existentes, estarão excluídos do atendimento aos índices estabelecidos nesta Lei Complementar os seguintes casos:

I - compartimentos não reformados que mantenham a mesma utilização, ou cujo novo uso for compatível com o tipo de construção existente;

II - serviços ou obras necessários à conservação da edificação que não alterem suas características;

III - substituição de esquadrias, portas e janelas que não modifiquem o aspecto estético original da fachada e edificação;

IV - subdivisões internas e que atendam às demais restrições da presente Lei Complementar e do Código de Obras do Município.

Art. 57 - Nos imóveis contidos nas quadras frontais e adjacentes aos terminais urbanos, nenhuma construção ou reforma será autorizada sem que esteja prevista, em projeto, a total desocupação do recuo frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros), com a remoção, inclusive, de instalações aparentes em geral.

§ 1º - Sem prejuízo ao atendimento às normas da DAE S/A – Água e Esgoto e das empresas concessionárias de energia, telefonia e outras, na faixa de recuo frontal dos lotes, serão *subterrâneas ou aéreas, não sendo permitidas nos muros laterais, com a finalidade* de viabilizar sua remoção.

§ 2º - Os espaços dos recuos deverão ser projetados e executados de forma a ficarem conjugados aos passeios, devendo em todos os casos ser dotados de rampas adequadas a deficientes físicos.

Art. 58 - Qualquer iniciativa em imóvel voltado para vias arteriais e corredores de comércio e serviço deverá ter em conta a finalidade de ligação rápida entre bairros, devendo a realização submeter-se às normas que se seguem:

I - os projetos de urbanização, inclusive desmembramento de área, deverão respeitar o lote com frente mínima de 20,00 m (vinte metros);

II - no caso de urbanização de área com até 400,00 m (quatrocentos metros) de testada para a via arterial, serão permitidas, no máximo, duas quadras voltadas para a via em questão;

III - no caso de urbanização de glebas com mais de 400,00 m (quatrocentos metros) de testada para a via arterial, as quadras terão comprimento mínimo de 200,00 m (duzentos metros);

fls. 37
proc. 42.779

IV - as construções deverão ser projetadas com uma única entrada para veículos, para acesso e saída dos mesmos;

V - as edificações que utilizarem a via arterial para seu acesso, quando destinada a atividades que gerem, direta ou indiretamente, o afluxo de veículos, devem ter estacionamento compatível com a demanda real prevista.

Parágrafo único - O disposto nos incisos II e III deste artigo não se aplica aos casos em que o interessado executar uma via de acesso à gleba, com largura mínima de 9,00 m (nove metros), paralela à via arterial.

Seção V
Da Utilização de Glebas

Art. 59 - Entende-se por gleba o terreno com área superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados), e que não seja resultante de parcelamento regular do solo cuja aprovação tenha destinado áreas verdes e institucionais.

Art. 60 - Antecedendo a elaboração dos projetos para a utilização ou parcelamento de gleba, o interessado poderá apresentar solicitação de certidão de uso do solo, instruída com os seguintes documentos:

I - requerimento com assinatura, identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;

II - croqui de localização do imóvel com indicação dos seus contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta da cidade ou do Município;

III - cópia da matrícula do imóvel e do IPTU.

Parágrafo único - O pedido de certidão de uso da gleba será analisado e expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente no prazo de 10 (dez) dias úteis, contendo as seguintes informações:

I - referência ao processo através do qual a certidão foi requerida;

II - identificação da localização do imóvel objeto da certidão;

III - identificação da zona onde se localiza o imóvel e da via ou vias para as quais tem frente;

IV - referência específica ao uso pretendido pelo interessado ou ao motivo da solicitação da certidão;

fls. 38
proc. 42.779

V - usos permitidos no imóvel, indicando, quando for o caso, aqueles cujos projetos dependem de prévia solicitação das diretrizes correspondentes.

Art. 61 - Independentemente da expedição de certidão de uso da gleba, a elaboração e aprovação de qualquer projeto de utilização ou parcelamento, deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, acompanhada dos seguintes elementos e informações:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso ou usos pretendidos;

II - cinco cópias heliográficas normais e uma cópia transparente do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, em escala adequada, contendo:

a) divisas da área;

b) curvas de nível de metro em metro, referidas à RN (referência de nível) oficial;

c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água e construções existentes;

d) norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;

e) planta de localização na escala 1:10.000 (um para dez mil) ou 1:25.000 (um para vinte e cinco mil);

III - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel, ou equivalente;

IV - cópia da notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano ou do imposto sobre a propriedade rural.

§ 1º - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - traçado e as seções transversais das vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município;

II - alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

IV - localização das faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

V - restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa o terreno a ser edificado;

fls. 39
proc. 42.379

VI - matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

VII - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

VIII - elementos necessários ao projeto de pavimentação;

IX - recomendação para que seja feita consulta à DAE S/A – Água e Esgoto sobre as *informações relativas aos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos* sanitários.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei municipal, estadual ou federal.

§ 3º - Havendo alteração no uso pretendido, o interessado poderá requerer a confirmação das diretrizes anteriormente expedidas, ou a sua complementação, apresentando apenas os documentos que se fizerem necessários.

§ 4º - No caso previsto no § 3º deste artigo, a confirmação ou a complementação das diretrizes será feita mediante certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 5º - As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

CAPÍTULO VI
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Das Definições

Art. 62 - O parcelamento do solo tem como objetivo regulamentar a abertura de vias públicas e a criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento; desmembramento; desdobro, fracionamento e anexação e modificação de quadras.

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

§ 2º - Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

fls. 40
Proc. 42.779

§ 3º - Desdobro é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do qual resultam duas partes.

§ 4º - Fracionamento é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos em mais de duas partes.

§ 5º - Anexação é a transformação de dois ou mais lotes em um único imóvel.

§ 6º - Modificação de quadras é a alteração de uma ou mais quadras de um loteamento, com a abertura de novas vias.

Art. 63 - A divisão de qualquer imóvel na zona rural deverá ser previamente aprovada pela Prefeitura.

Parágrafo único - O imóvel resultante da divisão da propriedade rural não será considerado lote para os efeitos desta Lei Complementar.

Seção II
Das Condições Gerais

Art. 64 - Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente Lei, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 1º - Os projetos integrados de parcelamento com a construção de edificações deverão ser submetidos à análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

§ 2º - Quando o desnível entre a frente e os fundos dos lotes criados, sob qualquer uma das formas previstas neste artigo, for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteiriça, deverá ser reservada uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00 m (três metros) ao longo das divisas dos fundos.

Art. 65 - Os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I - os terrenos baixos, alagadiços, insalubres, que tenham sido aterrados com materiais nocivos, ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;

II - deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus).

fls. 41
Proc. 42.779

§ 1º - As encostas cuja inclinação ultrapasse 30% (trinta por cento) serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação.

§ 2º - É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual.

§ 3º - Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a autorização da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e a aprovação do respectivo projeto pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 4º - Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e reservatórios deverão ser reservadas as faixas de preservação com largura definida pela legislação pertinente, observado o mínimo de 30,00 (trinta) metros de cada lado e mantida a vegetação no local.

§ 5º - Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, cuja encosta tenha declividade superior a 40% (quarenta por cento), será reservada faixa não edificável com largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

Art. 66 - Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra deverão ser executados mediante a observância dos seguintes cuidados:

I - os taludes deverão ter declividade não superior a 1:2 (50% - cinqüenta por cento) quando em corte, e 1:2,5 (40% - quarenta por cento) quando em aterro;

II - os revestimentos deverão ser executados com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura, em taludes com altura inferior a 1,00 m (um metro), ou declividade inferior a 1:3 (33% - trinta e três por cento);

III - as canaletas e outros dispositivos de drenagem deverão ser executados na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00 m (dois metros);

IV - os taludes de altura superior a 3,00 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

§ 1º - Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo e proteção.

§ 2º - Os taludes poderão deixar de observar as condições previstas neste artigo, desde que comprovada sua estabilidade e segurança, mediante laudo técnico elaborado por firma ou profissional legalmente habilitados.

§ 3º - Os serviços de pequeno porte, com movimentação de até 10.000 m^3 (dez mil metros cúbicos) de terra, sem a necessidade de muro de arrimo, deverão ser comunicados à Prefeitura *Municipal com a indicação do profissional responsável, com antecedência* de 30 (trinta) dias.

fls. 42
proc. 42.779

§ 4º - Nos demais casos, deverá ser apresentado um projeto detalhado.

Art. 67 - Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir estabelecidas, sem prejuízo das exigências específicas aplicáveis a determinadas zonas, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura:

I - áreas verdes: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

II - áreas institucionais: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - áreas para o sistema viário: compreende as áreas ocupadas pelas ruas dos loteamentos ou das modificações de quadras; no caso de desmembramentos corresponde à faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lados desmembrados.

§ 1º - No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada.

§ 2º - Nas áreas verdes destinadas ao sistema de recreação, poderão ser construídos equipamentos próprios para o lazer, mediante prévia aprovação de projeto e autorização da Prefeitura Municipal.

§ 3º - As áreas verdes, quando não integradas no projeto paisagístico do sistema viário da urbanização, deverão estar, preferencialmente, agrupadas em um único imóvel, observados em qualquer caso os seguintes critérios mínimos:

I - para loteamentos ou desmembramentos de áreas com até 10 ha (dez hectares), as áreas verdes deverão estar agrupadas em um único imóvel;

II - para loteamentos ou desmembramentos de áreas entre 10 ha (dez hectares) e 20 ha (vinte hectares), as áreas verdes deverão estar agrupadas em até dois imóveis;

III - para loteamentos ou desmembramentos de áreas superiores a 20 ha (vinte hectares), cada área verde deverá possuir a extensão mínima de um hectare.

§ 4º - Em qualquer caso, as áreas verdes não coincidentes com áreas de preservação permanente ou com encostas com declividade superior a 40% (quarenta por cento) deverão somar, pelo menos, 5% (cinco por cento) da área total urbanizada.

Art. 68 - A Prefeitura poderá aceitar projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para cada zona, desde que a solução proposta assegure que as áreas desvinculadas da unidade a ser ocupada pela habitação sejam acrescidas às áreas verdes.

§ 1º - Quando se tratar do uso habitacional em glebas situadas em mais de uma zona, o número de unidades determinado de acordo com as densidades previstas para cada

zona, poderá ser distribuído em todo o imóvel de tal forma que favoreça a qualidade do projeto de urbanização.

§ 2º - O disposto no parágrafo anterior não se aplica a áreas situadas em zonas de conservação ambiental (ZC), definidas com a finalidade de proteção dos mananciais.

192 § 3º - O projeto especial de que trata este artigo deve ser fundamentado pelo autor do projeto, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão competente da Prefeitura [e a sua aprovação dependerá, necessariamente, da aceitação por parte da Comissão do Plano Diretor.]

§ 4º - A medida tratada neste artigo não deve permitir que os projetos especiais aumentem a densidade demográfica além do propiciado em urbanização convencional, nem tenham lotes com área inferior a 250,00 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

§ 5º - A defesa do projeto perante os demais órgãos que o aprovam, quer sejam do âmbito federal ou estadual, sempre competirá ao profissional autor da urbanização.

Art. 69 - Em qualquer imóvel da zona urbana, com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental (ZC), será permitido o parcelamento em lotes com área mínima de 150,00 m^2 (cento e cinqüenta metros quadrados) e frente mínima de 7,50 m (sete metros e cinqüenta centímetros), desde que o empreendimento seja considerado de interesse social, conforme definido no art. 8º desta Lei Complementar, e sejam atendidas as seguintes condições:

I - localização adequada para a implantação de bairros de uso predominantemente residencial ou de conjuntos de moradias para o atendimento, prioritariamente, da demanda da população de baixa renda;

II - terreno, lote ou gleba, com características físicas satisfatórias quanto à topografia, às condições de drenagem e aos aspectos geotécnicos;

III - prova de atendimento à população de baixa renda mediante a oferta de, no mínimo, 15% (quinze por cento) das unidades geradas para utilização ou comercialização através da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, ou de outro órgão municipal ou estadual competente;

IV - existência de demanda por lotes ou habitações populares na região.

§ 1º - A proposta de realização de empreendimento de interesse social deverá ser analisada e aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Obras – SMO.

§ 2º - As unidades ofertadas à Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS serão comercializadas ou adquiridas pelo preço equivalente ao custo de produção acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento).

fls. 44
proc. 42.779

§ 3º - A FUMAS ou outro órgão municipal ou estadual competente terá o prazo de até 6 (seis) meses após a conclusão das obras de implantação do loteamento para comercializar os lotes ofertados pelo empreendedor.

§ 4º - Esgotado o prazo definido no parágrafo anterior, os lotes não comercializados passarão a ser administrados pelo empreendedor, nas mesmas condições das demais unidades.

§ 5º - O interessado poderá propor a realização de empreendimento de interesse social no ato da solicitação das diretrizes, ou na apresentação do respectivo projeto de implantação.

§ 6º - Os usos permitidos nos empreendimentos de interesse social serão os seguintes:

I - lotes com área inferior a 250 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados): apenas o uso residencial unifamiliar.

II - lotes com área igual ou superior a 250 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados): serão permitidos os mesmos usos estabelecidos para os imóveis da zona residencial *ZR-2*.

§ 7º - Os imóveis ocupados por empreendimentos de interesse social passarão a integrar a Zona de Especial Interesse Social.

Seção III
Do Desdobro, Anexação ou Fracionamento

Art. 70 - A realização de desdobro, anexação ou fracionamento de lotes para fins urbanos, deverá ser requerida à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto, em 5 (cinco) vias, do fracionamento e/ou anexação, contendo:

a) localização do terreno;

b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

d) locação das edificações existentes;

e) descrição perimétrica dos lotes resultantes.

fls. 45
Proc. 42.779

§ 1º - A anexação de glebas, quando não estiver associada a desmembramento, será tratada de acordo com as normas deste artigo.

§ 2º - Os projetos de fracionamento e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Seção IV
Do Desmembramento

Art. 71 - A aprovação do projeto de desmembramento de gleba, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será requerida à Prefeitura instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto sobre a propriedade rural;

III - projeto completo, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, com coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração da área de equipamento comunitário e das áreas verdes;

b) os perfis longitudinais e transversais das áreas verdes e institucionais;

c) locação das edificações existentes;

d) descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.

§ 1º - O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, com a expedição de uma certidão que deverá conter:

I - a descrição dos lotes;

II - a descrição das áreas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município.

§ 2º - Após a expedição da certidão, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

fls. 46
proc. 42.779

Seção V
Da Modificação de Quadras

Art. 72 - Considera-se modificação de quadra a alteração nos parcelamentos de lotes que impliquem na abertura de novas vias, desde que as vias a serem abertas atendam às normas estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 73 - A realização de modificação de quadras deverá ser requerida à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto, em 5 (cinco) vias, do fracionamento e/ou anexação, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, com coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal, contendo:

a) localização do terreno;

b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

d) locação das edificações existentes;

e) projeto completo das vias a serem abertas, elaborados de acordo com as especificações previstas nesta Lei Complementar;

f) descrição perimétrica dos lotes resultantes e das áreas das vias.

§ 1º - O projeto de modificação de quadra será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 2º - A aprovação final do projeto será feita por certidão, da qual constará:

I - descrição dos lotes;

II - descrição das áreas das ruas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município;

III - classificação da via ou das vias que passarão a integrar o patrimônio público.

§ 3º - Após a expedição da certidão de aprovação, deverá ocorrer o respectivo registro, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Fls. 47
Proc. 42.729

§ 4º - O disposto neste artigo aplica-se também aos casos de divisão de lotes com abertura de vias.

Seção VI
Do Loteamento

Art. 74 - A aprovação do projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas, será requerida junto à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto completo, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da áreas verdes e institucionais;

b) o sistema de vias;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) projeto de alinhamento das vias;

g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;

i) memoriais descritivo e justificativo do projeto;

j) projeto da pavimentação das vias;

k) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

l) projeto do sistema de esgotos sanitários;

m) projeto de distribuição de água potável;
n) cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;

o) projeto de calçamento das vias de pedestres e vielas;

p) projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura.

§ 1° - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

II - garantir um percurso de 400 m (quatrocentos metros), no máximo, de qualquer lote até uma via com pelo menos três faixas de rolamento, sendo o percurso medido pelo eixo das vias de circulação;

III - garantir o acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área a ser loteada.

§ 2° - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros).

§ 3° - Serão toleradas quadras com comprimento entre 200,00 e 300,00 m (duzentos e trezentos metros), desde que seja projetada via de pedestre intermediária.

§ 4° - As disposições dos parágrafos 2° e 3° não se aplicam às urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas.

§ 5° - As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 6° - Sem prejuízo das diretrizes específicas expedidas pela Prefeitura, deverão ser atendidas as normas constantes dos arts. 17 e 18 desta Lei Complementar.

§ 7° - Nas vias com largura igual ou superior a 14,00 m (quatorze metros), com possibilidade de continuidade com os limites da área urbanizada, não será exigido o balão de retorno.

§ 8° - O requerente providenciará as aprovações do projeto do sistema de esgotos sanitários e do projeto de distribuição de água potável junto à DAE S/A - Água e Esgoto.

§ 9° - Após aprovação pela Prefeitura e pelos demais órgãos municipais, estaduais e federais competentes, será providenciado o alvará de execução do loteamento, pela Secretaria Municipal de Obras.

Art. 75 - Para ser entregue o alvará de execução do loteamento, o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei Complementar, as vias de circulação, as áreas verdes e as áreas institucionais;

II - executar às próprias expensas as atividades seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas:

a) locação topográfica completa;

b) implantação de vias e passeios;

c) iluminação das vias de veículos, vias de pedestres e vielas;

d) movimento de terra projetado;

e) pavimentação das vias públicas;

f) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;

g) arborização das vias públicas e das áreas verdes;

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei Complementar ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser comunicada antes do fechamento;

V - mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo;

VI - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

§ 1º - Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização.

§ 2º - O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao Poder Público ou a terceiros.

fls. 50
PROC. 42.779

§ 3º - O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e os serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e os prazos tecnicamente recomendáveis.

Art. 76 - Após as vistorias dos órgãos competentes, a aprovação final do loteamento será feita por certidão, da qual constará:

I - zoneamento e classificação do sistema viário;

II - áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

III - outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;

IV - discriminação das áreas de uso comum e área total da gleba.

§ 1º - Após a expedição da certidão de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras e áreas públicas, o responsável pelo empreendimento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, e a Prefeitura classificará as novas vias públicas por Decreto do Poder Executivo.

§ 2º - O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação pela Prefeitura.

§ 3º - Nos contratos de compra e venda de lotes ou unidades resultantes do projeto aprovado, deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta Lei Complementar.

Art. 77 - Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação em loteamento, será admitido o seguinte procedimento:

I - a título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do empreendimento, contendo no mínimo 50% (cinqüenta por cento) de área do terreno e dos lotes ou edificações, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;

II - a área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal não poderá estar, nem ser posteriormente gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

III - atendidas as demais condições estabelecidas nesta Lei Complementar e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado e a Prefeitura Municipal expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do empreendimento no Registro de Imóveis, com a averbação, inclusive da hipoteca das áreas por ela atingidas;

fls. 51
proc. 42.779

IV - certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

V - a critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas;

VI - competirá à Prefeitura promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas, para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1º - As unidades, edificações ou lotes não hipotecados poderão ser comercializados a partir da aprovação do empreendimento, ficando o "habite-se" das edificações autorizadas condicionado à conclusão de todas as obras previstas.

§ 2º - A critério da Prefeitura, poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis no Município de Jundiaí não incluídos no empreendimento, depósito de caução, ou fiança bancária.

§ 3º - No caso de garantia sob forma de hipoteca de imóveis, estes deverão ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 4º - O valor da garantia real, qualquer que seja sua forma, será determinada por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, ao dobro do valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 5º - A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada ao empreendimento já iniciado.

§ 6º - Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo serão de responsabilidade do proprietário do loteamento.

§ 7º - A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Art. 78 - Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - as áreas institucionais estejam localizadas fora do perímetro fechado;

fls. 52
proc. 42.779

IV - os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns localizadas dentro do perímetro fechado sejam desempenhados por conta dos moradores.

§ 1º - O sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial dos moradores, que deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim.

§ 2º - A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos neste artigo poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura ou dos moradores.

§ 3º - A solicitação das diretrizes deverá informar quando se tratar de loteamento fechado.

§ 4º - A autorização para fechamento nas condições definidas nas diretrizes deverá ocorrer no ato da aprovação do loteamento, ouvidas a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e a Secretaria Municipal de Transportes.

CAPÍTULO VII
DA QUALIDADE URBANÍSTICA DA CIDADE

Seção I
Da Conservação do Patrimônio Natural

Art. 79 - Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra, necessários às iniciativas em geral, devem respeitar o que se segue:

I - a supressão de vegetação arbórea nativa deverá ser autorizada pelos órgãos estaduais e/ou federais competentes;

II - a erosão sempre será evitada por meio de drenagem adequada, implantação de cobertura vegetal em taludes e bermas, e por demais recursos técnicos aplicáveis, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades.

Art. 80 - As áreas nas quais sejam constatados prejuízos ambientais decorrentes de intervenções ou usos inadequados serão objeto de recuperação por parte de seu proprietário, devendo o projeto e o cronograma dos serviços ser apresentados no prazo de um ano da vigência desta Lei Complementar.

Art. 81 - As novas atividades de extração mineral, quando situadas fora da Zona Industrial do Município, somente serão autorizadas quando os respectivos planos demonstrarem que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento dos rios Jundiaí-Mirim e Capivari, quanto à qualidade e à quantidade da água.

§ 1º - Será permitida a extração de água mineral na zona rural, excetuadas as áreas que integram o Território de Gestão da Serra do Japi, conforme indicado na Tabela II que integra o Anexo II desta Lei Complementar.

fls. 53
proc. 42.779

§ 2º - As extrações de argila já existentes na Bacia do Rio Jundiaí-Mirim poderão ser regularizadas, desde que seja promovida a recuperação ambiental das áreas degradadas.

§ 3º - Toda atividade de mineração deverá ser licenciada pela Prefeitura, obedecendo à legislação específica.

Art. 82 - Todo e qualquer curso de água somente poderá ser canalizado, retificado ou desviado com a devida justificativa técnica, após prévia autorização dos órgãos estaduais competentes e da Prefeitura do Município de Jundiaí, mediante parecer de seu órgão competente.

§ 1º - Para a autorização a que se refere o "caput" deste artigo, será exigida a compensação de 5 (cinco) vezes a área da Área de Preservação Permanente descaracterizada, por *meio de plantio de vegetação nativa ou doação à Prefeitura Municipal de áreas* comprovadamente cobertas por vegetação nativa, áreas de mananciais ou áreas integrantes da Serra do Japi.

§ 2º - A construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer dependerá da prévia autorização:

I - dos órgãos competentes de âmbito estadual e da DAE S/A – Água e Esgoto, na forma deste artigo, em processo sumário, responsabilizando-se o proprietário pelos eventos a que der *causa pela obra feita; e concomitantemente;*

II - do proprietário, para que a DAE S/A – Água e Esgoto possa fazer uso das águas do açude-tanque ou barragens em épocas de estiagem, para normalização de abastecimento *público*.

Seção II
Da Preservação do Patrimônio Construído

Art. 83 - Fica instituído o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, conforme indicado na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1º - Os imóveis situados no Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico serão objeto de regulamentação específica pelo Poder Executivo Municipal, passando a constituir uma Zona de Urbanização Específica (ZUE).

§ 2º - Até que seja regulamentado o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, a utilização dos imóveis deverá seguir os critérios estabelecidos para a Zona de Serviço e Comércio Central – ZS-1, na qual está inserido.

Art. 84 - Nos terrenos que fazem divisa com o que contém o prédio de números 778 e 762 da Rua Barão de Jundiaí, conhecido como "Solar do Barão de Jundiaí", as novas construções ou reformas devem observar o seguinte:

I - as elevações voltadas para o terreno do "Solar" deverão receber tratamento arquitetônico com características similares às voltadas para as ruas Barão de Jundiaí e Rangel Pestana;

II - os projetos de reforma, demolição ou construção deverão considerar os projetos urbanísticos das praças Governador Pedro de Toledo e Marechal Floriano Peixoto e do terreno do "Solar", sendo submetidos à analise e aprovação pelo CONDEPHAAT – SP.

Art. 85 - Todo prédio antigo que esteja ocupando faixa de recuo determinada por esta Lei Complementar, cuja fachada mantenha características da construção original, poderá ser reformado, desde que:

I - a transformação de uso, se ocorrer, seja compatível com as dimensões e os acabamentos do prédio;

II - a reforma e a adaptação fiquem restritas ao mínimo indispensável, para que seja assegurada a preservação dos caracteres autênticos do imóvel;

III - as partes deterioradas ou deformadas por reformas anteriores sejam restauradas.

§ 1º - A reforma de que trata este artigo poderá ser acompanhada de ampliação, desde que a área de construção a ser acrescida respeite as normas em vigor e não prejudique as características da construção original.

§ 2º - A ocupação dos espaços gerados com a demolição parcial da edificação também deverá atender aos recuos previstos nesta Lei Complementar.

Seção III
Da Valorização dos Espaços Públicos

Art. 86 - Os edifícios destinados à habitação coletiva devem contar com espaços livres descobertos destinados ao uso comum, de forma a atender a atividade de lazer dos usuários.

§ 1º - Quando a área ocupada pela edificação for inferior àquela definida nesta Lei Complementar pelo índice de ocupação, a diferença resultante poderá ser acrescida duas vezes à área total do aproveitamento.

§ 2º - No caso da área não ocupada pelo edifício e destinada ao espaço livre estar conjugada e ajustada ao nível do passeio, como um prolongamento deste e sem bloqueios físicos, a diferença de que trata o § 1º deste artigo poderá ser acrescida de até 03 (três) vezes a área total da construção.

§ 3º - Os espaços livres obtidos com a aplicação das normas deste artigo não poderão ser destinados a estacionamento de veículos.

Fls. 55
Proc. 42.779

§ 4º - Os projetos aprovados com a aplicação dos efeitos deste artigo devem fazer constar em planta a indicação clara das áreas livres, de forma que elas fiquem impedidas de receber futuras construções, provisórias ou não, que não constem do mesmo projeto.

Art. 87 - Sem prejuízo dos índices de ocupação, as áreas máximas construídas nas zonas urbanas determinadas pelos índices de aproveitamento poderão ser ampliadas mediante a transferência ao Poder Público Municipal de áreas verdes situadas no território da Serra do Japi ou na Zona de Conservação dos Recursos Hídricos, nas seguintes proporções:

I - aumento de 1,00 m^2 (um metro quadrado) de área construída para cada 200,00 m^2 (duzentos metros quadrados) de área verde situada no território da Serra do Japi;

II - aumento de 1,00 m^2 (um metro quadrado) de área construída para cada 50,00 m^2 (cinqüenta metros quadrados) de área verde situada na Zona de Conservação dos Recursos Hídricos.

CAPÍTULO VIII
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 88 - Para efeito desta Lei Complementar, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode assinar, como responsável técnico, projeto e obra a serem submetidos à aprovação.

193 **Art. 89** - A infração de dispositivo desta Lei Complementar pode acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;
II - embargo;
III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel; e
IV - demolição da parte em desacordo com as disposições desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 90 – Os procedimentos de fiscalização e aplicação de penalidades previstos nesta Lei Complementar serão regulamentados pelo Poder Executivo, no prazo de 90 (noventa dias) da data de sua publicação desta Lei Complementar.

Art. 91 - Os processos protocolados na Prefeitura até a data de início de vigência desta Lei Complementar serão analisados com base na legislação anterior.

Parágrafo único - As disposições desta Lei Complementar poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de sua vigência naquilo que não os prejudique.

fls. 56
proc. 42.779

Art. 92 - Esta Lei Complementar entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

Art. 93 – Ficam revogadas as seguintes Leis Complementares:

I - 221, de 27 de dezembro de 1996;
II - 222, de 27 de dezembro de 1996;
III - 223, de 27 de dezembro de 1996;
IV - 284, de 26 de outubro de 1999;
V - 306, de 26 de abril de 2000;
VI - 369, de 14 de março de 2003;
VII - 405, de 26 de julho de 2004;
VIII - Lei nº 2.507 de 14 de agosto de 1981; e
VIII - Lei nº 2.405, de 10 de junho de 1980.

MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal

FRANCO DA ROCHA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

PLANTA DE ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

ANEXO I

BASE : GEOPROCESSAMENTO DATA BASE : DEZ2004 ESCALA : 1:25.000

Fls. 58
Proc. 42.779

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 apartamentos.

fls. 59
proc. 42.779

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 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.
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.

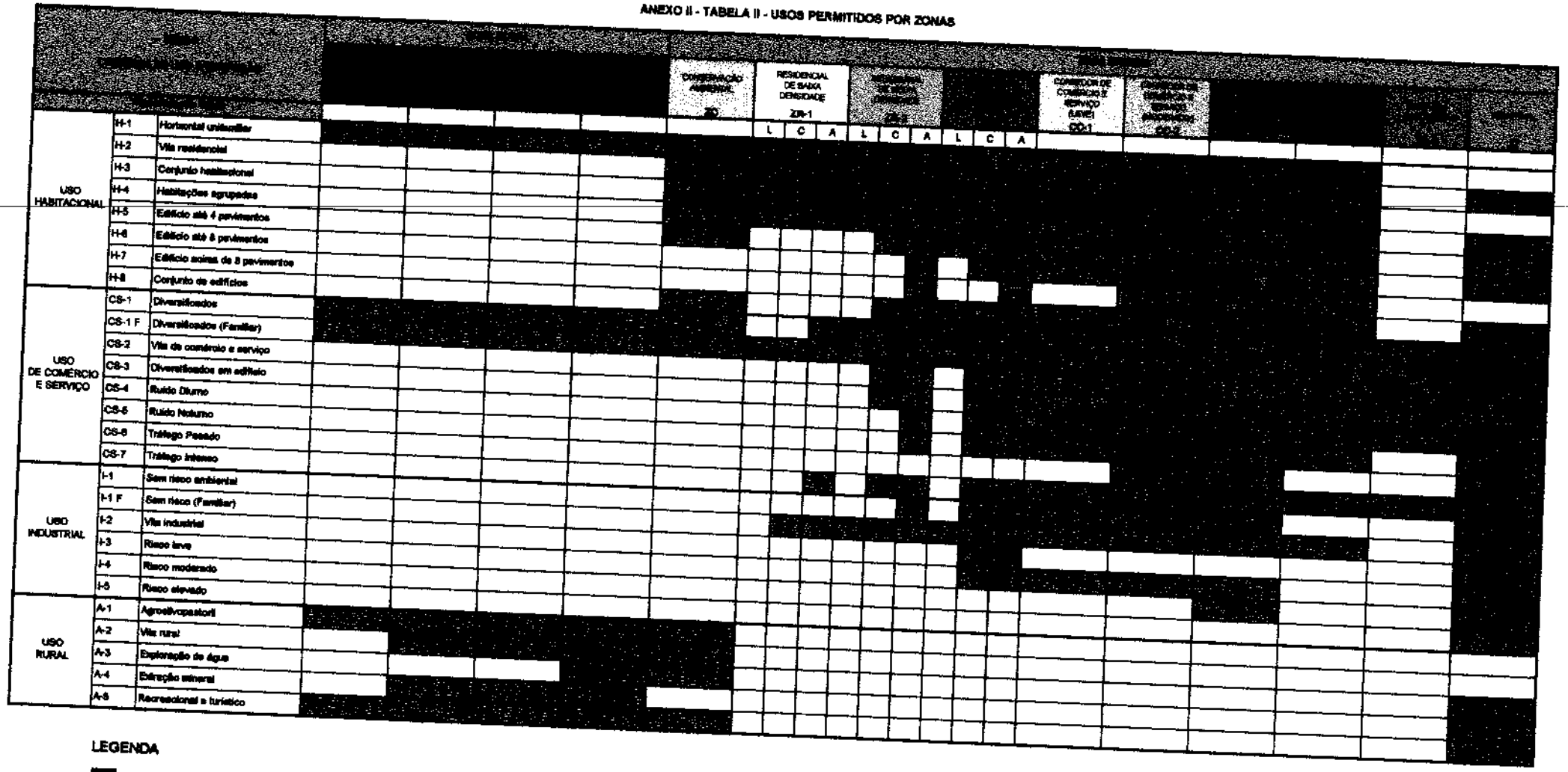
fls. 60
Proc. 42.779

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 industrial – conjunto de edificações horizontais, agrupadas ou não, construídas em glebas, ou em lotes com área de até 10.000 m^2.
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



LEGENDA

■ Usos permitidos

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

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).

OBSERVAÇÃO

Nas novas urbanizações a serem implantadas na Zona Residencial de Baixa Densidade - (ZR-1), será permitido o uso habitacional das categorias H-5 e H-8, 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.

fls. 61
mpc. 42.379

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

USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
						(*) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m²				
H-1	Horizontal unifamiliar	10 hab/ha.	20.000m²	0,3 (sem outorga)	Lotes com área até 5.000m²: Ocupação = 0,2 Lotes com área 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	Loteamento ou Desmembramento - 30% da área do imóvel (áreas verdes) Outros usos - 50% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	H = L + 2R*	10m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,50 a 40,00m - 20% largura média do lote (1,50m para cada lado) Lotes com largura acima de 40,00 m - 8m (1,50m para cada lado)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-1	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
A-1 (*)	Agrosilvopastoril									
A-2 (*)	Vila rural									
A-3 (*)	Exploração de água									
A-4 (*)	Extração mineral									
A-5	Recreacional									

Observações:

1) Os usos tipicamente rurais da categoria A-1 somente serão permitidos nas glebas não consideradas vazios urbanos.
2) Os usos da categoria A-2 não serão permitidos na Zona de Conservação da Serra dos Cristais.
3) Os usos da categoria A-3 somente serão permitidos na Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí.
4) Os usos da categoria A-4 somente serão permitidos na Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí.
5) O uso da categoria A-5 somente será autorizado em imóveis com área igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados.
6) 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.
7) Os índices e condições de utilização aplicáveis aos terrenos situados no Território de Gestão da Serra do Japi serão estabelecidos em Lei Municipal.
8) Somente serão permitidas atividades industriais na macrozona rural quando associadas à produção agropecuária local, ou destinadas ao aproveitamento dos recursos naturais existentes na propriedade.
9) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.

fls. 62
Proc. 42.179

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

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
H-1	Horizontal unifamiliar	16 hab/ha.	1.000m²	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) x 0,1 / 700 Lotes com área de 1.000m²: Ocupação = 0,5 Lotes com área entre 1.000m² e 10.000m²: Ocupação = 0,5 - (Área - 1.000) x 0,1 / 9.000 Áreas maiores que 10.000m²: Lotes: Ocupação = 0,40 Glebas: Ocupação = 0,20	(*) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m² Loteamento ou Desmembramento - 30% da área do imóvel (áreas verdes) Outros usos - 50% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% de profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
H-2	Vila residencial									
CS-1 (M)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
A-1	Agrosilvopastoril									
A-2	Vila rural									
A-3	Exploração de água									
A-5	Recreacional									

Observações:

1) Os usos tipicamente rurais da categoria A-1 somente serão permitidos nas glebas não consideradas vazios urbanos.
2) Os usos da categoria A-3 não 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.

fls. 63
proc. 41.719

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

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	80 hab/ha.	500m²	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) x 0,1 / 700 Lotes com área de 1.000m²: Ocupação = 0,5 Lotes com área entre 1.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,5 - (Área - 1.000) x 0,1 / 19.000 Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,4 Glebas: Ocupação = 0,2	(•) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m² Loteamento ou Desmembramento - 20% da área do imóvel (áreas verdes) Outros usos - 30% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% 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-8*	Conjunto de edifícios									
CS-1 (M/A)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-7 (P/A)	Tráfego intenso									
I-1 F (C, A)	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.
3) Nas novas urbanizações a serem implantadas na Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1), será permitido o uso habitacional das categorias H-5 e H-8, 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.

fls. 64
proc. 112.329

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

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
						(*) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m²				
H-1	Horizontal unifamiliar								Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-2	Vila residencial									
H-3	Conjunto habitacional								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado)	
H-4	Horizontal agrupada			Via Local - 1,2 (sem outorga)	Lotes com área até 300m²: Ocupação = 0,6	Loteamento ou Desmembramento - 20% da área do imóvel (áreas verdes)				Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-5 (C, A)	Edifício até 4 pavimentos									
H-6 (A)	Edifício até 8 pavimentos									
H-8 (C, A)	Conjunto de edifícios	200 hab/ha.	250m²	Via Coletora - 1,2 (sem outorga)	Lotes com área entre 300m² e 1.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 300) / 700 x 0,1	Outros usos - 30% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	H = L + 2R*	4m	Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote
CS-1 (P/L, P/C, M/A)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)				Áreas maiores que 1.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,3					
CS-2 (C, A)	Vila de comércio e serviço			Via Arterial e CC - 1,5 (com outorga - 2,0)						Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-3 (C, A)	Diversificados em edifício									
CS-4 (P/A)	Ruído Diurno								Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
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) L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
3) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte.

fls. 65
proc. 02.779

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

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.	250m²	Via Local - 1,5 (sem outorga)	Lotes com área até 300m²: Ocupação = 0,6	(•) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m²	H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-2	Vila residencial								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado)	
H-3	Conjunto habitacional				Lotes com área entre 300m² e 1.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 300) x 0,1 / 700	Loteamento ou Desmembramento - 20% da área do imóvel (áreas verdes)				
H-4	Horizontal agrupada								Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 15% da profundidade média do lote
H-5	Edifício até 4 pavimentos									
H-6 (C, A)	Edifício até 8 pavimentos			Via Coletora - 1,6 (com outorga - 2,0)	Áreas maiores que 1.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,35	Outros usos - 30% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)				
H-7 (A)	Edifício sem limite altura								Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
H-8	Conjunto de edifícios			Via Arterial e CC - 2,0 (com outorga - 2,5)						
CS-1 (P/L, M/C, G/A)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2 (C, A)	Vila de comércio e serviço									
CS-3 (A)	Diversificados em edifício									
CS-4 (P/C, M/A)	Ruído Diurno									
CS-5 (M/C, G/A)	Ruído Noturno									
CS-7 (M/C, G/A)	Tráfego intenso									
I-1 (P/C, M/A)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
I-2 (C, A)	Vila Industrial									
I-3 (P/C, M/A)	Risco leve									

Observações:

1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
2) L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
3) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte.

fls. 66
proc. 12.774

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

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO LEVE - CC 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	240 hab/ha.	Definido pela zona que o corredor atravessa	Via Arterial e CC - 2,0 (com outorga - 2,5)	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		H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 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-2	Vila residencial									
H-3	Conjunto habitacional									
H-4	Horizontal agrupada									
H-5	Edifício até 4 pavimentos									
H-6	Edifício até 8 pavimentos									
H-8	Conjunto de edifícios									
CS-1 (M)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2	Vila de comércio e serviço									
CS-3	Diversificados em edifício									
CS-4 (M)	Ruído Diurno									
CS-5 (M)	Ruído Noturno									
CS-7 (M)	Tráfego Intenso									
I-1 (P)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
I-3 (P)	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.

Fls. 67
Proc. 12.274

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

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.	Definido pela zona que o corredor atravessa	Via Arterial e CC - 2,5 (com outorga - 3,0)	Lotes com área até 500m²: Ocupação = 0,7 Lotes com áreas 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 áreas 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		H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 18% 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	Conjunto de edifícios									
CS-1 (G)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2	Vila de comércio e serviço									
CS-3	Diversificados em edifício									
CS-4 (M)	Ruído Diurno									
CS-5 (M)	Ruído Noturno									
CS-7 (M)	Tráfego intenso									
I-1 (P)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
I-2	Via industrial									
I-3 (P)	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.

fls. 68
proc. 42.379

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

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	Definido pela zona que o corredor atravessa	Via Arterial e CC - 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		H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% 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	Conjunto de edifícios									
CS-1 (G)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2	Vila de comércio e serviço									
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-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.

fls. 69
proc. 12.374

ANEXO 6 - QUADRO IX
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA 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
H-1	Horizontal unifamiliar	240 hab/ha.	250m²	Via Local - 4,0 (com outorga - 5,0) Via Coletora - 4,0 (com outorga - 5,0) Via Arterial e CC - 4,0 (com outorga - 5,0)	Lotes com área até 5.000m²: Ocupação = 0,8 Lotes com área entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,8 - (Área - 5.000) x 0,3 15.000 Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,4		H = L + 2R*	4m	* Não exigido para as construções horizontais Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
H-2	Vila residencial									
H-3	Conjunto habitacional									
H-5	Edifício até 4 pavimentos									
H-8	Edifício até 8 pavimentos									
H-8	Conjunto de edifícios									
CS-1 (G)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2	Vila de comércio e serviço									
CS-3	Diversificados em edifício									
CS-4 (G)	Ruído Diurno									
CS-5 (G)	Ruído Noturno									
CS-7 (M)	Tráfego intenso									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									

Observações:

1) 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 cinquenta) 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.
2) 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.
3) O pé-direito das galerias externas, decorrentes dos recuos mencionados, terá a altura mínima de 3,00 (três) metros, quer sejam elas cobertas por pavimento superior ou por marquise.
4) Todo prédio a ser edificado 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 nas laterais e no alinhamento frontal, desde que se observem as
   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.
5) 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.
6) A autorização referida será cancelada, sem que caiba ao proprietário ou interessado que dela se utiliza qualquer reclamação ou indenização, quando, por interesses 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.
7) 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.
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.
10) As construções horizontais poderão ocupar toda a largura do lote.

fls. 30
Proc. 17.374

ANEXO II - QUADRO X

CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA DE SERVIÇOS INSTITUCIONAIS - ZS 2

USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
CS-1 (G) Diversificados CS-1 F Diversificados (Familiar) CS-2 Vila de comércio e serviço CS-3 Diversificados em edifício CS-4 (G) Ruído Diurno CS-7 (G) Tráfego Intenso		250m²	Via Local - 2,0 (sem outorga) Via Coletora - 3,0 (sem outorga) Via Arterial e CC - 4,0 (sem outorga)	Lotes com área até 500m²: Ocupação = 0,7 Lotes com área entre 500m² e 5.000m²: Ocupação = 0,7 - (Área - 500) / 4.500 x 0,1 Lotes com área de 5.000m²: Ocupação = 0,6 Lotes com área entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 5.000) / 15.000 x 0,2 Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,4 Glebas: Ocupação = 0,3	30%	sem limite	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m

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) 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.

fls. 71
proc. 42.779

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

ZONA INDUSTRIAL - II										
USOS PERMITIDOS		DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
H-2	Vila residencial					(*) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m²				
H-4	Horizontal agrupada									
H-5	Edifício até 4 pavimentos								Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-6	Edifício até 8 pavimentos									
H-8	Conjunto de edifícios								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado)	
CS-1 (G)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)			Via Local - 1,5 (sem outorga)		Loteamento ou Desmembramento - 20% da área do imóvel (áreas verdes)				
CS-2	Vila de comércio e serviço									Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
CS-3	Diversificados em edifício								Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
CS-4 (G)	Ruído Diurno	300 hab/ha.	500m²	Via Coletora - 2,0 (com outorga - 2,5)	Lotes: Ocupação = 0,6 Glebas: Ocupação = 0,4	Outros usos - 30% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	sem limite	5m		Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 15% da profundidade média do lote
CS-5 (G)	Ruído Noturno									
CS-6 (G)	Tráfego Pesado									
CS-7 (G)	Tráfego Intenso			Via Arterial e CC - 2,0 (com outorga - 3,0)						
I-1 (G)	Sem risco ambiental								Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
I-2	Vila industrial									
I-3 (G)	Risco leve									
I-4 (G)	Risco moderado									
I-5 (G)	Risco elevado									
A-3	Exploração de água									
A-4	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.
3) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
4) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte.

Fls. 72
proc. 02.779

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Senhores Vereadores:

Submetemos à apreciação dessa Colenda Casa de Leis o Projeto de Lei Complementar que estabelece diretrizes para a ocupação do solo no Município de Jundiaí.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – ou Lei de Zoneamento – instrumento da política urbana do Município, tem como objetivo possibilitar a equilibrada distribuição de atividades econômicas e moradias no Município; a proteção do patrimônio ambiental natural e construído, e a hierarquização do sistema viário, considerando a função social da cidade e da propriedade.

Em consonância com as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor de Jundiaí, o território do Município foi dividido em Zonas de Conservação Ambiental (ZC) rurais e urbanas; Zonas Residenciais (ZR) de 3 tipos; Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS); ocupadas por frações do território destinadas à promoção da política habitacional para população de baixa renda; Zonas de Serviço e Comércio (ZS) de 2 tipos; Zonas Industriais (ZI); e Zonas de Urbanização Específica (ZUE); ocupadas por assentamentos que foram objeto de regularização fundiária e por áreas com interesse de preservação ambiental.

Ao todo, são cinco zonas rurais e nove zonas urbanas, atravessadas pelos corredores viários criados ao longo de rodovias ou grandes eixos da cidade, destinados à implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso. Os corredores viários subdividem-se em 3 tipos, segundo o porte e o impacto causado no tráfego local.

Buscando critérios mais racionais de utilização do solo, foram estabelecidos recuos e taxas de ocupação em função do tamanho do lote, e não apenas da zona em que se localiza. Além das formas previstas de construção em um mesmo lote, foi criada a figura das vilas – residenciais, de comércio e serviço, industriais – para implantação em área máxima de dez mil metros quadrados – e vilas rurais, desenvolvidas no módulo mínimo de vinte mil metros quadrados.

As vilas rurais destinam-se à manutenção da qualidade ambiental do campo, mediante a preservação ou recomposição vegetação original e o desenvolvimento de atividades agropecuárias adequadas, devendo ser mantidas pelos próprios moradores das unidades residenciais.

Para propiciar maior qualidade urbanística na zona urbana, ainda foram previstas formas de valorização dos espaços públicos da cidade e de proteção do patrimônio histórico, como a definição do Polígono de Proteção do Patrimônio Municipal.

É importante mencionar que a proposta ora apresentada é produto de um longo período de estudos sobre a cidade e de um intenso trabalho de coleta e compreensão de dados, que se estendeu por cerca de quatro anos. Resulta, também, da análise crítica de técnicos das Secretarias Municipais envolvidos diretamente na aplicação da Lei Complementar, e da participação popular – princípio democrático responsável pela legitimação do processo de planejamento municipal – possibilitada pela realização de uma Audiência Pública.

Dessa forma, consideramos a aprovação da presente propositura de fundamental importância ao desenvolvimento sustentável do Município, para a qual contamos com o apoio dessa Egrégia Edilidade.

MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal

fls. 21
Proc. 42.779

LEI COMPLEMENTAR Nº 358, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2.002

Disciplina regularização de parcelamentos de solo clandestinos ou irregulares; dá providências correlatas; e revoga normas correlatas que especifica.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária realizada no dia 23 de dezembro de 2.002, **PROMULGA** a seguinte Lei:

Art. 1.º - A regularização dos parcelamentos do solo clandestinos ou irregulares existentes no Município reger-se-á por esta Lei Complementar.

Parágrafo único - O Executivo Municipal poderá estabelecer normas complementares com a finalidade de adequar os procedimentos administrativos dos órgãos municipais envolvidos, aos objetivos desta Lei Complementar.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 2.º - A regularização do parcelamento do solo urbano poderá ser realizada mediante loteamento ou desmembramento, tal como definidos pela Lei Federal n.º 6766, de 19 de dezembro de 1.979, alterada pela Lei Federal n.º 9785, de 29 de janeiro de 1.999.

Art. 3.º - Fica instituída a zona de urbanização específica do Município, constituída das áreas dos parcelamentos irregulares ou clandestinos identificados, relacionados ou indicados, respectivamente, nos Anexos I e II, que fazem parte integrante desta Lei Complementar, e daquelas que forem cadastradas no prazo determinado no § 1.º deste artigo.

§ 1.º - As áreas ocupadas por parcelamentos irregulares ou clandestinos não identificados nos anexos referidos no "caput" poderão integrar a zona de urbanização específica, desde que sejam cadastradas pelos interessados, mediante solicitação encaminhada à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da publicação desta Lei Complementar.

§ 2.º - Compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente a decisão de deferir ou não a solicitação de cadastramento, mediante as verificações que se fizerem necessárias quanto à constatação da existência do parcelamento irregular ou clandestino.

§ 3.º - Esgotado o prazo definido no § 1.º deste artigo, a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente deverá complementar os Anexos I e II desta Lei Complementar, incluindo os parcelamentos irregulares ou clandestinos, cujas solicitações para cadastramento forem deferidas na zona de urbanização específica.

§ 4.º - Após o procedimento definido no parágrafo anterior, nenhuma outra área do Município poderá ser incluída na zona de urbanização específica.

Art. 4.º - Os benefícios desta Lei Complementar aplicam-se, exclusivamente, às áreas incluídas na zona de urbanização específica, referida no artigo 3.º.

Parágrafo único - Em cada caso, a regularização possível limitar-se-á:

I - à parte do imóvel efetivamente ocupada por edificações; ou,

Fls. 75
Proc. 42.779

II - aos parcelamentos nos quais a comercialização de frações ideais efetivamente ocorreu, comprovada pelo registro imobiliário.

CAPÍTULO II
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 5.º - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, deverão corresponder a, pelo menos, 15 % (quinze por cento) da área total loteada ou desmembrada em mais de cinco lotes.

§ 1.º - Os espaços livres de uso público deverão corresponder a, pelo menos, 10% (dez por cento) da área total loteada ou desmembrada em mais de 5 lotes.

§ 2.º - Quando necessário para permitir a regularização do parcelamento e a critério da Prefeitura do Município, as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público poderão possuir apenas uma frente para logradouro público oficial.

§ 3.º - Caso a área disponível para a implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, no imóvel objeto da regularização, seja inferior a 15% (quinze por cento), os interessados poderão ressarcir a Prefeitura em pecúnia ou em áreas equivalentes, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, a critério da Prefeitura Municipal, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

§ 4.º - Na hipótese do ressarcimento em pecúnia os recursos auferidos serão utilizados para pagamento de desapropriações em área de mananciais ou da Serra do Japi.

§ 5.º - As áreas destinadas à implantação de equipamento urbano e comunitário e espaços livres de uso público, referidas no "caput" deste artigo, não incidirão sobre a parte das glebas parceladas, cuja área dos lotes resultantes seja superior a 20.000 (vinte mil) m2.

§ 6.º - Vetado.

Art. 6.º - O sistema de circulação dos loteamentos deverá atender aos seguintes requisitos :

I - Articular-se com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com as diretrizes específicas definidas pela Prefeitura;

II - As larguras mínimas das vias principais que, de acordo com as diretrizes estabelecidas, deverão articular-se com o sistema viário do Município, serão definidas pela Prefeitura;

III - As larguras das demais ruas internas serão definidas a partir das condições de ocupação do loteamento, observadas as seguintes dimensões mínimas:

a) Largura do leito carroçável: 6,00 metros;

b) Largura dos passeios: 1,50 metros;

IV - Declividade longitudinal máxima de 15 % para as vias principais articuladas

com o sistema viário do Município e de 20 % para as demais ruas;

V - As vias sem continuidade, que não contornam as quadras, deverão possuir, em suas extremidades, balão de retorno com dimensões que permitam a inscrição de um circulo de raio igual a 9,00 metros no seu interior.

§ 1.º - Quando necessário, para permitir a regularização do parcelamento, serão admitidos lotes voltados para vias de pedestres, com largura mínima de 6,00 metros, comprimento máximo de 150 metros e perfil longitudinal com rampas de até 12% de declividade, ou com trechos em escadas.

§ 2.º - O número de lotes voltados para as vias de pedestres definidas no parágrafo anterior não poderá exceder a 15 % do total de unidades do loteamento.

§ 3.º - As edificações existentes e identificadas no projeto de regularização dos parcelamentos poderão ser regularizadas independentemente da observação dos índices de utilização do terreno.

§ 4.º - A Prefeitura poderá oficializar trechos de estradas de servidão, quando necessário para garantir o acesso oficial aos lotes resultantes de um parcelamento a ser regularizado, desde que:

I – a estrada seja implantada de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura, inclusive quanto à infra-estrutura, sem ônus para os cofres públicos;

II – as áreas ocupadas pela estrada sejam transferidas para o patrimônio público, também sem ônus para os cofres públicos;

III – Vetado.

Art. 7.º - Os lotes resultantes de loteamentos ou desmembramentos terão área mínima de 250 m2 e frente mínima de 8,00 metros, e os desmembramentos em até 5 lotes deverão ter frente para logradouro público oficial ou para servidão de passagem comprovada pelo Registro de Imóveis.

§ 1.º - Nas áreas das bacias dos cursos d'água considerados mananciais de abastecimento do Município, atuais ou projetados, as dimensões mínimas dos lotes, ou a quantidade de lotes de cada parcelamento, deverá ser compatível com a densidade demográfica máxima tolerável para a área, definida pela DAE /S.A – Água e Esgoto.

§ 2.º - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma, em locais próximos ou em regiões de interesse do Município, sempre na bacia hidrográfica do manancial considerado, a critério da DAE S/A - Água e Esgoto.

§ 3.º - Nas áreas situadas fora da Macrozona Urbana, as dimensões mínimas ou quantidade dos lotes de cada parcelamento deverão ser compatíveis com a densidade demográfica máxima de 25 (vinte e cinco) hab/ha.

§ 4.º - Para atender ao disposto no parágrafo anterior os interessados poderão oferecer áreas livres de uso público, que serão consideradas no cálculo da densidade demográfica, situadas na mesma sub-bacia ou em locais de interesse do Município, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 5.º - Para efeito da determinação das densidades demográficas previstas neste

fls. 27
proc. 42.779

artigo, será admitida uma população equivalente de 5 (cinco) habitantes por lote.

Art. 8.º - Os lotes resultantes dos parcelamentos regularizados com amparo nesta Lei Complementar, quaisquer que sejam as suas dimensões, não poderão ser desdobrados no futuro, nem sofrer qualquer outro tipo de fracionamento que implique no aumento do número de unidades do parcelamento.

Art. 9.º - A infra-estrutura básica dos parcelamentos a serem regularizados consistirá, no mínimo, de :

I - vias de circulação, com guias e sarjetas;

II - sistema de escoamento de águas pluviais;

III - sistema de abastecimento de água potável;

IV - coleta e destinação adequada dos esgotos sanitários;

V - energia elétrica domiciliar.

CAPÍTULO III
DA APRESENTAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 10 - Os projetos de desmembramentos deverão ser apresentados instruídos com os seguintes documentos:

I - requerimento;

II - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - cinco vias da planta do desmembramento, projetada sobre o levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:

a) situação atual e pretendida do imóvel, quanto ao parcelamento;

b) indicação das vias existentes próximas e das servidões existentes;

c) indicação dos cursos d´água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;

d) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;

e) medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público quando for o caso de mais de 5 lotes;

f) quadro de áreas;

g) planta de situação.

IV - duas vias das descrições perimétricas, correspondentes à situação atual e pretendida.

Art. 11 - O projeto de regularização de loteamento deverá ser precedido do pedido de diretrizes, instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento;

II - título de propriedade, com certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida

fls. 38
proc. 42.779

pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - três vias do levantamento planialtimétrico e cadastral do imóvel, contendo as seguintes informações:

a) as divisas da gleba objeto do loteamento, com as respectivas medidas, de acordo com o título de propriedade;

b) curvas de nível de metro em metro;

c) indicação das vias existentes próximas;

d) indicação dos cursos d'água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;

e) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;

f) indicação da situação atual do imóvel, quanto ao parcelamento, ocupação, edificações existentes, ruas abertas, infra-estrutura eventualmente implantada e áreas possíveis para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso público;

g) planta de situação.

IV - memorial justificativo da regularização, descrevendo as dificuldades enfrentadas e indicando o número total aproximado de unidades pretendidas.

Parágrafo único - A critério do interessado, poderá ser apresentado o traçado do projeto pretendido, com o grau de detalhamento possível, como forma de facilitar a análise e as providências relativas à aprovação final da regularização.

Art. 12 - A Prefeitura indicará as diretrizes determinadas pela legislação vigente e pelo planejamento municipal, de forma a orientar e facilitar a elaboração correta dos projetos necessários à aprovação da regularização.

§ 1.º - As diretrizes elaboradas pela Prefeitura indicarão, claramente, qual a parte do imóvel cujo parcelamento pode ser regularizado, nos termos previstos no Parágrafo Único do artigo 4º desta Lei Complementar.

§ 2.º - No caso de apresentação do traçado do projeto pretendido, juntamente com o pedido de diretrizes, a Prefeitura limitar-se-á à análise e indicação, exclusivamente, daquelas não atendidas pela proposta, além de fornecer informações para a elaboração dos projetos complementares.

§ 3.º - No caso de parcelamentos situados na Zona de Conservação da Vida Silvestre, as diretrizes indicarão as áreas que não poderão ser objeto de regularização, em virtude do disposto no inciso V, do Art. 19, do Decreto Estadual nº 43.284, de 03 de julho de 1.998.

Art. 13 - Orientado pelas diretrizes o interessado apresentará o projeto de implantação do loteamento, juntando o requerimento no mesmo processo que tratou das diretrizes.

Art. 14 – Os usos permitidos nos lotes dos parcelamentos regularizados com os benefícios desta Lei Complementar, de acordo com a classificação estabelecida na Lei nº 2.507, de 14 de agosto de 1.981, são os seguintes:

I – uso residencial – categorias: R.1.1 e R.3.1;

fls. 79
proc. 42.779

II – uso comercial – categorias: C.1.1, C.1.2 e C.2.1;

III – uso de serviços – categorias: T.1.1 e T.1.2;

IV – uso institucional – categorias: E.1.1, E.1.2, E.2.1 e E.2.2

§ 1.º - Não será permitido o uso industrial na zona de urbanização específica criada por esta Lei Complementar.

§ 2.º - Os índices de ocupação do terreno serão estabelecidos no decreto de aprovação de cada parcelamento.

CAPÍTULO IV
DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 15 - Os projetos de parcelamentos serão analisados pela Prefeitura que exigirá do interessado as correções que se fizerem necessárias à sua aprovação.

§ 1.º - Caso a análise conclua pela impossibilidade de aprovação, ou quando o interessado não atender às exigências feitas, a Prefeitura indeferirá o pedido e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 2.º - Nas hipóteses previstas no parágrafo anterior, caso o interessado não providencie o restabelecimento da situação inicial do imóvel no prazo determinado, a Prefeitura comunicará o Ministério Público e promoverá as providências que se fizerem necessárias, inclusive judiciais, para a demolição de edificações e/ou benfeitorias existentes.

Art. 16 - A aprovação do projeto de desmembramento far-se-á por certidão, acompanhada das plantas aprovadas e dos demais documentos necessários ao registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 17 - Tratando-se de loteamento e concluindo-se pela possibilidade de aprovação do projeto, a Prefeitura expedirá certidão com a relação de todos os projetos complementares que deverão ser providenciados pelo interessado, acompanhados da planta de implantação considerada correta e de todas as certidões e demais documentos de sua responsabilidade e competência, necessários à obtenção dos licenciamentos junto aos órgãos estaduais.

§ 1.º - Após a apresentação de todos os projetos complementares e dos licenciamentos dos órgãos estaduais competentes, a Prefeitura realizará a análise final e, havendo compatibilidade entre todos os documentos, tomará uma das seguintes providências:

I - aprovará a regularização, caso as obras de infra-estrutura estejam concluídas ou;

II - expedirá o alvará para a execução das obras, no prazo definido no cronograma aprovado, que integra o projeto.

§ 2.º - São documentos necessários à aprovação do projeto de regularização:

I - cinco vias do projeto de implantação do loteamento, elaborado sobre levantamento planialtimétrico e cadastral, com curvas de nível de metro em metro, com as seguintes indicações:

fls. 80
proc. 42.339

a) indicação das vias existentes próximas;

b) indicação dos cursos d´água existentes no imóvel, com as respectivas faixas de áreas de preservação permanente;

c) indicação da vegetação existente, de interesse de preservação;

d) medidas lineares do imóvel, de acordo com o título de propriedade, dos lotes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público;

e) quadro de áreas;

f) planta de situação;

g) cronograma de execução das obras;

II - cinco vias dos perfis longitudinais das vias e áreas públicas;

III - descrições perimétricas dos lotes, e das áreas públicas, inclusive sistema viário;

IV - certidão expedida pela DAE / S.A. - Água e Esgoto, assegurando a existência de projetos aprovados dos sistemas de abastecimento de água e de coleta e destinação final dos esgotos ou, a existência dos referidos sistemas devidamente implantados, com a relação dos lotes eventualmente gravados com faixas de servidão;

V - projeto do sistema de galerias para águas pluviais devidamente aprovado, ou certidão do setor competente da Secretaria Municipal de Obras, assegurando que existe solução implantada para o escoamento de águas pluviais;

VI - quando for o caso, projeto de pavimentação aprovado ou certidão expedida pelo setor competente da Secretaria Municipal de Obras, atestando que as obras encontram-se executadas;

VII - licenciamento por parte dos Órgãos Competentes do Estado.

§ 3.º - Poderão ser aprovados projetos sem a previsão de pavimentação das vias públicas, desde que o proprietário e os adquirentes de lotes firmem declaração de que estão cientes de que as obras não previstas serão executadas no futuro, a partir do estabelecimento de planos comunitários e terão seus custos integralmente distribuídos entre os moradores.

§ 4.º - O ato de aprovação da regularização implicará no imediato recebimento das obras de infra-estrutura pela Prefeitura, que assumirá, a partir de então, a responsabilidade pelos serviços de manutenção.

§ 5.º - No caso da expedição do alvará , a aprovação do loteamento dar-se-á da mesma forma, após a conclusão das obras por parte do interessado.

§ 6.º - Caso as obras de infra-estrutura não sejam concluídas no prazo determinado, ou não sejam conduzidas de forma adequada no que se refere a prazos e qualidade, a Prefeitura poderá exigir dos responsáveis uma garantia real no valor correspondente ao dobro do custo das obras.

fls. 81
proc. 42.779

§ 7.º - No caso previsto no parágrafo anterior, a Prefeitura aprovará a regularização e assumirá a responsabilidade pela execução das obras, cujos custos serão descontados do valor da garantia real, acrescidos em 30 %.

§ 8.º - No caso previsto no parágrafo sexto, caso o interessado não atenda à exigência de apresentação da garantia real, a Prefeitura indeferirá a solicitação de regularização e notificará o interessado para que sejam tomadas as providências necessárias ao restabelecimento da situação inicial do imóvel.

§ 9.º - Vetado.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18 - Perderão os direitos aos benefícios desta Lei Complementar os proprietários, moradores ou adquirentes de lotes irregulares ou clandestinos, que forem enquadrados em uma das situações seguintes:

I - Não manifestarem, mediante a apresentação de projeto de desmembramento, ou solicitação de diretrizes para loteamento, o interesse pela regularização do parcelamento no prazo de 60 dias da data de publicação desta Lei Complementar;

II - Não apresentarem, no prazo de 90 dias da data de publicação desta Lei Complementar, a documentação e as informações necessárias à avaliação da situação atual do parcelamento e os requisitos para a regularização;

III - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem o projeto básico de implantação, no prazo de 120 dias da data da expedição das diretrizes;

IV - No caso de regularização de loteamento, não apresentarem os projetos complementares, no prazo de 180 dias da data da aprovação do projeto básico;

V - Não derem continuidade às providências para regularização, deixando de atender as solicitações da Prefeitura por períodos superiores a 90 dias.

Parágrafo único – aplicam-se aos processos em trâmite o prazo estabelecido no inciso V.

Art. 19 – Vetado.

Parágrafo único – Vetado.

Art. 20 – Vetado.

fls. 82
proc. 42.779

Art. 21 - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº 144, de 20 de abril de 1.995; a Lei nº 3819, de 23 de outubro de 1.991 e os Decretos nºs. 14.647, de 19 de maio de 1.995 e 14.648, de 19 de maio de 1.995.

MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal

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

MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

scc.1

fls. 83
proc. 42.779

LEI COMPLEMENTAR Nº 221, DE 27 DE DEZEMBRO DE 1.996

Regula o zoneamento urbano e rural.

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 10 de dezembro de 1.996, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

Capitulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I

Dos Objetivos

Artigo 1º - A utilização dos terrenos e edificações, bem como as obras de construção, reforma, ampliação e demolição, em todo território do Município de Jundiaí, estão sujeitas às disposições desta lei complementar, sem prejuízo da aplicação das legislações estadual e federal pertinentes.

Parágrafo único - O controle da utilização dos terrenos e edificações tem por objetivos:

I - disciplinar a localização de atividades e ocupação de imóveis dentro do território do Município;

II - regulamentar a implantação de edificações nos terrenos.

Seção II

Das Definições

Artigo 2º - Para efeito desta lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - Alinhamento: é a linha divisória entre a via pública e os terrenos lindeiros;

II - Alvará de execução: é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

fls. 84
proc. 42.779

III - Área de equipamento comunitário: é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração, etc.;

IV - Área livre de uso público: é a área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;

V - Área ocupada: é a área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

VI - Área construída: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos das edificações;

VII - Área particular para lazer e equipamento: é a parcela de terreno de propriedade comum dos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma, nem reservada para circulação de veículos;

VIII - Declividade: é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

IX - Embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento de norma legal;

X - Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;

XI - Equipamentos comuns de um conjunto de edificações em condomínio: são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações, que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

XII - Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

XIII - Faixa não edificável: é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XIV - Faixa de rolamento: é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

fls. 85
proc. 42.779

XV - Frente ou testada: é a divisa lindeira à via pública que dá acesso ao terreno;

XVI - Gleba: é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVII - Índice e aproveitamento: é a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

XVIII - Índice de ocupação: é a relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

XIX - Leito carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos;

XX - Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXI - Lote edificável para fins urbanos: é uma área de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira à via pública oficial, e que preenche ao menos um ou outro dos seguintes requisitos:

a) resulta de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

b) tem superfície não superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

XXII - Nivelamento: é a definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;

XXIII - Parcelamento: é a divisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento;

XXIV - Passeio ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XXV - Recuo: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

fls. 86
proc. 42.779

XXVI - RN (referência de nível): é a cota de altitude oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar;

XXVII - Subsolo: é a área abaixo da cota mínima do terreno, sendo entendida como mínima a menor cota de passeio em relação ao terreno. Em caso de lote com frente para mais de uma via será considerada a via de cota inferior;

XXVIII - Unidade autônoma: é o conjunto de compartimentos ou o compartimento de uso privativo de propriedade individualizada;

XXIX - Unidade autônoma residencial: é o conjunto de compartimentos de uso privativo, para moradia;

XXX - Uso de comércio: atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadoria;

XXXI - Uso de serviços: atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo da mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa ou de lazer;

XXXII - Uso do solo: é o relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona;

XXXIII - Via pública oficial: é a via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, devidamente classificada e em uso público;

XXXIV - Vistoria: é a diligência efetuada por técnico da Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;

XXXV - Zoneamento: é a divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade.

Capítulo II

DAS NORMAS TÉCNICAS

Artigo 3º - Vetado.

Artigo 4º - Quanto ao grau de adequação à zona, os usos do solo são classificados em:

fls. 87
proc. 42.779

I - Permitidos: adequados à zona;

II - Tolerados: admitidos em zonas onde são permitidos usos que lhes sejam prejudiciais ou incômodos, por características próprias;

III - Proibidos: inadequados à zona.

Capítulo III

DO USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Artigo 5º - Vetado.

Artigo 6º - Ao longo da Rodovia dos Bandeirantes serão reservadas faixas mínimas não edificáveis de 20 m (vinte metros) de largura.

Artigo 7º - As vagas para estacionamento de automóveis serão definidas em projeto, obedecendo as Normas Técnicas aplicáveis, sendo o número e condições do acesso de inteira responsabilidade do autor do projeto.

§ 1º - No parqueamento, quando implantado ao longo do alinhamento frontal do terreno, cuja testada usada para esse fim não seja inferior a 15 (quinze) metros, o passeio correspondente contornará pelo lado do imóvel, deixando a superfície usada pelos veículos diretamente conjugada à via pública.

§ 2º - Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinqüenta centímetros), na seguinte proporção:

Nº Total das Vagas do Estabelecimento ou Edificação	**Nº de Vagas Para Deficientes Físicos**
até 25	1
de 26 a 30	2
de 31 a 75	3
de 76 a 100	4
de 101 a 150	5
de 151 a 200	6
de 201 a 300	7
acima de 300	7 + 1 p/cada 100 vagas que excedam a 300

fls. 88
proc. 42.779

Artigo 8º - Os projetos em geral deverão considerar e respeitar:

I - o alinhamento e o nivelamento da via pública, definidos pela Prefeitura;

II - o limite vertical das construções, definido pelo plano inclinado com ângulo de 60º (sessenta graus) e vértice no alinhamento projetado do lado oposto da via pública.

§ 1º - Para os terrenos de esquina, deverão ser respeitados o gabarito de 60º (sessenta graus) e o recuo frontal para a via mais importante de tráfego.

§ 2º - Em caso de vias com a mesma importância viária, o gabarito de 60º (sessenta graus) e recuo frontal serão aplicados em relação à via escolhida pelo profissional.

§ 3º - Para via de menor importância de tráfego, o recuo será de 2,0 (dois) metros.

Artigo 9º - Nas vias dotadas de rede coletora de esgotos não são permitidas instalações sanitárias em pisos que estejam em nivel inferior àquele necessário para garantir a interligação do sistema público.

Parágrafo único - Os casos especiais de instalação abaixo do nível da rede coletora dependerão de aprovação prévia do Departamento de Águas e Esgotos (DAE).

Artigo 10 - O recuo frontal das edificações poderá ser ocupado por guarita de segurança da edificação, desde que o proprietário renuncie formalmente à indenização, no caso de desapropriação.

§ 1º - As guaritas não serão computadas nos índices de ocupação e aproveitamento, tendo área máxima de 9,00 m² (nove metros quadrados).

§ 2º - As sacadas, as marquises e beirais que ocupem até 50% dos recuos e tenham largura máxima de 2,00 metros não serão computados nos índices de ocupação e aproveitamento, devendo constar no quadro de áreas dos projetos.

Artigo 11 - Nas edificações cuja distância vertical entre o nível médio da via pública, ao longo da testada, e o piso do pavimento mais afastado seja superior a 10 metros será obrigatória a instalação de elevadores e de tubulação própria para instalação de televisão a cabo.

fls. 89
proc. 112.779

Parágrafo único - Vetado.

Artigo 12 - As reformas ou ampliações de edificações existentes deverão atender às exigências desta lei complementar, não estando aqui incluídos:

I - serviços ou obras necessários à conservação da edificação que não alterem suas características;

II - substituição de esquadrias, portas e janelas que não modifiquem o aspecto estético original da fachada e edificação;

III - subdivisões internas e que atendam às restrições da presente lei complementar e do Código de Obras do Município.

Seção I

Do Uso Residencial

Artigo 13 - Vetado.

Seção II

Dos Usos e dos Imóveis Desconformes

Artigo 14 - São considerados desconformes os parcelamentos de solo, uso e ocupação de lotes e edificações autorizados em data anterior à da promulgação da presente lei complementar e que não atendam aos requisitos e condições expressos neste diploma legal.

§ 1º - Os lotes desconformes são considerados edificáveis.

§ 2º - São permitidas alterações de área ou configuração de lotes desconformes, desde que não agravem sua desconformidade em relação à presente lei complementar.

§ 3º - As edificações desconformes só poderão sofrer reformas que não agravem sua desconformidade em relação à presente lei complementar.

§ 4º - As mudanças de uso em lotes ou edificações desconformes são permitidas, desde que o novo uso seja permitido pela presente lei complementar, na zona correspondente.

fls. 90
proc. 42.779

§ 5º - Os usos desconformes poderão permanecer na zona e no imóvel em que se situam, vedada a ampliação da atividade e a transferência de seu exercício a terceiros.

§ 6º - É proibida a ampliação da área construída destinada a uso desconforme.

Capítulo IV

DOS CONJUNTOS DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

Artigo 15 - O uso de glebas para fins urbanos através da construção de conjuntos de edificações em condomínio será autorizado desde que atendido o disposto nesta lei complementar.

§ 1º - Considera-se urbano o uso para qualquer fim, com exceção da exploração agropecuária ou extrativista.

§ 2º - Considera-se conjunto de edificações em condomínio o uso de glebas com a construção de duas ou mais edificações, que se constituem em unidades autônomas, cabendo a cada uma, como parte inseparável, uma fração ideal de terreno e coisas comuns.

Artigo 16 - Os conjuntos de edificações em condomínio serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I - os terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;

II - os terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento) são considerados inadequados;

III - deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus).

§ 1º - As encostas, cuja inclinação ultrapasse 30% (trinta por cento), serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação.

§ 2º - É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual.

fls. 91
proc. 42779

§ 3º - Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a aprovação da Prefeitura.

Artigo 17 - Os serviços e obras de movimento de terra deverão ter seus projetos aprovados previamente pela Prefeitura.

Artigo 18 - A implantação de conjuntos de edificações em condomínio deverá atender aos seguintes requisitos:

I - a gleba deverá ter acesso por via pública oficial;

II - permitir a continuidade do sistema viário principal do Município;

III - observar os índices máximos de utilização do terreno, em relação à área da gleba:

a) **ocupação**: 50% (cinqüenta por cento);

b) Vetado.

IV - recuos em relação às divisas da gleba ou alinhamento paralelo à via de acesso:

a) **frontal**: 4,0 metros;

b) **lateral e de fundos**: (H/10) + 3,0, onde H representa a altura da edificação;

V - o limite vertical das construções, definido pelo plano inclinado de 60º (sessenta graus) com vértice no alinhamento oposto da via de acesso a cada edificação;

VI - as garagens poderão ocupar os subsolos e não serão computadas no índice de aproveitamento;

VII - as sacadas, as marquises e beirais que ocupem até 50% (cinqüenta por cento) dos recuos e tenham largura máxima de 2,00 m (dois metros) não serão computados nos índices de ocupação e aproveitamento;

VIII - deverão ser previstas vagas para estacionamento, na seguinte proporção:

a) uso residencial: uma vaga para cada unidade residencial;

fls. 92
Proc. 42.779

b) demais usos: uma vaga para cada 80 m² (oitenta metros quadrados) de área de construção;

IX - nas edificações residenciais, o espaço coberto destinado ao livre lazer de todos os moradores não será computado no aproveitamento, desde que não ultrapasse 10% (dez por cento) da área aproveitada;

X - destinação da área para o uso público de equipamento comunitário, com acesso através da via oficial, que corresponda, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da superfície total da gleba;

XI - no caso de uso residencial, rede interna de iluminação pública do conjunto em funcionamento efetivo.

§ 1º - Para assegurar a continuidade do sistema viário principal do Município, a Prefeitura poderá determinar a divisão da gleba em duas ou mais partes, reservando-se, entre elas, as faixas necessárias à implantação das vias previstas.

§ 2º - No caso do parágrafo anterior, as partes da gleba que ficarem sem acesso oficial somente poderão ser ocupadas se o projeto incluir a execução, sob encargo exclusivo do interessado, da via integrante do sistema viário principal do Município, no trecho correspondente.

§ 3º - O dimensionamento e as especificações das vias integrantes do sistema viário principal do Município serão definidas nas diretrizes expedidas pela Prefeitura, observando a declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento).

§ 4º - Deverão ser reservadas áreas livres de uso comum do condomínio na proporção mínima de 10% (dez por cento) da superfície total da gleba.

Capítulo V

DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Artigo 19 - Com a finalidade de assegurar o controle do uso e ocupação do solo e de orientar o desenvolvimento de projetos e obras de iniciativa de particulares e do poder público, ficam instituídos os instrumentos a seguir especificados e respectivos procedimentos presentes neste capítulo:

I - informação sobre o uso do solo;

fls. 93
proc. 42.779

II - diretrizes de uso do solo;

III - aprovação de projeto;

IV - alvará de execução;

V - licença de uso;

VI - habite-se.

§ 1º - A informação sobre o uso do solo poderá ser requerida, a critério exclusivo do interessado, e constitui um documento com informações sobre os tipos de usos permissíveis ou tolerados, ou sobre aqueles especificamente solicitados.

§ 2º - As diretrizes de uso do solo constituem um conjunto de informações detalhadas sobre as condições de utilização dos imóveis e devem ser prévia e obrigatoriamente solicitadas nos seguintes casos:

a) qualquer projeto para instalação de atividades consideradas pólos geradores de tráfego;

b) projetos de ocupação de glebas através de conjuntos de edificações em condomínio;

c) projetos para a obtenção de autorização para extração mineral.

§ 3º - A apresentação e aprovação de projetos de construção, reforma ou ampliação de edificações e de extração mineral serão sempre obrigatórias e deverão atender aos dispositivos da presente lei complementar e das legislações estadual e federal pertinentes.

§ 4º - A expedição de alvará para a execução das obras ou para o funcionamento de estabelecimento em edificação existente e de habite-se dependerá do integral cumprimento dos requisitos e procedimentos estabelecidos nesta lei complementar.

§ 5º - As informações e diretrizes sobre o uso e ocupação do solo serão expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento.

fls. 94
proc. 42.779

Capítulo VI

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 20 - Vetado.

Artigo 21 - A execução de obras ou utilização de edificações, cujos projetos e solicitações tenham sido comprovadamente apresentados para aprovação aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior à da publicação desta lei complementar, reger-se-ão pela legislação em vigor na data da referida apresentação.

Artigo 22 - Aos processos em trâmite na Prefeitura Municipal aplicar-se-ão as normas vigentes até a presente data.

Artigo 23 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1º de janeiro de 1997, revogadas as disposições em contrário, em especial:

I - os seguintes artigos da Lei nº. 2.507, de 14 de agosto de 1981:

a) 1 a 9;

b) 29;

c) 34 a 44;

d) 46 a 53;

e) 134;

f) 163;

g) 165;

h) 168;

i) 174 a 176;

j) 182 a 184; e

k) 192 a 207;

II - as Leis Complementares nºs.:

a) 21, de 09 de abril de 1991;

b) 45, de 24 de março de 1992;

c) 124, de 27 de dezembro de 1994;

d) 143, de 18 de abril de 1995;

III - as Leis nºs.:

a) 2.065, de 16 de maio de 1974;

b) 2.084, de 14 de novembro de 1984;

fls. 95
proc. 42.779

c) 2.577, de 15 de junho de 1982;
d) 2.690, de 09 de março de 1984;
e) 2.693, de 23 de março de 1984;
f) 2.728, de 17 de julho de 1984;
g) 2.904, de 23 de outubro de 1985;
h) 2.914, de 12 de novembro de 1985;
i) 3.197, de 03 de junho de 1988;

IV - os Decretos nºs.:

a) 6.221/82;
b) 6.224/82;
c) 6.351/82;
d) 6.357/82;
e) 6.426/82;
f) 7.169/84;
g) 7.696/84;
h) 8.081/85;
i) 8.559/85;
j) 11.643/90;
k) 12.550/92; e
l) 13.242/93.

ANDRÉ BENASSI
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos vinte e sete dias do mês de dezembro de mil novecentos e noventa e seis.

MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

scc.1

LEI COMPLEMENTAR Nº 222, DE 27 DE DEZEMBRO DE 1.996

Regula o parcelamento 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 10 de dezembro de 1.996, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I

Das Disposições Gerais e Dos Objetivos

Artigo 1º - Esta lei complementar tem como objetivo regulamentar a abertura de ruas e/ou criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento, desmembramento, fracionamento, desdobro e anexação.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos qualquer fim que não o de exploração agropecuária ou extrativista e quaisquer parcelamentos de que resultem lotes de área inferior ao módulo rural fixado para o Município pela autoridade federal competente.

Artigo 2º - O parcelamento para fins urbanos será autorizado apenas na Macrozona Urbana do Município.

Artigo 3º - Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente lei complementar, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

Artigo 4º - Os projetos integrados de parcelamento com a construção de edificações deverão ser submetidos a análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

Seção II

Das Definições

Artigo 5º - Para efeito desta lei complementar, são adotadas as seguintes definições:

I - Alinhamento: é a linha divisória entre a via pública e os terrenos lindeiros;

fls. 97
proc. 42.779

II - Alvará de execução: é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura;

III - Anexação: é a união de dois ou mais lotes ou glebas;

IV - Área de equipamento comunitário: é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração, etc.;

V - Área livre de uso público: é a área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outras atividades exercidas ao ar livre;

VI - Área ocupada: é a área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

VII - Área construída: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos de todos os pavimentos das edificações;

VIII - Área particular para lazer e equipamento: é a parcela de terreno de propriedade comum dos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma, nem reservada para circulação de veículos;

IX - Declividade: é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

X - Desdobro: é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do que resultam duas partes;

XI - Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XII - Embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço, por descumprimento de norma legal;

XIII - Equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;

XIV - Equipamentos comuns de um conjunto de edificações em condomínio: são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações, que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

fls. 98
Proc. 42.779

XV - Equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

XVI - Faixa não edificável: é a área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XVII - Faixa de rolamento: é cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XVIII - Fracionamento: é a subdivisão em mais de duas partes de um lote edificável para fins urbanos;

XIX - Frente ou testada: é a divisa lindeira à via pública que dá acesso ao terreno;

XX - Gleba: é uma porção de terra com localização e configuração definidas, com superfície superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXI - Índice de aproveitamento: é a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

XXII - Índice de ocupação: é a relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

XXIII - Leito carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos;

XXIV - Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXV - Lote edificável para fins urbanos: é uma área de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a via pública oficial, e que preenche ao menos um ou outro dos seguintes requisitos:

a) resulta de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

b) tem superfície não superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

XXVI - Nivelamento: é a definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;

fls. 99
proc. 42.77

XXVII - Parcelamento: é a divisão de gleba sob forma de loteamento ou desmembramento;

XXVIII - Passeio ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XXIX - Recuo: é a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

XXX - RN (referência de nível): é a cota de altitude oficial adotada pelo Município, em relação ao nível do mar;

XXXI - Subsolo: é a área abaixo da cota mínima do terreno, sendo entendida como mínima a menor cota de passeio em relação ao terreno. Em caso de lote com frente para mais de uma via será considerada a via de cota inferior;

XXXII - Unidade autônoma: é o conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário;

XXXIII - Unidade autônoma residencial: é o conjunto de compartimentos de uso privativo, para moradia;

XXXIV - Uso de comércio: atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadoria;

XXXV - Uso de serviços: atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo da mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa e de lazer;

XXXVI - Uso do solo: é o relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona;

XXXVII - Via pública oficial: é a via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, devidamente classificada e em uso público;

XXXVIII - Vistoria: é a diligência efetuada por técnico da Prefeitura, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de um edifício ou terreno;

XXXIX - Zoneamento: é a divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade.

Capítulo II

fls. 1100
proc. 42.771

DA APROVAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Artigo 6° - Qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, na forma de loteamento ou desmembramento, só poderá ser realizado após a Prefeitura ter aprovado o projeto e concedido o alvará para a sua execução.

Seção I

Das Informações sobre o Uso do Solo

Artigo 7° - Antes da elaboração dos projetos de loteamento ou desmembramento, o interessado poderá solicitar à Prefeitura certidão de uso do solo, da gleba, instruída dos seguintes documentos:

I - requerimento com assinatura, identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;

II - croqui de localização do imóvel com indicação dos seus contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta da cidade ou do município.

Parágrafo único - O pedido de certidão de uso da gleba será analisado e expedido pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 10 (dez) dias úteis, contendo as seguintes informações:

a) referência ao processo através do qual a certidão foi requerida;

b) identificação da localização do imóvel objeto da certidão;

c) classificação da macrozona e zona onde se localiza o imóvel e da via ou vias para as quais tem frente;

d) referência específica ao uso pretendido pelo interessado ou ao motivo da solicitação da certidão;

e) usos permitidos no imóvel, esclarecendo, quando for o caso, quais aqueles cujos projetos dependem, antes de serem elaborados, da solicitação das diretrizes correspondentes.

Seção II

Das Diretrizes de Uso do Solo

fls. 101
proc. 42.779

Artigo 8º - Independentemente da expedição de certidão de uso da gleba, a aprovação de loteamento ou desmembramento deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, apresentada acompanhada dos seguintes elementos e informações:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação;

II - cinco cópias heliográficas normais e uma cópia transparente do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, na escala 1:1.000 ou 1:500, contendo:

a) divisas da área;

b) curvas de nível de metro em metro, referidas à RN (referência de nível) oficial;

c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água e construções existentes;

d) norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;

e) planta de localização na escala 1:10.000 ou 1:25.000;

III - cópia do título de propriedade ou equivalente, devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

IV - cópia da notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano ou do imposto sobre a propriedade rural.

Artigo 9º - Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - o traçado e as seções transversais das vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município;

II - o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - a localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

IV - a localização das faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

fls. 102
proc. 42.370

V - as restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa o terreno a ser edificado;

VI - as matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

VII - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

VIII - elementos necessários ao projeto de pavimentação;

IX - recomendação para que seja feita consulta ao Departamento de Águas e Esgotos - DAE sobre as informações relativas aos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei municipal, estadual ou federal.

Artigo 10 - As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Seção III

Da Aprovação do Projeto de Parcelamento

Subseção I

Do Loteamento

Artigo 11 - O projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;

II - cópia do título de propriedade do imóvel devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

III - certidão de ônus reais que recaem sobre o imóvel;

IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;

fls. 103
proc. 42.779

V - projeto completo, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da área de equipamentos comunitários e área livre de uso público;

b) o sistema de vias;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) projeto de alinhamento das vias;

g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;

i) memoriais descritivo e justificativo do projeto;

j) projeto da pavimentação da via, quando esta for realizada;

l) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

m) projeto do sistema de esgotos sanitários;

n) projeto de distribuição de água potável;

o) cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;

p) projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres e de calçamento das mesmas, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura.

§ 1° - Nos projetos de loteamentos, os elementos técnicos relacionados nos incisos correspondentes deverão ser apresentados em duas etapas: uma, para pré-análise, em duas vias, contendo as exigências das alíneas "a", "b" e "c"; e outra, em cinco vias, com todas as exigências especificadas.

fls. 104
Proc. 42.779

§ 2° - Os demais projetos serão apresentados com todas as exigências, em cinco vias, ficando a critério do interessado a opção pela realização da pré-análise.

§ 3° - O requerente providenciará as aprovações do projeto de loteamento junto aos órgãos externos municipais e aos estaduais e federais, devendo apresentá-las na segunda fase de análise a que se refere o § 1° deste artigo.

§ 4° - O requerente providenciará as aprovações do projeto do sistema de esgotos sanitários e do projeto de distribuição de água potável junto ao DAE, devendo apresentá-las na segunda fase de análise a que se refere o § 1° deste artigo.

Artigo 12 - Após aprovação na Prefeitura e nos órgãos externos municipais e nos estaduais e federais, será fornecido o alvará de execução do loteamento, pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis.

Artigo 13 - Para ser entregue o alvará de execução do loteamento ao interessado, deverá o mesmo assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, e conforme o artigo 25 desta lei complementar, as vias, as áreas livres de uso público e as áreas de equipamento comunitário;

II - em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas, executar às próprias expensas:

a) locação topográfica completa;

b) implantação das vias e passeios;

c) iluminação da área;

d) movimento de terra projetado;

e) pavimentação das vias particulares e públicas;

f) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;

g) arborização das vias públicas e particulares e das áreas livres de uso público;

h) instalação de pára-raios quando for o caso;

fls. 105
proc. 42.779

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei complementar ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser comunicada antes do fechamento;

V - mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo;

VI - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

§ 1° - Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização.

§ 2° - O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao poder público ou a terceiros.

§ 3° - O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e prazos tecnicamente recomendáveis.

Artigo 14 - A aprovação final das obras dos loteamentos será feita por decreto, após vistorias dos órgãos técnicos e análise da comissão de recebimento de obras.

§ 1° - No decreto de aprovação das obras deverá constar:

I - zoneamento e classificação do sistema viário;

II - áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

III - outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;

IV - discriminação das áreas de uso comum e área total da gleba;

fls. 106
proc. 42.779

V - discriminação das áreas de edificações.

§ 2° - Após a expedição do decreto de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras e áreas públicas, o responsável pelo empreendimento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 3° - O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação da Prefeitura.

§ 4° - Nos contratos de compra e venda de lotes ou unidades resultantes do projeto aprovado, deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta lei complementar.

Artigo 15 - Os loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta lei complementar;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns sejam desempenhados por conta dos moradores.

§ 1° - O sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial dos moradores, que, para tanto, deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim.

§ 2° - A qualquer tempo, os loteamentos fechados, previstos neste artigo, poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura ou dos moradores.

§ 3° - Os proprietários de lotes oriundos de qualquer loteamento existente, poderão, através de entidade representativa, requerer autorização para assumir a forma fechada, desde que sejam atendidos os requisitos constantes deste artigo e conte, a medida, com aprovação prévia através de lei específica.

Artigo 16 - Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação em loteamento, será admitido o seguinte procedimento:

I - a título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do empreendimento, contendo no mínimo 50% (cinqüenta por cento) de área do terreno e dos lotes ou edificações, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;

fls. 107
proc. 42.779

II - a área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal não poderá estar, nem se posteriormente, gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

III - atendidas as demais condições estabelecidas nesta lei complementar e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado conforme estabelecido no artigo 12 e a Prefeitura Municipal expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do empreendimento no Registro de Imóveis, com a averbação, inclusive da hipoteca das áreas por elas atingidas;

IV - certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

V - a critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas;

VI - competirá à Prefeitura promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto. Nesse caso será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas, para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somado, a título de multa, importe equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1° - As unidades, lotes ou edificações não hipotecadas poderão ser comercializadas a partir da aprovação do empreendimento, ficando o "habite-se", das edificações autorizadas condicionado à conclusão de todas as obras previstas.

§ 2° - A critério da Prefeitura poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis não incluídos no empreendimento, depósito de caução ou fiança bancária.

§ 3° - No caso de garantia sob a forma de hipoteca de imóveis, deverão estes ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus ou gravame que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 4° - O valor da garantia real, qualquer que seja a sua forma, será determinada por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, ao dobro do valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 5° - A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada a empreendimento já iniciado.

fls. 108
proc. 42.779

§ 6° - Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo correrão por conta do proprietário do loteamento.

§ 7° - A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Artigo 17 - Admitir-se-á, ainda, no caso dos loteamentos, caução garantidora da execução das obras de infra-estrutura, desde que seja feita através de fiança bancária no valor correspondente.

Artigo 18 - A aprovação dos loteamentos fechados deverá obedecer:

I - para o caso de loteamentos não existentes, a aprovação será feita com base nas disposições estabelecidas nesta lei complementar;

II - para o caso de loteamentos existentes, poderá ser concedida autorização pela Prefeitura, a partir de requerimento formulado por entidade regularmente constituída para representar os proprietários de lotes instruído com os seguintes documentos:

a) cópia de título de propriedade dos imóveis;

b) cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial dos imóveis;

c) planta aprovada do loteamento;

d) documento que comprove a anuência de todos os moradores do local;

III - para os casos previstos no inciso anterior, a medida dependerá de aprovação prévia através de lei específica e, após análise dos órgãos técnicos e jurídico, a Prefeitura manifestar-se-á acerca da viabilidade de autorização, quando deverá ser apresentado o comprovante do ato constitutivo da entidade requerente, criada com poderes específicos de representação dos proprietários de lotes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título;

IV - a aprovação final, em qualquer hipótese será, dada através da Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis, ouvidas a Coordenadoria Municipal de Planejamento, a Secretaria Municipal de Transportes e a Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos.

Subseção II

Do Desmembramento

fls. 109
proc. 42.779

Artigo 19 - Os desmembramentos de glebas só serão aprovados quando o imóvel tiver frente para via pública oficial.

Artigo 20 - O projeto de desmembramento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será apresentado pelo interessado, que requererá, junto à Prefeitura, a correspondente aprovação, juntando para tanto os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;

II - cópia do título de propriedade do imóvel, devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

III - certidão de ônus reais que recaem sobre o imóvel;

IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto sobre a propriedade rural;

V - projeto completo, cuja aprovação é o objeto do requerimento, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração da área de equipamento comunitário e das áreas livres de uso público;

b) os perfis longitudinais e transversais das áreas livres de uso público e de equipamentos comunitários;

c) locação das edificações existentes;

d) descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.

Artigo 21 - As áreas livres de uso público e as áreas de equipamentos comunitários serão transferidas ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município.

Artigo 22 - O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 1° - A aprovação final do projeto de desmembramento será feita por decreto, após análise dos órgãos técnicos.

§ 2° - No decreto de aprovação do desmembramento deverá constar:

I - descrição dos lotes;

fls. 110
proc. 42.779

II - descrição das áreas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município.

§ 3° - Após a publicação do decreto de aprovação, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Seção IV

Das Normas Técnicas

Artigo 23 - Os loteamentos, desmembramentos e conjuntos de edificações em condomínio serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I - os terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;

II - os terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento) são considerados inadequados;

III - deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior à 45° (quarenta e cinco) graus.

§ 1° - As encostas, cuja inclinação ultrapasse 30% (trinta por cento), serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação.

§ 2° - É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual.

§ 3° - Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a aprovação da Prefeitura.

§ 4° - Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e reservatórios deverão ser reservadas as faixas de preservação e mantida a vegetação nelas existente.

§ 5° - Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos será reservada faixa não edificável, com largura não inferior a 4,5 m (quatro metros e meio).

fls. 111
proc. 42.779

Artigo 24 - Os serviços e obras de movimento de terra, além de terem seus projetos aprovados previamente pela Prefeitura, devem ser executados mediante a observância das seguintes estipulações:

I - os taludes devem ter declividade não superior a 1:2 (50%) para taludes em corte e 1:2,5 (40%) para taludes em aterro;

II - revestimentos com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura, em taludes com altura inferior a 1 m (um metro) ou declividade inferior a 1:3;

III - canaletas e outros dispositivos de drenagem na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2 m (dois metros);

IV - taludes de altura superior a 3 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

Parágrafo único - Os taludes podem ser substituídos por muros de arrimo ou proteção.

Artigo 25 - Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir especificadas, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura:

I - áreas livres de uso público: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

II - áreas de uso de equipamento urbano e comunitário: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - áreas de vias: compreende as áreas ocupadas pelas ruas do loteamento; no caso de desmembramentos corresponde à faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lados desmembrados.

§ 1° - No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada.

§ 2° - Vetado.

§ 3° - Nos espaços livres, de uso comum, destinados ao sistema de recreação, poderão ser construídos edificações e equipamentos próprios para lazer, mediante prévias aprovação de projeto e autorização da Prefeitura Municipal.

fls. 112
proc. 42.779

Artigo 26 - As unidades resultantes do parcelamento do solo para fins urbanos, inclusive fracionamento e desdobro de lotes, deverão ter dimensões iguais ou superiores às mínimas a seguir especificadas:

I - área não inferior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente não inferior a 6,25 m (seis metros e vinte e cinco centímetros);

II - nas áreas urbanas localizadas na região de proteção dos mananciais os lotes terão área mínima de acordo com lei específica;

III - nas zonas de ocupação controlada, definidas por lei municipal, os lotes terão área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros);

IV - nas zonas industriais os lotes terão área mínima de 450 m² (quatrocentos e cinqüenta metros quadrados) e frente mínima de 15 m (quinze metros);

V - no caso de criação de setores especiais de urbanização deverão ser respeitados os lotes mínimos definidos para aqueles setores.

Parágrafo único - Quando o desnível dos lotes da frente aos fundos for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteiriça, deverá ser reservada uma faixa não edificável de 2,00 m (dois metros) de largura, no mínimo, ao longo das divisas dos fundos.

Artigo 27 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

II - garantir um percurso de 400 m (quatrocentos metros), no mínimo, de qualquer lote até uma via com pelo menos três faixas de rolamento, sendo o percurso medido pelo eixo das vias de circulação;

III - garantir o acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área a ser loteada.

§ 1° - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200 m (duzentos metros).

§ 2° - Toleram-se quadras com comprimento entre 200 e 300 m (duzentos e trezentos metros), desde que projetada via de pedestre intermediária.

fls. 113
proc. 42.779

§ 3° - As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

Artigo 28 - As vias secundárias de circulação de veículos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Vetado.

II - passeios com largura mínima de 2,00 m (dois metros) cada um;

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);

IV - declividade transversal do leito carroçável de 0,5% (meio por cento) a 3,0% (três por cento);

V - raio de curvatura, no limite do leito carroçável, não inferior a 9,00 m (nove metros), no caso de vias com quatro ou mais faixas de rolamento, e não inferior a 6,00 m (seis metros) nas demais vias.

Parágrafo único - As vias de circulação sem saída deverão conter, no mínimo, 2 (duas) faixas de rolamento, perfazendo o total de 6,00 m (seis metros) de leito carroçável e calçada de 2,00 m (dois metros) cada uma. Deverão ser providas de praças de manobra ou alças que possam conter um círculo de diâmetro não inferior a 20,00 m (vinte metros) ou um retângulo de 25,50 m (vinte e cinco metros e cinqüenta centímetros) por 10,00 m (dez metros), com seu lado maior perpendicular ao eixo longitudinal da rua.

Artigo 29 - As vias de pedestres obedecerão às seguintes características:

I - largura não inferior a 4,0% (quatro por cento) do seu comprimento, respeitando o mínimo de 3,00 m (três metros);

II - comprimento não superior a 100 m (cem metros);

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) ou escadarias com patamares intermediários;

IV - Vetado.

Capítulo III

fls. 114
proc. 42.779

DO FRACIONAMENTO E ANEXAÇÃO

Seção I

Da Aprovação

Artigo 30 - No caso de fracionamento e/ou anexação de lotes para fins urbanos, o interessado requererá à Prefeitura aprovação, apresentando os seguintes documentos:

I - requerimento com assinatura do proprietário ou seu representante legal;

II - cópia do título de propriedade do imóvel devidamente transcrito na Circunscrição Imobiliária;

III - cópia de recibo do imposto predial e territorial;

IV - projeto, em 5 vias, do fracionamento e/ou anexação, contendo:

a) localização do terreno;

b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

d) locação das edificações existentes;

e) descrição perimétrica dos lotes resultantes.

Artigo 31 - A aprovação do projeto de anexação de gleba deverá ser feita conforme artigo anterior.

Parágrafo único - O projeto de anexação de glebas, associado ao projeto de desmembramento, deverá obedecer ao Capítulo II desta lei complementar.

Artigo 32 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, através da Seção de Aprovação de Urbanização, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Seção II

Das Normas Técnicas

fls. 115
proc. 42.779

Artigo 33 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação de lotes deverão respeitar as dimensões estabelecidas no artigo 26, desta lei complementar.

Artigo 34 - Os projetos de fracionamento e/ou anexação de lotes, associados ao projeto de construção de edificações agrupadas horizontalmente, terão lotes com área mínima de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5,00 m (cinco metros).

Capítulo IV

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 35 - Para efeito desta lei complementar, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar como responsáveis técnicos e, pela execução das obras, os profissionais que as construírem.

Artigo 36 - A infração a qualquer dispositivo desta lei complementar poderá acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo;

III - interdição das partes em desacordo com as disposições desta lei complementar.

Capítulo V

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 37 - A execução de obras de parcelamento, cujo projeto tenha sido, comprovadamente, apresentado para aprovação aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior à da publicação desta lei complementar, reger-se-á pela legislação em vigor na data constante do protocolo do pedido.

Artigo 38 - A Comissão de Recebimento de Loteamento terá sua atuação regulamentada por decreto.

Artigo 39 - Aos processos em trâmite na Prefeitura Municipal aplicar-se-ão as normas vigentes até a presente data.

fls. 116
proc. 42.779

Artigo 40 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1°. de janeiro de 1997, revogadas as disposições em contrário, especialmente:

I - os seguintes artigos da Lei n°. 2.507, de 14 de agosto de 1981:

a) 15 a 16;

b) 20;

c) 121 a 128;

d) 131;

e) 133;

f) 135 a 162;

g) 164;

h) 166 e 167; e

i) 169 a 173;

II - as Leis Complementares n°s.:

a) 56, de 17 de agosto de 1992;

b) 79, de 08 de junho de 1993; e

c) 91, de 1°. de dezembro de 1993;

III - as Leis n°s.:

a) 2.581, de 21 de junho de 1982;

b) 2.666, de 03 de novembro de 1983;

c) 2.693, de 23 de março de 1984; e

d) 2.834, de 03 de maio de 1985.

ANDRÉ BENASSI
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos vinte e sete dias do mês de dezembro de mil novecentos e noventa e seis.

MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

scc.2

fls. 117
proc. 42.779

LEI COMPLEMENTAR Nº 223, DE 27 DE DEZEMBRO DE 1996

Regula as vilas residenciais.

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 10 de dezembro de 1.996, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I
Das Disposições Preliminares

Art. 1º - Vila residencial é o conjunto de residências unifamiliares, permitida em terreno com área máxima de 10.000m², com frente para via oficial e situado na macrozona urbana.

§ 1º - A vila residencial pode ser constituída por unidades habitacionais:

a) isoladas;

b) agrupadas;

c) geminadas; ou

d) superpostas, caso em que a área máxima do terreno será de 5.000m².

§ 2º - O acesso pode ser fechado ao público, através de grade, portão ou outro dispositivo, podendo dispor de guarita.

Art. 2º - Para efeito desta lei complementar, define-se:

I - alinhamento: linha divisória entre a via pública e os terrenos lindeiros;

II - alvará de execução: documento que autoriza a execução de obra sujeita à fiscalização da Prefeitura;

III - área de equipamento comunitário: espaço reservado para fim específico de utilidade pública, tal como educação, saúde, cultura, lazer, esporte, administração etc.;

fls. 118
proc. 42.770

IV - área livre de uso público: área pública de uso comum ou especial do povo, destinada exclusivamente para lazer ou outra atividade exercida ao ar livre;

V - área ocupada: área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

VI - área construída: soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos, de todos os pavimentos das edificações;

VII - área particular para lazer e equipamento: parcela de terreno de propriedade comum dos condôminos, que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma nem reservada para circulação de veículos;

VIII - declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal;

IX - embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço por descumprimento de norma legal;

X - equipamento comunitário: equipamento público de educação, cultura, saúde, lazer, esporte e similares;

XI - equipamento comum de um conjunto de edificações em condomínio: redes de infra-estrutura, instalações ou edificações que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

XII - equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado e similares;

XIII - faixa não edificável: área do terreno onde não é permitida qualquer construção;

XIV - faixa de rolamento: cada uma das faixas que compõem a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;

XV - frente ou testada: divisa lindeira à via pública que dê acesso ao terreno;

XVI - índice de aproveitamento: relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

XVII - índice de ocupação: relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

XVIII - leito carroçável: parte da via reservada ao tráfego de veículos;

XIX - lote edificável para fins urbanos: área de terreno com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira a via pública oficial e que preencha ao menos um dos seguintes requisitos:

a) resulte de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

b) tenha superficie não superior a 10.000m²;

XX - nivelamento: definição das declividades e cotas altimétricas relativas à RN (referência de nível) oficial;

XXI - passeio ou calçada: parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres;

XXII - recuo: distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno;

XXIII - RN (referência de nível): cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

XXIV - subsolo: área abaixo da cota mínima do terreno, entendida como mínima a menor cota de passeio em relação ao terreno; em caso de lote com frente para mais de uma via será considerada a via de cota inferior;

XXV - unidade autônoma: conjunto de compartimentos de uso privativo de um proprietário;

XXVI - unidade autônoma residencial: conjunto de compartimentos de uso privativo para moradia;

XXVII - uso de comércio: atividade pela qual é definida relação de troca, visando lucro e estabelecendo-se circulação de mercadoria;

XXVIII - uso de serviços: atividade remunerada ou não, pela qual é caracterizado préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, religiosa ou de lazer;

XXIX - uso do solo: relacionamento das diversas atividades com a ocupação permitida em cada zona;

XXX - via pública oficial: via aberta, aceita pela Prefeitura como parte integrante do sistema viário do Município, classificada e em uso público;

XXXI - vistoria: diligência efetuada por técnico da Prefeitura tendo por fim verificar as condições de obra ou o uso de edifício ou terreno;

XXXII - zoneamento: divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade;

Capítulo II

Do Uso e Ocupação dos Lotes

Art. 3º - O projeto para implantação da vila residencial atenderá as seguintes condições:

I - fração ideal da área total do terreno por unidade habitacional de:

a) 2.500m², onde a unidade urbana de parcelamento seja de 5.000m²;

b) Vetado.

c) 75m², nas demais áreas residenciais da macrozona urbana;

II - índices máximos de utilização, aplicados sobre a área total do terreno:

a) índice de ocupação: 0,50

b) índice de aproveitamento: 1,0

III - edificações com gabarito máximo de dois pavimentos, excluído o da garagem, e testada mínima para as vias internas de 3,50m;

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - reserva de 5% da área total do terreno para uso comum, sendo 70% desta área descoberta e não ocupada por vaga de estacionamento ou circulação de veículos;

VI - recuo frontal de 4,00m em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel.

§ 1° - São permitidas vias internas para circulação de veículos, com as seguintes características:

a) declividade longitudinal máxima de 15% e mínima de 0,5%;

b) Vetado.

§ 2° - São permitidas vias internas para circulação de pedestres, com as seguintes características:

a) declividade longitudinal máxima de 22%, sendo que acima de 15% a via terá escadaria;

b) a escadaria é admitida quando o comprimento da via não exceder 11,00m, sendo que o acesso às habitações será através de patamares com comprimento não inferior a 1/3 das casas geminadas;

c) distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 75,00m.

§ 3° - A guarita de segurança com área até 9,00m² não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 4° - A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.

fls. 124
proc. 42.777

Capítulo III

Das Normas e Procedimentos

Art. 4º - Os procedimentos para aprovação do projeto e obras da vila residencial são os seguintes:

I - informação sobre o uso do solo;

II - diretrizes do uso do solo;

III - aprovação do projeto.

Art. 5º - Antes da elaboração do projeto de vila residencial, o interessado pode requerer à Prefeitura certidão de uso do solo, apresentando:

I - requerimento com assinatura e identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;

II - croqui de localização do imóvel, com indicação dos seus contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta da cidade ou do Município.

Parágrafo único. A certidão será expedida pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 10 dias úteis e conterá:

a) referência ao processo através do qual a certidão foi requerida;

b) identificação da localização do imóvel objeto da certidão;

c) classificação da macrozona e zona onde se localize o imóvel e da via ou vias para as quais tenha frente;

d) referência específica ao uso pretendido pelo interessado ou ao motivo da solicitação da certidão;

e) usos permitidos no imóvel, esclarecendo, quando for o caso, aqueles cujos projetos dependam, antes de serem elaborados, da solicitação das diretrizes correspondentes.

Art. 6º - Independentemente de certidão de uso do solo, o interessado requererá à Prefeitura as diretrizes de uso do solo, apresentando:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso pretendido ou o motivo da solicitação;

II - levantamento planialtimétrico e cadastral do lote, na escala 1:1.000 ou 1:500, sendo uma cópia heliográfica transparente e cinco cópias heliográficas normais, contendo:

a) divisas do lote;

b) curvas de nível de metro em metro, em relação à RN (referência de nível) oficial;

c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água e construções existentes;

d) norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;

e) planta de localização na escala 1:10.000 ou 1:25.000;

III - cópia do título de propriedade ou equivalente, devidamente transcrito na circunscrição imobiliária;

IV - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano.

Art. 7º - Atendendo o requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - o traçado e as seções transversais e demais especificações técnicas das vias internas;

II - o traçado e as seções transversais das vias que, por sua importância, deverão ser abertas ao uso público e integrar o patrimônio municipal;

III - o alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

IV - a localização das áreas livres de uso público;

V - a localização de faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

VI - as restrições legais de uso e ocupação do solo;

VII - as matas naturais ou artificiais que serão preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto à ocupação;

VIII - elementos necessários aos projetos de distribuição de água e sistema de esgotos sanitários, indicando o ponto de tomada d'água e local de lançamento de esgotos;

IX - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

X - elementos necessários ao projeto de pavimentação.

§ 1º - As diretrizes serão expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento no prazo de 30 dias úteis, consultados os órgãos públicos municipais afins.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo de 2 anos, salvo modificação imposta por legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 8º - Do projeto de implantação da vila residencial e dos projetos complementares, elaborados conforme as diretrizes expedidas, o interessado requererá à Prefeitura aprovação, apresentando:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel;

II - cópia de título de propriedade do imóvel, devidamente transcrito na circunscrição imobiliária;

III - certidão de ônus reais que gravem o imóvel;

IV - cópia de notificação-recibo de imposto predial e territorial;

V - projeto completo, cuja aprovação seja objeto do requerimento, contendo no mínimo:

a) a implantação da construção das vias públicas, das vias particulares, das áreas particulares para lazer e equipamentos, definindo-se localização, configuração e dimensões;

b) o sistema de vias particulares e públicas;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias públicas e particulares;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas particulares para lazer e equipamentos;

e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) projeto de alinhamento das vias particulares e públicas;

g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que gravem os lotes e edificações;

i) memoriais descritivo e justificativo do projeto;

j) projeto da pavimentação das vias públicas e particulares;

l) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

m) projeto do sistema de esgotos sanitários;

n) projeto de distribuição de água potável;

o) projeto de iluminação da área;

p) cronograma das obras, com prazo máximo de 2 anos.

§ 1º - Os elementos técnicos exigidos no item V serão apresentados em:

a) fase de pré-análise: os das alíneas "a", "b" e "c", em 2 vias;

b) fase de análise: os de todas as alíneas, em 5 vias.

§ 2º - O requerente providenciará a aprovação do projeto do sistema de esgotos sanitários e a do projeto de distribuição de água potável junto ao Departamento de Águas e Esgotos-DAE, e as apresentará na fase de análise referida no § 1º.

Art. 9º - A aprovação pela Prefeitura e pelos órgãos externos municipais far-se-á no prazo de 90 dias.

§ 1º - O órgão municipal competente é a Secretaria Municipal de Obras.

§ 2º - Recolhida a taxa, será expedida pelo Secretário Municipal de Obras a licença para execução.

§ 3º - A licença vigorará por 2 anos, tendo-se em conta o cronograma aprovado.

§ 4º - Vencido o prazo da licença, esta poderá ser renovada, no todo ou em parte, conforme o que tiver sido executado.

Art. 10 - Para ser entregue o alvará de execução da vila residencial ao interessado, este assinará termo de compromisso no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município, as vias públicas;

II - em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusão por etapas, executar a próprias expensas:

a) locação topográfica completa;

b) implantação das vias e passeios;

c) iluminação da área;

d) movimento de terra projetado;

e) pavimentação das vias particulares e públicas;

f) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;

g) arborização das vias particulares e públicas e paisagismo da área;

h) instalação de pára-raios, quando for o caso;

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva antes:

a) de concluídos os serviços e obras discriminados no inciso II; e

b) de cumpridos os demais encargos impostos por esta lei complementar ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização das obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que será comunicada antes do fechamento;

V - fazer constar dos compromissos de compra e venda:

a) as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor; e

b) a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

Parágrafo único. Os serviços e as obras especificados no inciso II e quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura passarão a integrar o patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

Art. 11 - A aprovação final das obras da vila residencial será feita por decreto, após vistoria dos órgãos técnicos e análise da Comissão de Recebimento de Obras.

§ 1º - No decreto constará:

a) classificação do sistema viário;

b) áreas que passem a integrar o domínio público, sem ônus para o Município;

c) outorga de concessão de uso das áreas públicas e as condições que serão observadas para o exercício do direito ao uso concedido;

d) discriminação das áreas de uso comum e área total do lote;

e) discriminação das áreas de edificações.

§ 2º - O decreto será registrado em cartório no prazo de 180 dias após sua expedição.

Art. 12 - O projeto da vila residencial pode ser modificado mediante proposta do interessado e aprovação da Prefeitura.

Capítulo IV
Da Responsabilidade Técnica e das Infrações e Penalidades

Art. 13 - Para efeito desta lei complementar, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode assinar, como responsável técnico, projeto e obra a ser submetidos a aprovação.

Parágrafo único. A responsabilidade civil por projeto, cálculo e especificações cabe ao autor e responsável técnico, e pela execução de obra ao profissional que a construir.

Art. 14 - A infração de dispositivo desta lei complementar pode acarretar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo;

III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel; e

IV - demolição da parte em desacordo com as disposições desta lei complementar.

Art. 15 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1º de janeiro de 1997.

ANDRÉ BENASSI
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos vinte e sete dias do mês de dezembro de mil novecentos e noventa e seis.

MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

nn/1

fls. 127
proc. 42.979

(Proc. 26.360)

LEI COMPLEMENTAR Nº. 284, DE 26 DE OUTUBRO DE 1999

Autoriza desdobro de lotes no Jardim das Tulipas.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, conforme a rejeição de veto total pelo Plenário em 19 de outubro de 1999, promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1.º É autorizado desdobro de lotes, edificados ou não, no loteamento Jardim das Tulipas, desde que os lotes resultantes tenham, no mínimo, as seguintes dimensões:

I - área de 125,00m²; e

II - testada de 5,00m.

Parágrafo único. Para os lotes com largura inferior a 10,00m é dispensada a exigência de recuos laterais, sem prejuízo das disposições do Código de Obras e Edificações (Lei Complementar n.º 174, de 09 de janeiro de 1996) sobre insolação e ventilação da edificação.

Art. 2.º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em vinte e seis de outubro de mil novecentos e noventa e nove (26.10.1999).

FRANCISCO DE ASSIS POÇO
Presidente

Registrada e publicada na Secretaria da Câmara Municipal de Jundiaí, em vinte e seis de outubro de mil novecentos e noventa e nove (26.10.1999).

WILMA CAMILO MANFREDI
Diretora Legislativa

cm

fls. 128
proc. 42.774

(Proc. 28.438)

LEI COMPLEMENTAR Nº. 306, DE 26 DE ABRIL DE 2000

Condiciona a instalação de postos revendedores de combustíveis e de serviços.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, conforme a rejeição de veto total pelo Plenário em 18 de abril de 2000, promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. A instalação de postos revendedores de combustíveis e serviços, considerados pólos geradores de tráfego, deverá ser precedida de diretrizes de uso de solo, independentemente do setor, obedecendo, além da legislação vigente sobre construções, o seguinte:

I - Construção em terreno com área mínima de 1.000 (mil) metros quadrados;

II - Distância mínima de 300 (trezentos) metros de túneis, trevos, viadutos e rotatórias, com a finalidade de não prejudicar o tráfego nas principais vias de acesso ou saída;

III - Testada mínima de 30 (trinta) metros para a principal via pública.

Parágrafo Único. É vedada a instalação em terrenos lindeiros a habitações coletivas, asilos, orfanatos, creches, hospitais, escolas, quartéis e templos religiosos, respeitando-se ainda, a fim de preservar a segurança com relação ao tráfego, uma distância mínima de 500 (quinhentos) metros do mesmo alinhamento.

Art. 2º. Os postos revendedores de combustíveis e serviços já instalados e em funcionamento na data do início da vigência desta Lei Complementar, que nela não se enquadrem, são considerados como uso conforme.

Art. 3º. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar nº. 195, de 20 de maio de 1996.

fls. 129
proc. 42.779

Art. 4º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em vinte e seis de abril de dois mil (26.04.2000).

Prof. FRANCISCO DE ASSIS POÇO
Presidente

Registrada e publicada na Secretaria da Câmara Municipal de Jundiaí, em vinte e seis de abril de dois mil (26.04.2000).

WILMA CAMILO MANFREDI
Diretora Legislativa

gm

fls. 130
proc. 42.379

LEI COMPLEMENTAR Nº 369, DE 14 DE MARÇO DE 2.003

Permite portaria e as construções que especifica junto a condomínios e loteamentos; e revoga a correlata Lei Complementar 290/99.

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 18 de fevereiro de 2.003, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. - Em todo condomínio e loteamento poderão ser construídos, junto ao sistema viário, passeios, recuos de área e/ou em lotes, para controle do fluxo de trânsito:

I – portaria;

II – floreiras;

III – vetado;

IV – muros.

Parágrafo único – As construções previstas no *caput* deste artigo serão:

I – objeto de requerimento à Prefeitura Municipal, instruído com as diretrizes emitidas pela Secretaria Municipal de Transportes;

II – previamente aprovadas pela Secretaria Municipal de Obras;

III – objeto de formalização através de Termo de Compromisso dispensando a Prefeitura de qualquer indenização no caso de comprovada necessidade de sua remoção.

Art. 2º. - A formalização do pedido, sua instrução e demais atos relativos à localização e às construções objeto desta lei complementar serão regulamentadas pelo Executivo.

Art. 3º. - É revogada a Lei Complementar nº 290, de 14 de dezembro de 1999.

Art. 4º. - Esta lei complementar entra 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 quatorze dias do mês de março de dois mil e três.

MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

scc. I

MOD. 3

Fls. 134
Proc. 42.770

LEI COMPLEMENTAR N.º 405, DE 26 DE JULHO DE 2.004

Exige, em empreendimentos habitacionais, investimentos em equipamentos públicos, nas condições que especifica; e revoga as Leis Complementares nºs 238/97 e 344/02, correlatas.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária realizada no dia 23 de julho de 2.004, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - Todo empreendimento que gere 95 (noventa e cinco), ou mais unidades habitacionais, deverá investir em equipamentos públicos, cuja natureza será definida pelo Gabinete do Prefeito, ouvidos os órgãos técnicos envolvidos, quando da solicitação do alvará de execução.

§ 1º - O interessado assinará Termo próprio, mediante o qual se comprometerá a executar o investimento previsto no "caput" deste artigo.

§ 2º - A Prefeitura fornecerá os elementos técnicos necessários à elaboração dos projetos executivos dos equipamentos públicos.

Art. 2º - Em se tratando de edificação, o dimensionamento do equipamento público deverá atender aos seguintes requisitos:

a) para as primeiras 95 (noventa e cinco) unidades habitacionais, serão executados 190 m² (cento e noventa metros quadrados) de área construída;

b) a cada unidade habitacional de acréscimo, serão adicionados 02 m² (dois metros quadrados) de área construída.

Art. 3º - Na hipótese do equipamento público não se tratar de imóvel edificado, o custo das obras a serem executadas será equivalente ao das edificações na forma prevista nas alíneas "a" e "b", do artigo 2º.

Parágrafo único – O valor será obtido com base no custo unitário básico da construção comercial padrão médio da Tabela PINI, estabelecido na data da expedição do alvará de execução das obras do empreendimento.

Art. 4º - Os investimentos em equipamentos públicos deverão ser repassados à Prefeitura antes da expedição de cada "habite-se" relativo ao projeto principal do empreendimento.

Fls. 132
proc. 427/79

Parágrafo único – Os tributos incidentes sobre as obras relativas aos equipamentos públicos deverão estar quitados por ocasião de seu repasse à Prefeitura, ainda que o repasse ocorra parcialmente.

Art. 5º - A critério dos órgãos técnicos da Prefeitura, o investimento em equipamento público poderá ser executado em área não abrangida pelo empreendimento.

Parágrafo único – Na hipótese de edificações em área de equipamento público no próprio empreendimento, o imóvel deverá ter frente para via oficial com entrada independente.

Art. 6º - As disposições desta Lei Complementar não se aplicam aos empreendimentos de interesse social desenvolvidos pelas Administrações Públicas Municipal, Estadual e Federal, Direta ou Indireta.

Art. 7º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º - Ficam revogadas as Leis Complementares n.º 238, de 21 de novembro de 1997 e n.º 344, de 08 de julho de 2002.

MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos vinte e seis dias do mês de julho de dois mil e quatro.

MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

scc/1

Fls. 133
Proc. 42.779

LEI Nº 2405 DE 10 DE JUNHO DE 1980

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 03 de junho de 1980, PROMULGA a seguinte Lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.1 - Esta lei disciplina o uso do solo para proteção das coleções de água e demais recursos hídricos de interesse do Município de Jundiaí.

Artigo 1.2 - São declaradas áreas de proteção as seguintes:

I - Bacia do Rio Jundiaí-Mirim, da barragem de captação até os limites do Município e seus afluentes;

II - Bacia do Córrego da Estiva ou Japi e afluentes, desde a captação no bairro do Moisés, até suas nascentes na Serra do Japi.

III - As faixas definidas no art. 2º e sua alínea "a" da Lei Federal nº 4 771, de 15 de setembro de 1965 e as constantes do art. 4º inciso III da Lei Federal nº 6 766 de 19 de dezembro de 1979, referentes as margens dos demais cursos de água do Município.

Parágrafo único - As áreas de proteção referidas nos incisos I e II estão caracterizadas na planta anexa que, rubricada pelo Chefe do Executivo, faz parte integrante desta lei.

Artigo 1.3 - Nas áreas de proteção, os projetos e a execução de urbanização, compreendendo os loteamentos, desmembramentos, reagrupamentos, parcelamentos de imóveis rurais, divisão judicial, edificações e obras, bem como a prática de qualquer atividade comercial, industrial, recreativa ou outra, dependerá da aprovação prévia dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal e do DAE-Departamento de Águas e Esgotos, sem prejuízo das demais competências estabelecidas na legislação em vigor para outros fins.

Parágrafo único - As áreas de que trata este artigo poderão ter uso para agro-pecuária, desde que esta atividade não comprometa a qualidade das águas contribuintes dos mananciais.

Artigo 1.4 - O licenciamento das atividades e a realização das obras referidas no art. 1.3 ficarão sujeitos às seguintes exigências:

fls. 134
proc. 42.779

I - destinação e uso da área, perfeitamente caracterizados e expressos nos projetos e documentos submetidos a aprovação;

II - apresentação, nos projetos, de solução adequada, relativamente aos problemas de erosão relacionados com o escoamento das águas;

III - apresentação, nos projetos, de solução adequada para coleta, tratamento e destino final dos resíduos sólidos, líquidos e gasosos produzidos pelas atividades que serão exercidas ou desenvolvidas.

§ 1º - O licenciamento de atividades econômicas e a aprovação de projetos por outros órgãos públicos dependerá sempre de aprovação prévia do DAE -Departamento de Águas e Esgotos e da Prefeitura, relativamente ao cumprimento das exigências constantes dos incisos I a III deste artigo.

§ 2º - Nos documentos de aprovação constará, obrigatoriamente, que o uso da área só será admitido nos termos desta lei.

TÍTULO II
DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 2.1 - Nas delimitações de que trata o art. 1.4, constituem áreas ou faixas de restrição especial;

I - os corpos de água;

II - a faixa de até 100 m (cem metros) de largura, quando a margem tiver gradiente abaixo de 3.2 em 15 e até 33 1/3 metros de largura acima deste, medida na superfície do terreno e contidas dentro dos 600 m (seiscentos metros) de cada lado das margens, onde a largura entre os pontos mais próximos da represa for menor do que 300 m (trezentos metros), a partir da linha de contorno correspondente ao nível de água máximo dos reservatórios públicos, existentes e projetados do Rio Jundiaí-Mirim e do Córrego da Estiva ou Japi, sendo que o reservatório do Jundiaí-Mirim vai desde a antiga Estrada Estadual para Campinas, até a proximidade da Estrada Municipal do Mato Dentro, no Bairro do Caxambu; o reservatório do Bairro do Moisés compreendido apenas o seu contorno constante da planta anexa;

III - a faixa de 20 m (vinte metros) de largura, medi

FLS. 4
PROC. 42.779
fls. 135
proc. 42.779

da em projeção horizontal, a partir dos limites do álveo, em cada uma das margens dos rios referidos nos incisos I e II do art. 1.2, sendo que o Rio Jundiaí-Mirim compreende o trecho desde a Estrada Municipal do Mato Dentro, no Bairro do Caxambu, até a divisa com o Município de Jarinu; o Ribeirão da Estiva ou Japi, no trecho desde o reservatório do Moisés até a sua nascente na Serra do Japi.

§ 1º - As faixas definidas no art. 2º, inciso I, das alíneas "a" e "b" da Lei Federal nº 4771, de 15 de setembro de 1965, são consideradas contidas nas faixas exigidas nos incisos II e III deste artigo, para os efeitos desta lei.

§ 2º - As faixas definidas nos incisos II e III deste artigo, observadas as normas desta lei, poderão ser computadas no cálculo das áreas reservadas para sistema de lazer em urbanização, do tipo urbano ou rural, até o máximo de 80% (oitenta por cento) destas. Os 20% (vinte por cento) restantes do sistema de recreio serão obrigatoriamente reservados em outro local.

§ 3º - Os demais cursos d'água diretamente tributários dos reservatórios públicos existentes e projetados, bem como os afluentes do Rio Jundiaí-Mirim e do Córrego da Estiva ou Japi deverão ter uma faixa reservada de restrição especial de 10m(dez metros) de largura, medida em projeção horizontal a partir dos limites do álveo.

Artigo 2.2 - Ao longo das faixas reservadas conforme disposição do art. 2.1, e circundando-as, nos casos de nova urbanização, urbana ou rural, será constituída uma faixa de 15m (quinze metros) para via pública.

Artigo 2.3 - As águas dos mananciais a que se refere o artigo 1.2 desta lei destinam-se, prioritariamente, ao abastecimento de água do Município de Jundiaí.

§ 1º - As águas poderão ser utilizadas paraatividades agrícolas, geração de energia e outros usos, desde que não seja prejudicado o uso de que trata o "caput" deste artigo.

§ 2º - Nos reservatórios existentes e projetados no Rio Jundiaí-Mirim e no Córrego da Estiva ou Japi, bem como em suas faixas de restrição especial, não serão permitidos os seguintes usos e atividades:

1. pesca industrial, comercial e depredatória;
2. esportes náuticos a motor;

Fls. 135
Proc. 42.779

3. outros que afetem ou possam afetar, direta ou indiretamente, a qualidade das águas.

Artigo 2.4 - Nas áreas ou faixas de que trata o art. 2.1, - incisos II e III, somente serão permitidos serviços, obras e edificações destinados à proteção dos mananciais, à regularização de vazões com fins múltiplos, ao controle de cheias e à utilização das águas previstas no art. 2.3.

Artigo 2.5 - Nas áreas ou faixas a que se referem os incisos II e III do art. 2.1 e seu § 3º, ficam proibidos o desmatamento, a remoção de cobertura vegetal existente e a movimentação de terra, inclusive empréstimos e bota-fora, a menos que se destinem aos serviços, obras e edificações mencionados no art. 2.4.

Parágrafo único - O Município disporá sobre as formas de incentivo à presevação da cobertura vegetal e especialmente ao reflorestamento nas áreas de proteção de que trata esta lei.

Artigo 2.6 - Nas áreas ou faixas dos incisos II e III do - art. 2.1 e seu § 3º, não são permitidas ampliações de serviços, - obras e edificações já existentes que não se destinem às finalidades estabelecidas no art. 2.4, bem como a ampliação ou intensificação dos processos produtivos dos estabelecimentos industriais existentes.

TÍTULO III
DISPOSIÇÕES URBANÍSTICAS

Artigo 3.1 - Nas áreas de proteção delimitadas no art. 1.2 - são permitidos, observadas as restrições desta lei, somente os seguintes usos:

I - residencial;
II - comercial;
III - para lazer;
IV - recreativo;
V - agrícola;
VI - para florestamento, reflorestamento; e
VII - de serviços

Artigo 3.2 - Nas áreas de proteção referidas no art. 1.2 - não será permitida a instalação de qualquer estabelecimento que possua efluente líquido prejudicial à qualidade das coleções de água existentes.

Artigo 3.3 - Serão permitidas apenas as indústrias de pequeno porte e não poluentes..

§ 1º - Entende-se por indústria de pequeno porte e não poluidora a que:

1. possua, no total, até 25 (vinte e cinco) operários;
2. não possua mais de 250 m² (duzentos e cincoenta metros quadrados) de área total construída e, no máximo, até atingir a área de ocupação, de 20% (vinte por cento) da área total do lote;
3. não possua efluente líquido industrial.

§ 2º - Será permitida a instalação de padarias para atendimento local, desde que obedecidos os itens 1 e 2 do § 1º.

Artigo 3.4 - As urbanizações, edificações e atividades existentes ou exercidas anteriormente a esta lei, nas áreas ou faixas compreendidas na delimitação do art. 1.2, serão respeitadas desde que não agravem as condições do local e a finalidade específica do art. 2.3.

Artigo 3.5 - As indústrias já instaladas e em funcionamento nas áreas de proteção não poderão efetuar ampliações.

Artigo 3.6 - Nas áreas de proteção delimitadas pelo art. 1.2 não serão permitidas novas urbanizações.

Parágrafo único - Quando houver interceptor de esgotos, as áreas urbanas por ele drenadas poderão receber urbanização com índice máximo de 50 (cincoenta) habitantes por hectare e com lotes de área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros) e sendo área rural obedecerá a legislação própria.

Artigo 3.7 - Serão permitidos desmembramentos de lotes nos bairros urbanos isolados de Jundiaí-Mirim, Caxambu e Ivoturucaia somente depois de implantado o interceptor de esgotos, desde que as glebas ou lotes desmembrados sejam drenados para o mesmo e tenham áreas mínimas de 3 000 m² (três mil metros quadrados) e frente mínima de 60 m (sessenta metros) e somente será permitida a edificação de 30% (trinta por cento) da área do lote.

TÍTULO IV

DISPOSIÇÃO FINAL DE ESGOTOS

Artigo 4.1 - Os sistemas particulares de esgotos existentes na data da publicação desta lei e nas novas edificações, não ligados ao sistema público, deverão ser providos, pelo menos de fossas sépticas construídas segundo as normas técnicas em vigor, com seus efluentes infiltrados no terreno, através de poços absorventes ou irrigação subsuperficial, assegurando-se a proteção do lençol freático.

Parágrafo único - Nos projetos de edificações e obras deve-

Proc. 34.222
Fls. 138
Proc. 42.779

rão constar os detalhamentos de fossa séptica ou de outro processo de tratamento, bem como do sistema de infiltração do seu efluente.

Artigo 4.2 - Nas áreas de proteção delimitadas pelo art. 1.2 não será permitida a disposição de resíduos sólidos coletados por sistema de limpeza pública e por particulares, bem como do lodo resultante dos processos de tratamento dos sistemas públicos e particulares.

§ 1º - Nas áreas onde não existir sistema público de coleta de lixo:

1. os resíduos sólidos decorrentes das atividades industriais, comerciais ou de serviços, deverão ser removidos para fora da área de proteção definida no art. 1.2;
2. os resíduos sólidos decorrentes de atividade residencial desde que não removidos para fora das áreas de proteção, deverão ser enterrados ou incinerados.

§ 2º - Nas faixas definidas no art. 2.1 não serão permitidos a disposição e o enterramento de resíduos sólidos.

Artigo 4.3 - Não será permitida a implantação e o funcionamento de hospitais, sanatórios e congêneres na área de proteção referida no art. 1.2.

TÍTULO V

DISPOSIÇÕES DE FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 5.1 - As restrições estabelecidas nesta lei e correspondentes às áreas de proteção e que se referem os artigos 1.2 e 2.1, além da subordinação aos órgãos federais e estaduais próprios, no que lhe concernem, terá fiscalização por parte do DAE-Departamento de Águas e Esgotos e da Prefeitura, sobre os seguintes aspectos:

I - condições de passagem de canalização;

II - condições de coleta, transporte e destino final de esgotos e resíduos;

III - condições e limites quantitativos de produtos nocivos que poderão ser armazenados, sem riscos para a qualidade dos recursos hídricos;

IV - emprego de defensivos e fertilizantes e prática de atividades agrícolas e de criação de animais, que deverão ser limitadas às formas que não contribuam para a deterioração dos recursos hídricos;

V - exigências a serem cumpridas pelas indústrias existen-

tes ou em construção e o plano de remanejamento das que não puderem permanecer;

VI - ampliação e aumento de escala de produção dos estabelecimentos industriais;

VII - movimentação de terra;

VIII - desmatamento;

IX - uso das coleções de água;

X - pavimentação e impermeabilização do solo;

XI - uso do solo;

XII - demais atividades que possam vir a interferir na qualidade das coleções de água.

Artigo 5.2 - O Executivo Municipal disporá através de decreto, sobre a regulamentação da fiscalização disposta no art. 5.1, instituindo meios, formas e condições para sua efetivação.

Artigo 5.3 - Os infratores das disposições desta lei ficam sujeitos à aplicação das seguintes sanções, sem prejuízo de outras estabelecidas em leis especiais:

I - advertência, com prazo de até 30 (trinta) dias, para regularização da situação nos casos de primeira infração, quando não haja perigo iminente à saúde pública;

II - multa de 10% (dez por cento) a 100% (cem por cento) da UF - Unidade Fiscal do Município, por dia, se não efetuada a regularização dentro do prazo fixado pela fiscalização, nos seguintes casos:

a) pela execução de arruamento, loteamento, desmembramento, reagrupamento, edificação ou obra, sem aprovação prévia dos órgãos municipais competentes;

b) pela prática de atividades industriais, comerciais, recreativas, agrícolas e de criação de animais, sem aprovação dos órgãos municipais competentes;

c) pela execução de urbanização, edificação ou obra e pela prática de atividades industriais, comerciais, de serviços recreativos, agrícolas e de criação de animais, em desacordo com os termos da aprovação ou com infração das disposições desta lei.

III - interdição, nos casos de iminente perigo à saúde pública e nos casos de não atendimento a determinação da fiscalização;

IV - embargo e demolição de obra ou construção executada sem autorização ou aprovação, ou em desacordo com os projetos aprovados, quando a sua permanência ou manutenção -

contrariar as disposições desta lei ou ameaçar a qualidade do meio ambiente, respondendo o infrator pelas despesas a que der causa.

§ 1º - As penalidades previstas neste artigo serão aplicadas pela Prefeitura e pelo DAE-Departamento de Águas e Esgotos, no campo que lhes couber.

§ 2º - As penalidades de interdição, embargo ou demolição poderão ser aplicadas sem prejuízo daquelas objeto dos incisos I e II deste artigo.

Artigo 5.4 - Da aplicação das sanções previstas nesta lei caberá recurso, com efeito meramente devolutivo, ao Prefeito Municipal.

Artigo 5.5 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, exceto as contidas na Lei nº 2.389, de 13 de fevereiro de 1980.

(PEDRO FAVARO)
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria de Negócios Internos e Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos dez dias do mês de junho de mil novecentos e oitenta.

(RENE FERRARI)
Respondendo pela SNIJ

mabp

fls. 141
proc. 42.779

LEI Nº 2507 DE 14 DE AGOSTO DE 1981

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, - de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária realizada no dia 24 de julho de 1981, PROMULGA a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - O Plano Diretor Físico-Territorial de Jundiaí, instituído pela Lei Municipal 1576, de 31 de janeiro de 1969, - passa a viger com a redação constante desta Lei.

Artigo 2º - A regulamentação instituída é decorrente do planejamento físico e sua consecução se processará com observância às normas técnicas enumeradas na presente Lei.

Artigo 3º - As disposições desta Lei deverão ser observadas, obrigatoriamente, na aprovação de projetos e na execução - de qualquer obra particular, e em todas as iniciativas do Poder Público.

Artigo 4º - Os projetos e a execução de serviços e obras - públicas, bem como as modificações ou reformas que neles tiverem de ser realizados, deverão atender às exigências e aos critérios fixados nesta Lei.

Artigo 5º - As áreas necessárias à execução do Plano Diretor Físico-Territorial são consideradas de interesse público.

Artigo 6º - Serão consignadas anualmente, no Orçamento Municipal, dotações específicas para atendimento do programa de desapropriações para execução do Plano Diretor Físico-Territorial.

§ 1º - As áreas desapropriadas pela Municipalidade para a execução do Plano Diretor, poderão ser reloteadas no todo ou em parte e revendidas em hasta pública.

§ 5º - Se o serviço ou obra embargada não for legalizável, só poderá verificar-se o levantamento do embargo após a correção ou eliminação do que tiver sido executado em desacordo com dispositivos desta lei.

§ 6º - O embargo de serviço ou obras públicas em geral, ou de instituições oficiais por meio de mandado judicial, será efetuado quando não surtirem efeito os pedidos de providências encaminhados por vias administrativas, através de ofício do órgão competente da Prefeitura ao diretor da repartição ou instituição responsável, bem como de comunicação escrita ao Prefeito, ao Ministro ou ao Secretário ao qual estiver subordinado.

§ 7º - No caso de desrespeito ao embargo administrativo em serviços ou obras pertencentes a empresas concessionárias de serviço público, será providenciado mandado judicial.

CAPÍTULO XII

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 205 - Os processos que à data da vigência desta lei estejam em andamento na Prefeitura, serão examinados à luz da redação original da Lei 1.576, de 31 de janeiro de 1969, e leis complementares, posteriores à mesma.

Artigo 206 - São mantidas as leis: 2.065, de 16 de maio de 1974; 2.084, de 14 de novembro de 1974; 2.410, de 18 de junho de 1980; 2.427, de 18 de setembro de 1980; 2.434, de 27 de outubro de 1980; e 2.456, de 9 de dezembro de 1980.

Artigo 207 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente o artigo 1º e parágrafo único da Lei 1.736, de 25 de setembro de 1970; Leis municipais nºs 1.475, de 23 de novembro de 1967; 1.476, de 23 de novembro de 1967; 1.587, de 29 de maio de 1969; 1.619, de 9 de outubro de 1969; 1.676, de 6 de maço de 1970;

1.770, de 14 de dezembro de 1970; 1.803, de 3 de maio de 1971; 1.835, de 25 de agosto de 1971; 1.903, de 25 de abril de 1972; 1.951, de 11 de dezembro de 1972; 1.955, de 22 de dezembro de 1972; 1.976, de 27 de março de 1973; 1.979, de 17 de abril de 1973; 2.001, de 9 de agosto de 1973; 2.002, de 20 de agosto de 1973; 2.073, de 6 de setembro de 1974; 2.075, de 19 de setembro de 1974; 2.126, de 28 de agosto de 1975; 2.133, de 23 de setembro de 1975; 2.137, de 10 de outubro de 1975; 2.156, de 30 de março de 1976; 2.193, de 22 de setembro de 1976; 2.223, de 28 de dezembro de 1976; 2.224, de 28 de dezembro de 1976; 2.243, de 24 de junho de 1977; 2.265, de 11 de outubro de 1977; 2.265 de 9 de novembro de 1977; 2.278, de 25 de novembro de 1977; 2.315, de 5 de julho de1978; 2.315, de 23 de agosto de 1978; 2.316, de 9 de agosto de 1978; 2.331, de 12 de dezembro de 1978; 2.368, de 1º de outubro de1979; artigo 2º da Lei 2.387, de 7 de fevereiro de 1980; 2.391, de 7 de março de 1980; 2.412, de 4 de julho de 1980; 2.435, de 30 de outubro de 1980; bem como os decretos municipais nºs 1.911, de 18 de março de 1970; 1.912-A, de 9 de março de 1970; 1.996, de 17 de dezembro de 1970; 2.313, de 10 de novembro de 1972; 3.293, de19 de maio de 1975; 3.462, de 25 de agosto de 1975; 3.673, de 23 de dezembro de 1975; 3.710, de 22 de janeiro de 1976; 4.369, de 28 de abril de 1977; e 4.803, de 9 de outubro de 1978.

(PEDRO FAVARO)
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria de Negócios Internos e Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos quatorze dias do mês de agosto de mil novecentos e oitenta e um.

(RENÉ FERRARI)

amst

fls. 144
proc. 42.779

CONSULTORIA JURÍDICA
DESPACHO Nº 1.719

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 768, do PREFEITO MUNICIPAL, (PROCESSO Nº 42.779), que estabelece diretrizes para ocupação do solo.

Vem a esta Consultoria o presente projeto de lei complementar, que objetiva, em suma, estabelecer diretrizes para ocupação do solo.

A matéria, ao nosso ver, necessita de análise técnica preliminar, inclusive conforme orientação jurisprudencial[1], para instruir o feito com esclarecimentos que possibilitem uma visão geral sobre as diretrizes intentadas. Por força da Lei Estadual nº 4.095/84 e Decreto Estadual nº 43.284/98, que tornou o território do Município Área de Proteção Ambiental-APA, e da Lei Federal 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal; estabelece diretrizes gerais da política urbana; e dá outras providências – Estatuto da Cidade – mister se faz que do processo conste informes técnicos no que concerne às exigências insertas tanto na legislação estadual quanto as incidentes no artigo 2º c/c o artigo 4º; e artigo 43, I a IV, da norma federal, que tratam da Gestão Democrática da Cidade, e demais disposições aplicáveis daquelas norma, além de outras decorrentes das normas ambientais correlatas.

Entendemos, outrossim, que oriundo do Executivo, a Secretaria Municipal de Planejamento e do Meio Ambiente tenha efetivado os estudos que propiciaram a confecção da proposta, considerando os aspectos sobre a localização geográfica das áreas alcançadas, indicando quais as diretrizes para as respectivas zonas de ocupação, principalmente pelo fato de o Município ser considerado Área de Proteção Ambiental Estadual – APA (de acordo com a Lei Estadual nº 4.095/84 e Decreto Estadual nº 43.284/98) e, conforme exigência da Secretaria Estadual do Meio Ambiente, para aprovação de novas urbanizações e novos empreendimentos na região, e também, nos termos do art. 36, c/c os requisitos do art. 37, da Lei federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), tenha promovido a elaboração do necessário estudo de impacto de vizinhança (EIV), tendo como norte: I – adensamento populacional; II – equipamentos urbanos e comunitários;III – uso e ocupação do solo; IV – valorização imobiliária; V – geração de tráfego e demanda por transporte público; VI – ventilação e iluminação, e VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Assim é que sugerimos à Presidência da Casa, para melhor instruir o feito[2], o envio de ofício, com cópia do inteiro teor da presente propositura, às seguintes entidades, solicitando análise e firmando posicionamento que entender cabível, se o caso:

---

[1] Conforme acórdão proferido na ADIn 66.667-0/6.

[2] Note-se que a Prefeitura Municipal, quando da adoção das medidas legais e/ou administrativas decorrentes das diretrizes apresentadas, deverá manter plena observância ao disposto nos artigos 3º e 4º da Lei federal 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, combinado com o § 5º do art. 40, daquela norma, com redação alterada pela Lei federal 9.785/99, que veda o parcelamento do solo nos casos que especifica, entre outras, em áreas de preservação ecológica, consoante dispõe a primeira parte do parágrafo único do art. 3º.

fls. 145
proc. 42.779

1) à Comissão do Plano Diretor;

2) ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA, e

3) ao Departamento de Águas e Esgotos.

Após a instrução, designe-se audiência pública, convidando as entidades representativas da cidade (por exemplo, Associação dos Engenheiros de Jundiaí, DAE S/A, Ministério Público do Estado de São Paulo, COMDEMA, Comissão do Plano Diretor, entre outras) e, com a juntada aos autos da documentação obtida com a referida audiência, encaminhe-se o processo a esta Consultoria para posterior parecer.

Sem embargo de outras deliberações que possam ser adotadas, uma vez que venham a ser juntadas ao feito, retorne os autos a este órgão técnico para análise e parecer.

Jundiaí, 10 de dezembro de 2004.

Ronaldo Salles Vieira
Ronaldo Salles Vieira
Consultor Jurídico em exercício

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 146
proc. 42.779

proc. 42.779

GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Oficie-se, em nome da Presidência, solicitando aos destinatários o apontado pela Consultoria Jurídica (fls. 12/13).

PRESIDENTE
10/12/2004

DIRETORIA LEGISLATIVA

Cumpra-se, conforme despacho supra.

DIRETORA LEGISLATIVA
10/12/2004

fls. 147
proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Of. PR 12.04.39
proc. 42.779

Em 10 de dezembro de 2004

Ilmo. Sr.
Arq. NIVALDO JOSÉ CALLEGARI
Presidente da Comissão do Plano Diretor
N E S T A

A V.S.ª solicito a gentileza de providenciar as informações apontadas pela Consultoria Jurídica desta Edilidade no Despacho n.º 1.719 - que segue por cópia anexa -, relativo ao Projeto de Lei Complementar n.º 768, de autoria do Prefeito Municipal, que estabelece diretrizes para ocupação do solo.

Sem mais, apresento-lhe respeitosas saudações.

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Recebi.
ass.:
Nome: Ana Paula Marin
Identidade: 26.853.304-0
Em 10/12/04

fls. 148
proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Of. PR 12.04.39
proc. 42.779

Em 10 de dezembro de 2004

Ilma. Sra.
SÍLVIA MERLO
Presidente do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente-CONDEMA
N E S T A

A V.S.ª solicito a gentileza de providenciar as informações apontadas pela Consultoria Jurídica desta Edilidade no Despacho n.º 1.719 - que segue por cópia anexa -, relativo ao Projeto de Lei Complementar n.º 768, de autoria do Prefeito Municipal, que estabelece diretrizes para ocupação do solo.

Sem mais, apresento-lhe respeitosas saudações.

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Recebi.
ass.: Ana Paula
Nome: Ana Paula
Identidade: 26.853.304-0
Em 10/12/04

fls. 149
proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Of. PR 12.04.39
proc. 42.779

Em 10 de dezembro de 2004

Ilmo. Sr.
ADEMIR PEDRO VICTOR
Diretor-Presidente da DAE S/A – Água e Esgoto
N E S T A

A V.S.ª solicito a gentileza de providenciar as informações apontadas pela Consultoria Jurídica desta Edilidade no Despacho n.º 1.719 - que segue por cópia anexa -, relativo ao Projeto de Lei Complementar n.º 768, de autoria do Prefeito Municipal, que estabelece diretrizes para ocupação do solo.

Sem mais, apresento-lhe respeitosas saudações.

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

DAE S.A. JUNDIAI 000931 10/DEZ/04 16:23

Recebi.
ass.:
Nome:
Identidade:
Em / /

CÂMARA M. JUNDIAÍ (PROTOCOLO) 14/DEZ/04 14:52

fls. 160
Proc. 42.779

À
Comissão do Plano Diretor

Att. **Arquiteto Nivaldo Callegari**
Presidente da Comissão do Plano Diretor de Jundiaí

Câmara Técnica da Comissão do Plano Diretor de Jundiaí.

Junte-se.
PRESIDENTE
15/12/2004

Ref: **Parecer de Análise da Proposta de Lei Complementar que dispõe sobre parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Jundiaí.**

Em atenção à solicitação feita a esta Câmara Técnica referente à análise da Proposta de **Lei Complementar que dispõe sobre parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Jundiaí**, temos a informar e propor as seguintes sugestões a serem conferidas, definidas e aprovadas pela Comissão do Plano Diretor de Jundiaí:

Capítulo II – **ZONEAMENTO DO TERRITÓRIO**

Art. 3° **Definições**

§ 1° sugere-se a seguinte redação: "*as zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, limites de lotes, respeitando-se as características naturais do local*".

Art. 8° **Zona Especial de Interesse Social**
As áreas que vierem a ser objeto de proposta de ocupação passando a integrar a ZEIS devem atender a densidade e índices da região.

Art. 10° **Zona Industrial**: com a intenção de não prejudicar as zonas do município destinadas à implantação industrial com a utilização exagerada de outros usos sugere:

a) a critério do executivo, as áreas industriais poderão ter seu uso convertido para residencial, caso seu entorno assim estiver utilizado;
b) as propostas de empreendimentos residenciais, comerciais e de serviços nas zonas industriais, deverão ser objeto estudo e aprovação pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, baseados em dados fornecidos pelo IPPUJ e ter a anuência da Secretaria Municipal de Indústria e Comércio;
c) permitir serviços com atividade noturna nesta zona.

Art. 11° **Zona de Urbanização Específica**

§ 2° Os parâmetros de usos e ocupação do solo devem também ser objeto de estudos do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Jundiaí (IPPUJ).

§ 3° As novas áreas integrantes das ZUE (Zona de Urbanização Específica) devem também ser objeto de estudo da Secretaria do Planejamento e IPPUJ, considerando a densidade da vizinhança do entorno.

fls. 151
Proc. 42.779

§ 4º Os usos para as áreas de ZUE resultantes de regularização são os permitidos para a ZR1, que não permite atividades comerciais e de serviços com mais de 2 funcionários; (papelaria, padaria, etc.), a não ser para via arterial.
Observação: *Restrição exagerada, justificar*

- Na zona rural, segundo quadro anexo II - tabela II, não se permite agroindústria. É importante constar a permissão do uso como mais uma forma de incentivo ao setor, mesmo com a autorização prévia da prefeitura.

- Parte da área definida como ZR1, ou seja, o polígono entre Avenida Henrique Andrés, Rua Anchieta, Rua Onze de Junho e Avenida Nove de Julho, possui atualmente características de ZR3.

Capítulo III – SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

Art. 16º **Classificação das Vias Existentes**
Rever a classificação das vias, principalmente no centro e regiões adjacentes, pois existem ruas com características atuais diferentes das propostas para as mesmas.
Exemplo: Rua Prudente de Moraes (entre o Hospital Paulo Sacramento e a Rua São Bento) – Não é via local. Se não for via arterial, é, no mínimo, via coletora.

Capítulo IV – USOS DO SOLO

Art. 19º **Classificação das atividades urbanas de comércio, serviços e industriais (porte)**
II b) toleradas: atividades regulares preexistentes, ou seja, autorizadas, já têm direito adquirido. As atividades preexistentes sem uso permitido devem ser consideradas e ter propostas para sua regularização.

Art. 21º **Classificação dos usos**
§ 2º sugere-se a seguinte redação: "*Para efeito desta Lei Complementar, considera-se edificação horizontal aquela com altura máxima de 10,00 metros em relação à cota do nível da soleira de entrada do pavimento térreo*".

Art. 22º **Categorias e sub-categorias de uso permitidas nas zonas rurais e urbanas**
§ 7º Os estabelecimentos de serviços públicos devem ser tratados da mesma forma que os demais, inclusive quanto à zona e via que se pretende instalar.

Capítulo V – OCUPAÇÃO DOS TERRENOS

Art. 23º/24º **Recuos**
Sugere-se: todas as edificações devem sempre respeitar o recuo frontal, sem benefícios ou concessões, mesmo que provisórias ou removíveis.
Para as construções horizontais, os recuos laterais e de fundo não deveriam ser obrigatórios, devendo as mesmas atender os demais índices e legislação que determina as áreas, espaços livres e recuos para iluminação e ventilação dos compartimentos.

Art. 25º **Recuos laterais e de fundos**
Sugere-se: *as edificações horizontais poderiam ser projetadas sem recuo lateral e de fundo.*

Fls. 152
proc. 42.779

§ 2° *Se não houver projeto de edificação principal, não se pode construir edícula no recuo de fundo?*

§ 3° *No caso de haver só edícula? É possível?*
Comentário: no caso de haver só a construção de edícula com altura máxima de 5,00 metros, esta deveria ser considerada como construção principal, desde que atenda aos índices estabelecidos para a zona.

§ 8° Para os casos em que os lotes vizinhos à viela sanitária, as construções podem considerar para efeito de cálculo do recuo lateral e de fundo a largura da viela "***a que fazem divisas***".

Art. 28° **garagens de subsolo**
Definir qual a referência a ser adotada para garagens de subsolo: a cota de nível mais alta, média ou mais baixa da testada do lote. *Possibilidade de subsolos escalonados em função da topografia?*

Art. 29° **Índices de ocupação e aproveitamento**

§ 4° sugere-se *acrescentar o hall de circulação* neste parágrafo também como local a não ser computado no índice de aproveitamento.

§ 6° Rever redação: *vincular a galeria apenas com o pavimento térreo, pois, há a interpretação de que a galeria poderia estar localizada em todos os pavimentos e a partir daí aumentar indefinidamente o índice de aproveitamento.*

Art. 30° **Altura das edificações:**

1. Definir critério para medição da altura total da edificação; *sugestão:* cota de nível da soleira de entrada do pavimento térreo.
2. Pelo item I, a altura máxima é definida pela largura da via e medida do recuo frontal. Quanto maior o recuo frontal, maior será a altura máxima permitida.
3. Pela tabela II, a altura já está definida, independente do recuo frontal para zona rural, ZR1, ZR2, ZR3, ZS1. As alturas estabelecidas deveriam ser maiores, possibilitando uma ocupação menor com criação de mais espaços livres.

III – Plano Básico de Aeródromos

§ 4° **terrenos com duas ou mais frentes**: considerar apenas a via principal;

§ 6° Acrescentar edificações destinadas à agroindústria.

Art. 31° **Vagas para veículos**

§ 5° **edificações destinadas aos usos de comércio e serviços de pequeno e médio porte**: considerar 1 vaga para cada 75m² de área total construída e que esta poderá estar na área de recuo e ser descoberta;

§ 7° As igrejas e locais de culto também devem atender todas as exigências este artigo.

§ 12° **rebaixamento de guia**:

I nos imóveis, com testada de até 8,00 metros o rebaixamento, terão largura máxima de 3,50 metros;

III manter sem rebaixamento pelo menos a largura de 5,00 metros;

§ 13° **edificações existentes ou reformadas destinadas ao comércio e serviços com até 200m² de área construída**:
Sugere-se a aquisição de vagas nos mesmos termos dos § 9° e 10° deste artigo.

fls. 153
Proc. 42.779

Art. 32° **Edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos coletivos**

§ 2° *Já existem estacionamentos em vias locais (ZR2). O artigo deveria permitir o uso.*

VIII sugere-se alterar a largura mínima das rampas de acesso de 3,00 para 3,50 metros;

X a área abrangida pelo recuo frontal além das condições estabelecidas, deverá permanecer, obrigatoriamente, descoberta;

Art. 33° **atividades consideradas pólos geradores de tráfego**

§ 1° Este artigo exige local para carga e descarga em todos os estabelecimentos. Existem estabelecimentos sem necessidade dessa vaga para carga e descarga.
Exemplo: profissionais liberiais, usos relacionados ao comércio e serviços e pequeno porte que já possuem as vagas conforme artigo 31.

Art. 34° **áreas mínimas permeáveis**

sugere-se que os lotes com área inferior à 2.000m² deverão ser reservadas áreas permeáveis de, no mínimo, 10% da área do imóvel.

Art. 43° **projetos de conjuntos habitacionais**

VI **vias internas de circulação de veículos:** considerar declividade longitudinal máxima de 15% para as vias e 20% apenas para as rampas de acesso;

Art. 48° **vilas rurais**

densidades: esclarecer critérios utilizados para definição da taxa;

Art. 54° **execução de instalações sanitárias impossibilitadas de interligação à rede pública**

§ 2° Incluir: *(...) fossa séptica, poço de absorção (sumidouro) ou vala de infiltração ou outro sistema comprovadamente eficiente, a concessionária dos serviços de água e esgoto* (...)

Criar o § 3°:

Independente do sistema de tratamento isolado, a absorção do efluente no solo deve ser comprovada por testes de infiltração, atendendo norma(s) aceitas pela legislação vigente.

Art. 55° Definir até que nível pode estar a soleira de entrada do prédio.

§ 1° Suprimir o parágrafo ou definir quais são os demais casos.

Art. 57° **imóveis de frente aos terminais urbanos**

Sugere-se inclusive a remoção de luminosos, outras formas de sinalização ou estruturas removíveis;

Art. 58° **imóveis voltados para as vias arteriais e corredores de comércio e serviços**

IV **Não** determinar o local de acesso de veículos - junto às divisas. Cada projeto tem a possibilidade de propor a solução mais adequada para cada caso;

V Não está claro.
Infra-estrutura urbana executada por particular? E a execução de redes públicas? Como fica a situação de lotes vizinhos já ocupados: serão obrigados a desocupar a referida faixa?

Art. 61° **expedição de certidões e diretrizes de uso da gleba**

§ 2° As diretrizes municipais devem garantir o direito e vigorar pelo prazo determinado, independente de alteração de lei municipal.

Art. 67° Rever, pois o agrupamento das áreas verdes em um único local, dependendo do caso, pode inviabilizar um empreendimento, tornando seu coeficiente de aproveitamento muito baixo, ou prejudicando uma situação natural existente mais favorável.

fls. 154
proc. 42.779

Art. 69° **parcelamento em lotes mínimos de 150m²**

§ 1° Acrescentar *análise do IPPUJ e avaliação da Comissão do Plano Diretor.*

Criar o § 6°:

A densidade, os índices e os coeficientes para implantação são os mesmos da zona que se pretende instalar o empreendimento.

Art. 77° **garantia real de execução do loteamento**

VI A Prefeitura já tem garantia da caução de 50%. *A multa de mais 30% é legal?*

Art. 82° **retificação e/ou desvio de curso d'água**

Sugere-se a seguinte redação: "*Todo e qualquer fator gerador de Área de Preservação Permanente somente poderá sofrer intervenção com a devida justificativa técnica, após prévia autorização dos órgãos estaduais competentes e da Prefeitura Municipal de Jundiaí, mediante parecer de seu órgão competente* ";

§ 1° **Observação:** *A compensação deveria ser exigida se houver canalização ou supressão de APP. A retificação ou desvio deveria exigir a recuperação ou o plantio da APP, pois a maioria dos cursos d'água não tem a faixa de APP plantada.*

Art. 83° **terrenos que tem divisa com o Solar do Barão**

I Sugere-se a seguinte redação: "*as elevações voltadas para o terreno do "Solar" deverão receber tratamento arquitetônico com características similares às voltadas para as ruas Barão de Jundiaí e Rangel Pestana* ";

Art. 85° **edifícios destinados à habitação coletiva**

§ 1° Sugere-se nova redação:

"*Quando a área de ocupação do edifício for inferior ao índice de ocupação com criação de espaços livres, a diferença da ocupação poderá ser acrescida duas vezes à área total de aproveitamento*".

- Nas categorias CS1 (F) e I-1 (F), existem casos em que são necessários mais de dois funcionários e não é a atividade que incomoda. Sugestão: casos especiais deverão ser estudados.

- A utilização dos recursos de outorga onerosa e com a transferência do direito de construir acrescida de outros benefícios pode aumentar substancialmente os coeficientes de construção da proposta de zoneamento. Este acréscimo é pontual e deve ser aprovado somente após estudos dos órgãos técnicos competentes da Prefeitura Municipal de Jundiaí.

Estamos anexando outras considerações sobre questões importantes a serem considerados no texto desta Lei Complementar:

Zoneamento Urbano e Rural:

- **revisão da classificação viária do município**: considerando que a classificação de usos do solo e os índices de ocupação e aproveitamento são baseados na classificação viária do município e, principalmente, as informações obtidas através do mapa integrante desta lei Complementar, observamos alguns equívocos na classificação de vias do município. Tendo em vista a possibilidade de distorção na forma da ocupação proposta por esta Lei, sugerimos uma revisão criteriosa da classificação viária com o objetivo de adequar esta Lei a situação atual da vias existentes no município;

- **Jardim Brasil:** devido às suas características atuais permaneça classificado como **ZR3**;

Fls. 155
Proc. 42.779

- **Chácara Urbana:** em função das características dos usos atuais identificados no local, seja classificada como **ZR3**;

- **Revisão da classificação** da área definida pelo polígono entre a Henrique Andrés, Rua Anchieta, Rua Onze de Junho e Avenida Nove de Julho, atualmente apresentam características de **ZR3**;

- **Revisão da classificação** da área definida pelo polígono entre a Avenida Jundiaí, Rua do Retiro e a Avenida 9 de Julho, assim como a região do Carrefour e vazios urbanos situados no entorno, seja considerado **ZR 2**;

- **Revisão da classificação** da área definida pelo polígono entre a Rua Bandeirantes e Rua Antonio Segre seja considerado **ZR 3**;

Sendo o que havia para o momento.

Atenciosamente.

Jundiaí, 17 de novembro de 2.004.

Francisco Fransber Bezerra

Ricardo R Felippi

Paulo Ricardo Chenquer

César A Picolo

CAMARA M. JUNDIAI (PROTOCOLO) 14/DEZ/04 14:52 042828

fls. 156
proc. 42.779

CÂMARA TÉCNICA DO PLANO DIRETOR DO COMDEMA

Parecer Sobre a Lei Complementar de Zoneamento da versão entregue

Art. 1º inciso VI - preservação da escala da cidade e de seus valores culturais, paisagísticos e ambientais.

Sugere-se a seguinte redação: "*preservação da escala do* ***município*** *e de seus valores culturais, paisagísticos, ambientais* ***e arqueológicos***".

Inciso VII - compatibilização das políticas de incentivo à preservação do patrimônio natural e construído.

Sugere-se a seguinte redação: " *compatibilização das políticas de incentivo à preservação do patrimônio natural, cultura, arqueológico e construído*".

Art. 3º - §1º - As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lotes.

sugere-se a seguinte redação: " *As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos,* ***respeitando-se as características naturais do local***".

Art. 8º - §2º - A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) abrange os núcleos de submoradias encontrados na cidade, mapeados no Anexo IV do Plano Diretor Municipal.

falta densidade. Sugere-se 500 habitantes/ha.

Junte-se
PRESIDENTE
15/12/2004

Art. 9º - §1º inciso I- Integram a Zona de Urbanização Específica:

Considerar a Densidade de Vizinhança do entorno como parâmetro a ser utilizado em cada empreendimento.

Art. 10 inciso I - Zona de Serviço e Comércio Central (ZS 1), formada pelas áreas do centro histórico de Jundiaí, composta por construções originais e edificações de interesse de **preservação** pelo patrimônio arquitetônico e paisagístico da cidade.

Substituir o termo "preservação" por conservação

Art. 11 - A Zona Industrial é formada por áreas que comportam a instalação de indústrias, observadas as condições ambientais em função do risco que a atividade apresente.

Permitir serviços com atividade noturna neste setor.

fls. 157
proc. 42.779

Agregar o seguinte texto: " *A critério do executivo, as áreas industriais poderão ter seu uso convertido para residencial, caso seu entorno assim estiver utilizado".*

Art. 13 § 1º - Somente será permitida a ocorrência de atividades urbanas na zona rural se constarem da Tabela I que integra o Anexo II desta Lei Complementar, e desde que o empreendimento seja previamente autorizado pela Prefeitura Municipal e o uso seja compatível com a necessidade de proteção das áreas rurais.

Agregar o seguinte texto: "*Os usos não previstos na Tabela I deverão ser previamente aprovados pela Comissão do Plano Diretor".*

Art. 14 § 1º A utilização de terrenos com profundidade superior a 30 metros deverá considerar os seguintes critérios:

Sugere-se exigir o impacto de vizinhança como um destes critérios.

Art. 21 §2º - Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se edificação horizontal aquela com altura máxima de 10 metros em relação ao perfil natural do terreno.

Sugere-se a seguinte redação: "*Para efeitos desta Lei Complementar, considera-se edificação horizontal aquela com altura máxima de 10 metros em relação à cota do nível da soleira de entrada do pavimento térreo".*

Art. 22 – As categorias e subcategorias de uso permitidas nos imóveis da zona urbana e na zona rural são indicadas nas Tabelas I e II e nos Quadros I a XI que constituem o Anexo II desta Lei Complementar.

Considerar neste artigo o Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo

Art. 26 inciso IV - esclarecer o que é depósito descoberto. Suprimir o item b: Cobertura de material que permita inclinação máxima de 5%.

Art. 28 - As garagens de subsolo, quando abaixo do nível da rua e das áreas adjacentes, poderão ocupar as faixas de recuo não atingidas por projeto ou diretriz de alargamento da via.

Sugere-se a seguinte redação: "*As garagens de subsolo, até 1,50 metro acima do nível do ponto mais alto do terreno com relação à guia, quando abaixo do nível da rua e das áreas adjacentes, poderão ocupar as faixas de recuo não atingidas por projeto ou diretriz de alargamento da via.*

Art. 29 § 1º - Não serão computados na ocupação e no aproveitamento a garagem, a casa de máquinas, a caixa d'água, os beirais que não ultrapassem 1/3 dos recuos obrigatórios ou projetados, as áreas cobertas por marquises dos estabelecimentos de comércio e serviços e os terraços até o limite de 5% do pavimento.

fls. 158
proc. 42.779

Sugere-se que o índice para os terraços seja alterado de 5 para 20% com o intuito de estimular o terraceamento das edificações que aumentam o sombreamento e conseqüente conservação das edificações e são importantes como instrumento de segurança num eventual incêndio.

§4º - Nos edifícios de pavimentos destinados à habitação coletiva, o espaço coberto de pavimento, térreo ou não, destinado ao livre lazer de todos os moradores não será computado no índice de aproveitamento até o limite de 10% da área construída.

Sugere-se acrescentar o hall de circulação neste parágrafo também como local a não ser computado sua área no índice de aproveitamento.

§6º - Em qualquer edificação, a área interna destinada ao uso público na forma de espaços e galerias cobertas, com largura não inferior a 4,0 metros, que esteja situada no nível do passeio ou à ele interligada por rampas ou escadas, e permaneça aberta no horário comercial será acrescida, em dobro, à área máxima de aproveitamento definida pelo índice respectivo.

Sugere-se as seguinte redação: "*Em qualquer edificação, a área interna destinada ao uso público na forma de espaços e galerias cobertas, com largura não inferior a 4,0 metros, que esteja situada no nível do passeio ou à ele interligada por rampas e/ou escadas, e* ***permanecendo*** *aberta no horário comercial, será acrescida, em dobro, à área máxima de aproveitamento definida pelo índice respectivo.*

Art. 30 - As alturas máximas das edificações serão definidas pelos seguintes critérios, prevalecendo aquele que resultar no menor valor:

Sugere-se acrescentar ao final do "caput" o seguinte texto: " *e tendo como parâmetro a soleira do hall de entrada do edifício*".

inciso II – Em função da localização do imóvel, segundo a tabela seguinte:

Sugere-se a seguinte redação: "*Em função da localização do imóvel* ***e como parâmetro para a laje do último pavimento****, segundo a tabela seguinte:*

Sugere-se alterar a altura máxima das Vias Coletoras de ZR2, Vias Locais de ZR3, Corredor Viário CC1 e Polígono de Proteção do Patrimônio de 15 para 15,50 metros.

Sugere-se alterar a altura máxima das Vias Arteriais de ZR2, Vias coletoras de ZR3, e ZS1, exceto Polígono de Proteção do Patrimônio de 27 para 27,50 metros.

§2º - Para os terrenos com duas ou mais frentes, a altura máxima da edificação será determinada pela linha originada na ligação das alturas máximas para cada uma das vias.

Sugere-se considerar a Via Principal

fls. 159
proc. 42.779

Art. 31 §3º - As edificações destinadas aos usos comercial e de prestação de serviços, deverão possuir uma vaga de estacionamento para cada 50 m² de área total de aproveitamento do projeto de construção..

Alterar o índice de 1 vaga para cada 50 para 1 vaga para cada 75 m² e considerar que esta possa estar na área de recuo e ser descoberta.

§ 10 inciso II - nos imóveis com largura superior a 8 metros, o rebaixamento poderá atingir metade da testada do lote, desde que seja assegurada a manutenção de guia não rebaixada de pelo menos 5 metros.

Sugere-se restringir para um máximo de 7 metros de guia rebaixada e cada lote ter apenas 2 entradas.

Art. 32 inciso VI - erro na redação: Paredes das divisas em alvenaria.

Inciso VIII – rampas de acesso com largura mínima de 3 metros e declividade máxima de 20%

Sugere-se alterar a largura de 3 para 3,50 metros.

Art. 33 inciso II - Sugere-se alterar a relação de 1 vaga para cada 40 m² para cada 75 m² de área construída.

Inciso III - Sugere-se alterar a relação de 1 vaga para cada 35 m² para cada 75 m² de área construída.

Inciso VI - Sugere-se alterar a relação de 1 vaga para cada 100 m² para cada 200 m² de área construída.

Inciso VII letra a) - Sugere-se alterar a relação de 1 vaga para cada 50 m² para cada 75 m² de área construída.

Art. 34 - Suprimir o termo "Área particular de preservação permanente" que não existe na legislação pertinente.

Sugere-se criar um outro parágrafo com a seguinte redação: "*Em lotes com área inferior a 2.000 m², deverão ser reservadas áreas permeáveis que ocupem, no mínimo, 10% da área do imóvel*".

Art. 42 §4º - A área coberta destinada às vagas de garagem não serão computadas no índice de aproveitamento.

Sugere-se a seguinte redação: "*A área coberta destinada às vagas de garagem, áreas comuns e terraços até o limite de 10% da área útil, não serão computadas no índice de aproveitamento.*

fls. 160
proc. 42.779

Art. 43 inciso VI - vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 20% e largura mínima de 11 metros.

Sugere-se que a largura seja alterada para 9 metros.

Art. 45 inciso I – assegurar a conservação da propriedade rural, mediante a preservação e/ou recomposição das matas naturais e da vegetação integrante das áreas de preservação permanente e de reserva legal; bem como o desenvolvimento de atividades agropecuárias adequadas.

Sugere-se a seguinte redação: "*assegurar a conservação da propriedade rural, mediante a preservação e/ou recomposição das matas naturais e da vegetação integrante das áreas de preservação permanente e de reserva legal; bem como o desenvolvimento de atividades agropecuárias* ***e minerais*** *adequadas*".

Sugere-se acrescentar o **inciso III** com a seguinte redação:

III - respeitar as áreas de vegetação ripária.

Art. 48 inciso III – índices máximos de impermeabilização de 15% na área do módulo e 70% na área destinada à implantação do conjunto de residências.

Sugere-se alterar o índice de 70 para 60% na área destinada à implantação do conjunto de residências.

Inciso IV - implantação

Art. 50 inciso III - Notificar a cooperativa sempre que forem verificadas irregularidades e/ou o não cumprimento das obrigações assumidas quando da aprovação do projeto, para que sejam tomadas as providências necessárias.

Sugere-se a seguinte redação: "*Notificar* ***o condomínio*** *sempre que forem verificadas irregularidades e/ou o não cumprimento das obrigações assumidas quando da aprovação do projeto, para que sejam tomadas as providências necessárias*".

Art. 54 - A execução de instalações sanitárias impossibilitadas de interligação à rede pública deverá ser autorizada pela concessionária dos serviços de água e esgoto.

Sugere-se a seguinte redação: "*A execução de instalações sanitárias impossibilitadas de interligação à rede pública deverá ser autorizada* ***e aprovada*** *pela concessionária dos serviços de água e esgoto.*

§ 1º - Sugere-se substituir o termo "na hipótese" para "*no caso*".

§2º - na hipótese de autorização para a construção de sistema sanitário isolado no lote, composto de fossa séptica e poço de absorção, a concessionária estará desobrigada de qualquer medida relativa à captação do esgoto ou efluente em questão.

fls. 161
proc. 42.779

Sugere-se a seguinte redação: "***no caso*** *de autorização para a construção de sistema sanitário isolado no lote,* ***o mesmo deverá ser aprovado pela*** *concessionária* ***que*** *estará desobrigada de qualquer medida relativa à captação do esgoto ou efluente em questão".*

Sugere-se substituir o termo "na hipótese" descrito no § 1º para "*no caso*".

Art. 55 §1º- Nos demais casos, mesmo não havendo elevador, o projeto deverá prever todos os espaços e compartimentos necessários à sua instalação.

Sugere-se a seguinte redação: "*mesmo não havendo elevador, o projeto deverá prever todos os espaços e compartimentos necessários à sua instalação".*

Art. 61 inciso VI - matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto ao parcelamento.

Sugere-se acrescentar as "*áreas ripárias"* nas área frágeis acima descritas.

Art. 65 - Os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

Sugere-se acrescentar o § 6º com a seguinte redação: "Nos imóveis localizados dentro do Território da Serra do Japi deverão atender a legislação específica para o local."

Art. 69 - em qualquer imóvel da zona urbana, com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental (ZC), será permitido o parcelamento em lotes com área mínima de 160 m² e frente mínima de 8 metros, desde que o empreendimento seja considerado de interesse social, conforme definido no Art. 8º desta Lei Complementar, e sejam atendidas as seguintes condições:

Sugere-se alterar a área do lote de 160 para 150 m².

Inciso III - prova de atendimento à população de baixa renda mediante a oferta de, no mínimo, 25% das unidades geradas para utilização ou comercialização através da FUMAS ou de outro órgão municipal competente.

Sugere-se alterar o índice de 25 para 20%.

§2º - as unidades ofertadas à FUMAS serão comercializadas ou adquiridas pelo preço equivalente ao custo de produção acrescido de uma remuneração de 20%.

Sugere-se a seguinte redação: "*as unidades ofertadas à FUMAS serão comercializadas ou adquiridas pelo preço equivalente ao custo de produção acrescido de uma remuneração* ***máxima*** *de 20%.*

Art. 76 - após as vistorias dos órgãos competentes, a aprovação final do loteamento será feita por certidão, da qual constará:

fls. 162
proc. 42.779

V - discriminação das áreas de edificações.

Sugere-se a seguinte redação: discriminação das áreas de edificações, respeitando as normas mais restritivas que esta lei, caso assim preveja o Regulamento Interno elaborado pelo empreendedor.

Art. 78 - Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

Sugere-se a seguinte redação: "*Os novos loteamentos poderão adotar a forma* ***de uso controlado****, desde que:*

Sugere-se acrescentar o inciso IV com a seguinte redação:

Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

IV - as áreas verdes e institucionais estejam localizadas fora do perímetro controlado.

§2º - alterar fechado para uso controlado;

Art. 81 - As novas atividades de extração mineral somente serão autorizadas quando situadas na Zona Industrial do Município.

Sugere-se a seguinte redação: "*As novas atividades de extração mineral somente serão autorizadas quando situadas na Zona Industrial do Município e Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí".*

§1º - sugere-se alterar "Serra do Japi" para "*Território da Serra do Japi*"

Art. 82 - Todo e qualquer curso de água somente poderá ser canalizado, retificado ou desviado com a devida justificativa técnica, após prévia autorização dos órgãos estaduais competentes e da Prefeitura do Município de Jundiaí, mediante parecer de seu órgão competente.

Sugere-se a seguinte redação: *"Todo e qualquer* ***fator gerador de Área de Preservação Permanente*** *somente poderá* ***sofrer intervenção*** *com a devida justificativa técnica, após prévia autorização dos órgãos estaduais competentes e da Prefeitura do Município de Jundiaí, mediante parecer de seu órgão competente".*

Art. 83 inciso I - as elevações voltadas para o terreno do "Solar" deverão receber tratamento arquitetônico igual às voltadas para as ruas Barão de Jundiaí e Rangel Pestana.

Sugere-se a seguinte redação: "*as elevações voltadas para o terreno do "Solar" deverão receber tratamento arquitetônico* ***com características similares*** *às voltadas para as ruas Barão de Jundiaí e Rangel Pestana".*

fls. 163
proc. 42.779

Art. 85 §1º - Quando a área ocupada por espaços livres pelo edifício for inferior àquela definida nesta Lei Complementar pelo índice de ocupação, a diferença resultante poderá ser acrescida duas vezes à área total da construção.

Sugere-se a seguinte redação: "*Quando a área ocupada pela edificação for inferior àquela definida nesta Lei Complementar pelo índice de ocupação, a diferença resultante poderá ser acrescida duas vezes à área total da construção*".

Abaixo, seguem algumas sugestões que não se encaixam no texto desta Lei Complementar, mas que entendemos ser importantes a sua apreciação:

1 a descrição dada atualmente para as áreas verdes (num sentido genérico para as áreas permeáveis) seja dividida em áreas com restrição de uso e áreas que efetivamente possam ser utilizadas como Sistema de Lazer, .

O texto abaixo descreve estas áreas tal como proposto:

A - Para efeitos desta Lei Complementar, define-se **Espaço Livre de Uso Público** como sendo as áreas permeáveis, providas com algum tipo de vegetação para revestimento do solo que garanta a sua estabilidade, que tenha fertilidade suficiente para garantir o desenvolvimento da vegetação nela existente ou a ser implantada e que não poderá, em qualquer hipótese, ter sua destinação, fim e objetivos alterados.

B - Os Espaços Livres de Uso Público (ELUP), de acordo com sua localização, vocação ambiental e situação, poderão ser divididos em:

1 - Áreas Verdes – são áreas com restrição de uso, onde a prioridade é pela manutenção e restauração florestal e que se desprovidas de vegetação arbórea, deverão ser revegetadas através de Projeto Técnico de Reflorestamento aprovado junto ao órgão ambiental competente.. Deverão, obrigatoriamente, ser computadas nestas áreas as Áreas de Reserva Legal conforme caracterizadas no Art. 16 da Lei 4.771/65 e as Áreas de Preservação Permanente conforme caracterizadas no Art. 2º da Lei 4.771/65 e suas alterações e na Resolução CONAMA 303/02.

2 – Sistema de Lazer – são áreas previstas ao uso público, podendo conter praças, áreas permeáveis de lazer e esporte, pomares e áreas com vegetação exótica.

C - Dentro da área caracterizada como Sistema de Lazer, poderão existir construções compatíveis a este tipo de uso, tais como: quadras poliespotivas, churrasqueiras e afins e que venham a impermeabilizar o solo, desde que sua área correspondente não seja computada como área permeável

D - as áreas de passeios permeáveis somente serão computadas, no máximo em 3%, na área destinada como Espaço Livre de Uso Público.

2 na implantação de empreendimentos, e principalmente nas movimentações de solo, que exista um mecanismo exigindo do empreendedor que as condições de jusante permaneçam inalteradas posterior à execução do serviço proposto.

fls. 164
proc. 42.779

Este mecanismo poderia ser através de um laudo assinado por profissional habilitado e acompanhado de resenha fotográfica, retratando a situação anterior e posterior à obra.

3 Com relação ao zoneamento:

* Que o Jardim Brasil permaneça como ZR 1 e a Chácara Urbana passe para o setor ZR 3, em função do uso atual identificado no local;
* Que todo o setor compreendido entre a Avenida Jundiaí, Rua do Retiro e a Avenida 9 de Julho seja considerado ZR 3
* Que a região compreendida entre a Rua Bandeirantes e Rua Antonio Segre seja transformada em ZR 3

4 na aprovação de projetos de imóveis situados no centro da cidade, deve permanecer o critério de recuo através do Sistema de Galeria

Jundiaí, 08 de novembro de 2.004.

Membros:

Arq. Nivaldo Callegari
presidente

Arq. Rosana Ferrari

Profª Yone Guatta Candiotto

Ecóloga Ângela Maria Monti

Emp. Jorge Ritto

Eng. Agr. Silvio Eduardo Drezza

fls. 165
proc. 42.779

CONSULTORIA JURÍDICA
PARECER Nº 7.640

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 768 **PROCESSO Nº 42.779**

De autoria do **PREFEITO MUNICIPAL**, retorna a esta Consultoria o presente projeto de lei complementar, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, em face da juntada aos autos da documentação pertinente à audiência pública.

A propositura encontra sua justificativa às fls. 73, e vem instruída com a planta de zoneamento de sistema viário (Anexo I), fls. 57; Anexo II – Tabela I – Categorias de Uso (fls. 58/60); Anexo II - Tabela II – Usos Permitidos por Zonas (fls. 61/72), documentos de fls. 74/164 e material colhido em audiência pública . Às fls. 144/145 há despacho deste órgão técnico solicitando análise da Comissão do Plano Diretor, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, DAE S/A - Águas e Esgotos.

Às fls. 150/155 encontra-se encartada análise técnica da Comissão do Plano Diretor, na qual sugerem propostas de emendas aos dispositivos que especifica. Praticamente nos mesmos termos, às fls. 156/164 há manifestação do COMDEMA, também com sugestão de emendas. Após, acham-se juntados os documentos produzidos em audiência pública.

É o relatório.

PARECER:

Sob o aspecto legislativo formal, a proposição em exame se nos afigura revestida da condição legalidade no que concerne à competência (art. 6º, VII, VIII), e quanto à iniciativa, que é privativa do Chefe do Executivo (art. 72, XXIX, c/c os artigos 135/139) por caber àquele Poder propor o Plano Diretor e matérias correlatas, como o estabelecimento de diretrizes para ocupação do solo, sendo os dispositivos relacionados pertencentes à Lei Orgânica de Jundiaí.

A matéria é de natureza de lei complementar, obedecendo ao princípio da razão da matéria, conforme dispõe o art. 69 da Constituição Federal, além do que está inserta no rol do art. 43 da Carta de Jundiaí, cujo inciso IV confere essa condição às propostas relativas ao Plano Diretor do Município. No caso, busca-se estabelecer diretrizes para ocupação do solo, e a proposta ora formulada se enquadra nos ditames de elaboração técnico-legislativa. No que concerne ao quesito mérito, pronunciar-se-á o soberano Plenário.

O presente projeto de lei complementar foi pautado e debatido em audiência pública, observando-se o rito para sua realização, princi-

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

palmente no tocante a publicidade da audiência, que foi ampla, e o registro da mesma está inserto dos autos.

Não obstante decisões do Judiciário no sentido de que os projetos afetos a alteração do Plano Diretor seriam de iniciativa privativa do Executivo, temos, em termos doutrinários, posições divergentes. Contudo, apesar de entendermos que a deflagração do projeto que cria norma afeta ao Plano Diretor, como na questão em tela, seja de competência do Executivo, o mesmo ao adentrar na Casa Legislativa pode sofrer alteração via emenda. É matéria de planejamento municipal.

Ora, uma vez tratando-se de matéria de planejamento municipal, e o Estatuto da Cidade – art. 4º - o equipara conjuntamente às normas orçamentárias (Plurianual, LDO e Lei Orçamentária), depreende-se daí a possibilidade legislativa da alteração via emenda.

Além da Comissão de Justiça e Redação devem ser ouvidas as Comissões de Obras e Serviços Públicos e de Defesa do Meio Ambiente.

QUORUM: maioria de 2/3 (dois terços) da Câmara (parágrafo único do art. 43, L.O.M.).

É o parecer.

Jundiaí, 16 de dezembro de 2004.

Fábio Nadal Pedro
Assessor Jurídico

Ronaldo Salles Vieira
Ronaldo Salles Vieira
Consultor Jurídico em exercício

fls. 167
proc. 42.779

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO **PROCESSO Nº 42.779**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 768, do **PREFEITO MUNICIPAL**, que estabelece diretrizes para ocupação do solo.

PARECER Nº 2.034

O projeto de lei complementar em destaque encontra amparo na Lei Orgânica de Jundiaí - art. 6º, VII, VIII, c/c o art. 72, XXIX - afigurando-se, pois, revestido da condição legalidade no que concerne à iniciativa e à competência, conforme bem aponta a Consultoria Jurídica da Casa no Parecer nº 7.640, de fls. 165/166, que subscrevemos na totalidade.

A natureza de lei complementar da matéria é incontestável, posto que trata de temática afeta ao Plano Diretor Físico-Territorial, visando estabelecer diretrizes para ocupação do solo, que a Carta de Jundiaí, art. 43, IV, assim considera.

Da análise que fizemos acerca do texto nada detectamos que possa incidir como impedimento à sua tramitação, uma vez que a mesma encontra-se perfeitamente estruturada e instruída, e assim convencidos, votamos favorável à sua aprovação.

É o parecer.

APROVADO
17/12/04

Sala das Comissões, 17.12.2004.

ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO
Relator

ANA VICENTINA TONELLI

ORACI GOTARDO
Presidente

SÉRGIO DUTRA
Contrário

SÍLVIO ERMANI

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 168
proc. 42.779

COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS **PROCESSO Nº 42.779**

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 768, do **PREFEITO MUNICIPAL**, que estabelece diretrizes para ocupação do solo.

PARECER Nº 2.035

Estabelecer diretrizes para ocupação do solo, constitui o objetivo inserto no projeto em destaque, a fim de possibilitar a equilibrada distribuição de atividades econômicas e moradias, a proteção do patrimônio natural e construído, entre outros objetivos.

Estudando a iniciativa tão somente sob a ótica de obras e serviços públicos, acompanhamos o inteiro teor da justificativa do Alcaide de fls. 73, assim como o respaldo que a proposta conquistou nos debates havidos em audiência pública e na documentação que instrui os autos.

Assim convencidos, consignamos voto pela aprovação do projeto.

Parecer favorável.

Sala das Comissões, 17.12.2004.

APROVADO
17/12/04

WANDERLEI RIBEIRO
Presidente e Relator

ANTONIO GALDINO

IVAN PERINI

JOÃO DA ROCHA SANTOS

JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS

Sessão	Rodízio	Taquígrafo	Orador	Aparteante	Data
40ªSE-13ªL	1.25	P.Da Pós	Ver. Kubitza		171204

Parecer da Comissão de Defesa do Meio Ambiente

Projeto de Lei Complementar n. 768 do Prefeito Municipal

Relator Presidente Ver.Carlos A. Kubitza.

Projeto de Lei Complementar nº 768 do Prefeito Municipal que estabelece Diretrizes para Ocupação do Solo.

Versa o presente projeto sobre as diretrizes de uso e ocupação do território, estabelecendo as zonas de uso, os índices de ocupação do solo, classificação de atividades e sistemas viários, condições técnicas para parcelamento do solo e demais questões referentes ao desenvolvimento urbano do município.

As condições de uso e ocupação do solo são fatores que interferem diretamente na qualidade ambiental da cidade. Neste prisma esta relatoria fez análise criteriosa do referido projeto de lei.

Inicialmente há de se destacar que os novos instrumentos de política urbana criada no projeto de lei do plano diretor como, por exemplo: transferência do direito de construir, estudo prévio de impacto de vizinhança, operações urbanas consorciadas entre outros, sequer são citados nesta lei, e segundo nosso entendimento os critérios dos instrumentos citados deveriam ser tratados na lei de uso e ocupação do solo.

No que se refere à divisão do território em zonas com seus usos e índice correspondente constata-se a ausência completa de um estudo de campo sobre o uso do solo real e tendências atuais. Da análise realizada verifica-se que o setor de uso atualmente existente tem suas nomenclaturas alteradas, porém mantêm-se os mesmos limites territoriais desconsiderando as transformações ocorridas de 1981 ano da aprovação da atual lei de zoneamento até os dias atuais, verifica-se que o atual setor S2 estritamente residencial é denominado na nova proposta de ZR1, o setor S3 residencial passa a se chamar ZR 2 e setor S4 uso misto passa a se chamar ZR3, mas não é feita nenhuma atualização nos limites físicos mesmo onde há uma clara mudança de usos; notando apenas algumas modificações pontuais sem devida justificativa para tal.

Setorizações que foram questionadas pelo próprio Prefeito, que chegou a afirmar que iria entrar com processo argüindo inconstitucionalidade das mesmas, para surpresa, mantiveram-se na proposta encaminhada pelo Poder Executivo.

* Há uma clara incompatibilidade entre os usos atuais e tendências com o projeto hora apresentado. O exemplo da

Sessão	Rodízio	Taquígrafo	Orador	Aparteante	Data
40ªSE-13ªL	1.26	P.Da Pós	Ver. Kubitza		171204

fragilidade da proposta pode ser constatado na apresentação do projeto de Lei nº 763 que propõe alterações no projeto de lei de uso e ocupação do solo que está em análise.

Neste sentido, propomos a não aprovação do PLC 768 para que possa ser feito um profundo estudo para elaboração de uma lei que contemple as reais necessidades do município.

Portanto, o voto deste Relator é contrário a esse PLC e solicitaria que o Presidente consultasse os demais membros da comissão de meio ambiente.

Senhor Presidente.

Vossa Excelência é favorável? (contrário) Contrário ao projeto! Com parecer contrário ao Projeto de Lei nós vamos ouvir os demais integrantes da comissão.

Ver. José Aparecido dos Santos - contrário ao relator.

Ver. Dr. Júlio César de Oliveira - contrário ao relator.

Ver. Dra. Silvana Baptista - contrária ao relator.

Ver. Sílvio Ermani - Contrário ao relator.

Portanto com 4 votos contrários ao relator - APROVADO o parecer da Comissão de Defesa do Meio Ambiente.

-

*

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 171
proc. 42.379

pp 110/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 1 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768

(da Vereadora Neizy Martins de Oliveira Cardoso)

Enquadra na Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari as áreas que especifica.

As áreas 1 e 2, delimitadas na planta anexa, são suprimidas, respectivamente, da Zona Residencial de Média Densidade – ZR-2, e da Zona de Conservação Ambiental – ZC, passando a integrar a Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari.

Sala das Sessões, 17.12.2004

NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO

LOUVEIRA
ZONA DE CONSERV
BACIA DO RIO CA
ZC
ZC
ZI
ZI
ZI
ZR3
ZR3
ZR3
ZR2
ZR2
ZR2
ZR1
ZR1
ZS 2
ZS 2
ZS 2
PAÇO

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 173
proc. 42.779

pp 111/04

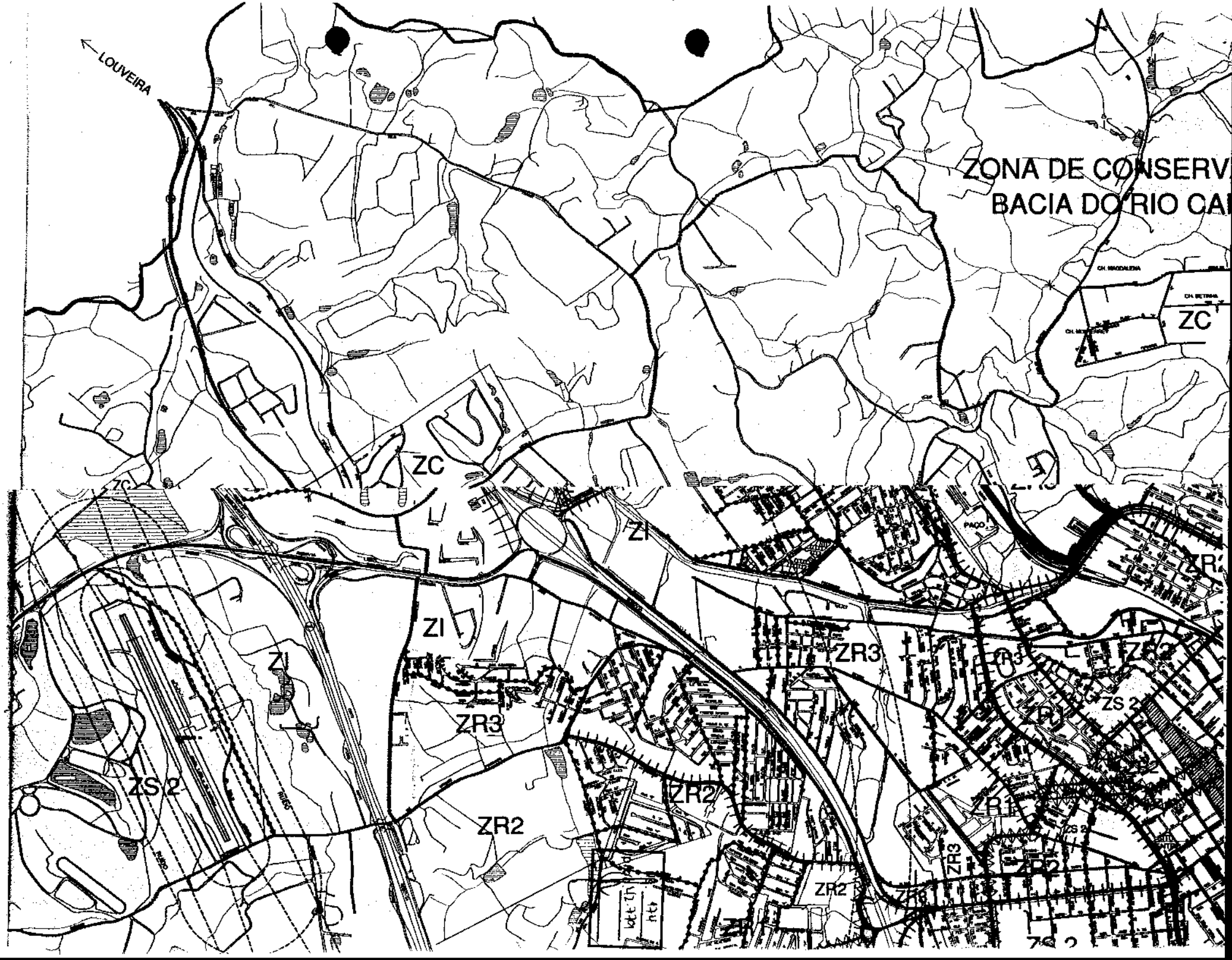
APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 2 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador José Aparecido Marcussi)
Enquadra na Zona Residencial de Média Densidade – ZR-2 a área que especifica.

A área delimitada na planta anexa é suprimida da Zona Residencial de Uso Misto – ZR-3, passando a integrar a Zona Residencial de Média Densidade – ZR-2.

Sala das Sessões, 17.12.2004

JOSÉ APARECIDO MARCUSSI


LOUVEIRA
ZONA DE CONSERV
BACIA DO RIO CA
ZC
ZI
ZR3
ZR2
ZS 2

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 175
proc. 42.779

pp 112/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 3 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768

(do Vereador Adilson Rodrigues Rosa)

Enquadra na Zona de Conservação da Serra dos Cristais as áreas que especifica.

As áreas 1 e 2, delimitadas na planta anexa, são suprimidas, respectivamente, da Zona de Conservação Ambiental – ZC, e da Zona Residencial de Média Densidade – ZR-2, passando a integrar a Zona de Conservação da Serra dos Cristais.

Sala das Sessões, 17.12.2004

ADILSON RODRIGUES ROSA

fls. 176
proc. 42.770

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 177
proc. 42.779

pp. 115/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 4 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Adilson Rodrigues Rosa)

Enquadra na Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim a área que especifica.

A área delimitada na planta anexa é suprimida da Zona de Conservação Ambiental – ZC, passando a integrar a Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim.

Sala das Sessões, 17/12/2004

ADILSON RODRIGUES ROSA

fls. 178
proc. 42.779

JARINÚ

JARINÚ

CAMPO LIMPO PAULISTA

ZC

ZR1

ZR3

ZC

fls. 479
proc. 42.779

pp. 116/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 5 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Oraci Gotardo)

Enquadra na Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim a área que especifica.

A área delimitada na planta anexa é suprimida da Zona de Conservação Ambiental – ZC, passando a integrar a Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim.

Sala das Sessões, 17/12/2004

ORACI GOTARDO

Fls. 180
Proc. 42.779

ARINÚ

JARINÚ →

CAMPO LIMPO PAULISTA

ZC

ZC

ZC

ZC

ZR1

DA
IRIM

ZR3

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 164
proc. 42.779

pp. 117/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 6 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Felisberto Negri Neto)

Enquadra como Zona Industrial – ZI a área que especifica.

A área assinalada na planta anexa passa a ter sua condição original, ou seja, Zona Industrial, definida pelas Leis Complementares nº. 330, de 28 de maio de 2001, e nº. 355, de 10 de dezembro de 2002, que adequa a descrição perimétrica da Lei Complementar nº. 330.

Sala das Sessões, 17/12/2004

FELISBERTO NEGRI NETO

fls. 182
proc. 42.779
LOUVEIRA
ZONA DE CONSERV
BACIA DO RIO CA
ZC
ZC
ZI
ZI
ZI
ZR3
ZR3
ZR3
ZR2
ZR2
ZR2
ZR2
ZR1
ZS 2
ZS 2
ZS 2
PAÇO

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 183
proc. 42.779

pp. 118/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 7 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Júlio Cesar de Oliveira)

Revoga a Lei Complementar nº. 393/04, que inclui na Macrozona Urbana e ressetoriza área situada no Bairro de Corrupira.

No art. 93, acrescente-se:

"VIII - Lei Complementar nº. 393, de 8 de março de 2004".

Sala das Sessões, 17/12/2004

JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA

fls. 184
Proc. 42.779

LEI COMPLEMENTAR Nº. 393, DE 08 DE MARÇO DE 2004

Inclui na Macrozona Urbana e ressetoriza de Setor S.9 (Recreio Urbano e Rural) e Setor S.11 (Estritamente Agrícola) para Setor S.2 (Estritamente Residencial) área situada no Bairro de Corrupira.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, conforme a rejeição de Veto Total pelo Plenário em 02 de março de 2004, promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. A área de terreno a seguir descrita, indicada e delimitada na planta integrante desta lei complementar, passa a integrar a Macrozona Urbana, definida pela Lei Complementar nº 224, de 27 de dezembro de 1996, e a classifica passando do Setor S.9 (Recreio Urbano e Rural) e Setor S.11 (Estritamente Agrícola) para Setor S.2 (Estritamente Residencial) para efeito dos dispositivos de uso, ocupação e parcelamento de solo, estabelecidos na Lei 2.507, de 14 de agosto de 1981 (Plano Diretor Físico-Territorial): *inicia-se no Ponto 1, divisa do Condomínio Santa Rosa com a faixa da estrada de ferro da Fepasa; daí segue acompanhando a divisa com a estrada de ferro em linha sinuosa passando pela Avenida Nicola Acieri até encontrar um córrego ponto 2 de nossa descrição; daí deflete à direta e segue à jusante pelo córrego numa distância de 684,76 metros até encontrar o ponto 3; deste ponto deixa o córrego e deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 613,23 metros até encontrar o ponto 4 confrontando com o loteamento Bosques de Corrupira; daí deflete novamente à direita e segue em reta numa distância de 312,86 metros até encontrar o ponto 5; deflete novamente à direita e segue em reta numa distância de 272,89 metros até encontrar o ponto 1 inicial de nossa descrição perimétrica, confrontando com o Condomínio Santa Rosa. O perímetro acima descrito descreve uma área de 381.400,00 metros quadrados.*

Art. 2º. A densidade demográfica bruta para habitações unifamiliares limita-se a 50 hab/hectare (cinqüenta habitantes por hectare) considerando-se a área total da gleba.

§ 1º. A ocupação dos lotes será de 50% e aproveitamento de até 1 (uma vez).

§ 2º. Para efeito de aprovação, as edificações obedecerão aos seguintes recuos mínimos:

a) frontal: 5,00 metros;

b) lateral: 4,00 metros (índice soma).

§ 3º. Para efeito do parcelamento do solo, será considerado o que for mais restritivo entre o Setor S.2, o art. 2º.

fls. 185
proc. 42.779

Art. 3º. Todo projeto a ser executado na área em questão terá aprovação prévia dos órgãos federais, estaduais e municipais competentes relativamente à proteção e preservação de recursos naturais, conforme legislação em vigor, obedecendo ainda aos termos do art. 22, I a III, do Plano Diretor (Lei Complementar nº 224, de 27 de dezembro de 1996), quando for o caso.

Art. 4º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em oito de março de dois mil e quatro (08/03/2004).

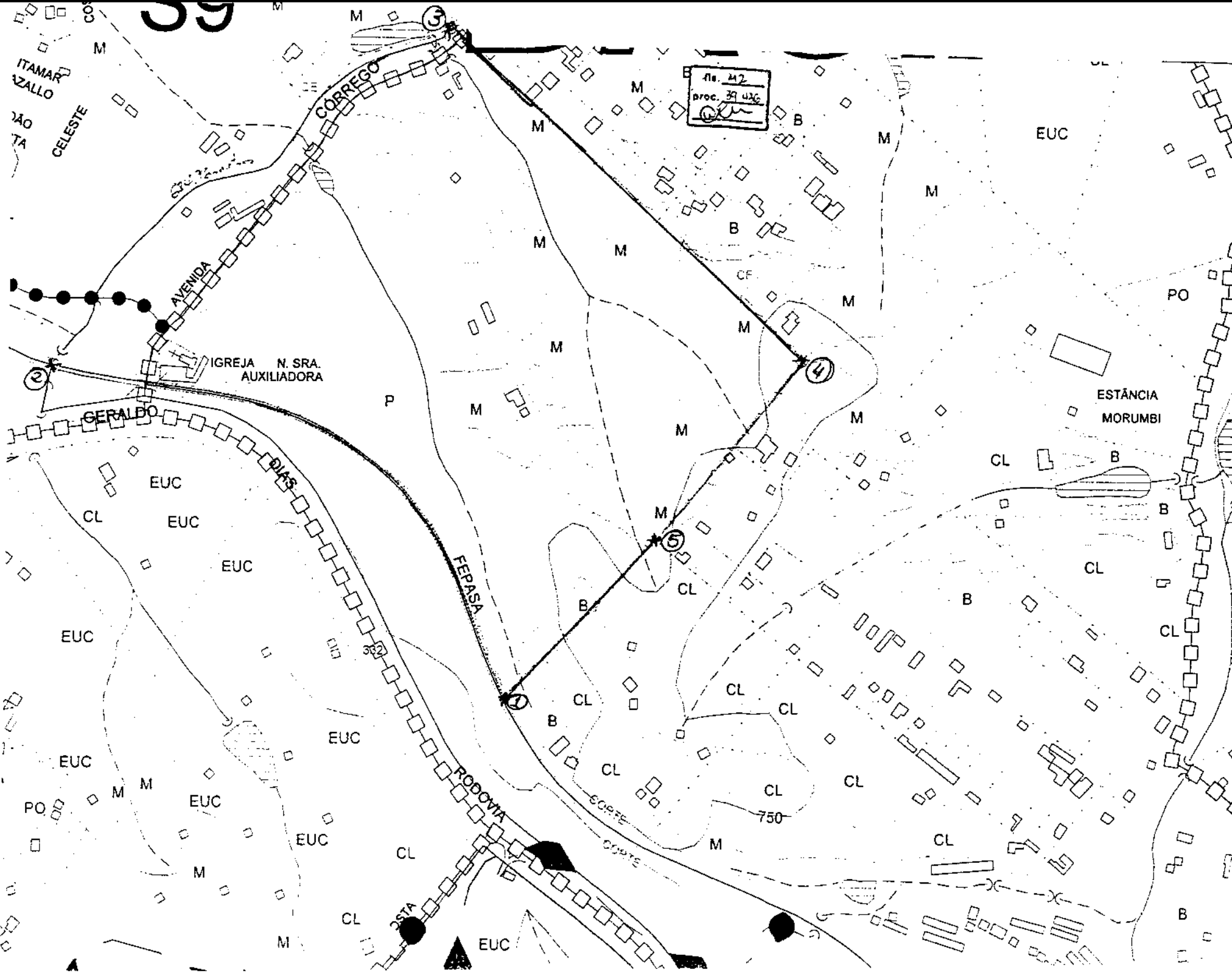
Engº. FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Registrada e publicada na Secretaria da Câmara Municipal de Jundiaí, em oito de março de dois mil e quatro (08/03/2004).

WILMA CAMILO MANFREDI
Diretora Legislativa

fls. 186
proc. 42.720

fls. 142
proc. 39.436



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 187
proc. 42.719

pe. 121-A/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 8 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(José Aparecido Marcussi)

Prevê lei para ajuste dos parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Urbanização Específica (ZUE).

No art. 11, § 2°.:

onde se lê: *"por ato do Poder Executivo Municipal";*

LEIA-SE: *"por lei específica".*

Sala das Sessões, 17/12/04

JOSÉ APARECIDO MARCUSSI

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 188
Proc. 42.779

pe. 121-B/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 9 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(Ivan Perini)

Suprime previsão de iniciativa do Executivo para projeto de lei para criação de novas áreas na Zona de Urbanização Específica (ZUE).

No art. 11, § 3°., suprima-se: *"do Poder Executivo Municipal, aprovada pela Comissão do Plano Diretor"*.

Sala das Sessões, 17/12/04

IVAN PERINI

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 189
proc. 42.779

pe. 121-C/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 10 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(Ivan Perini)

Suprime exigência de aprovação prévia da Comissão do Plano Diretor para atividades urbanas na zona rural.

No art. 13, § 1°., suprima-se: *"e à autorização prévia pela Comissão do Plano Diretor"*.

Sala das Sessões, 17/12/04

IVAN PERINI

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 190
proc. 42.779

pe. 121-D/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 11 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(José Aparecido dos Santos)

Suprime previsão de Corredor de Comércio e Serviço de Impacto Elevado (CC-3) ao longo da Rodovia Anhangüera.

Suprima-se o § 2°. do art. 13.

Sala das Sessões, 17/12/04

JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 191
proc. 42.779

pe. 121-E/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 12 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(Adilson Rodrigues Rosa)

Prevê lei para transformação de categoria de vias de contorno de quadras.

No art. 16, § 4°., inciso II:

onde se lê: *"instituída por decreto"*,

LEIA-SE: *"instituída por lei"*.

Sala das Sessões, 17/12/04

ADILSON RODRIGUES ROSA

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 192
proc. 42.779

pe. 121-F/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 13 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(Adilson Rodrigues Rosa)

Suprime exigência de aceitação pela Comissão do Plano Diretor para aprovação de projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para cada zona.

No art. 68, § 3°., suprima-se: *"e a sua aprovação dependerá, necessariamente, da aceitação por parte da Comissão do Plano Diretor".*

Sala das Sessões, 17/12/04

ADILSON RODRIGUES ROSA

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 193
Proc. 42.779

pe. 121-H/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 14 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(José Aparecido dos Santos)

Prevê notificação do infrator de dispositivos da norma.

Nova redação ao art. 89 *"caput"*:

"Art. 89. O infrator de dispositivo desta Lei Complementar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, será previamente notificado e, mantida a infração, estará sujeito à aplicação das seguintes penalidades:".

Sala das Sessões, 17/12/04

JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 194
Proc. 42.779

pe. 122/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 15 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(Wanderlei Ribeiro)

Inclui área do Bairro Medeiros na Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3).

A área delimitada na planta anexa passa a integrar a Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3).

Sala das Sessões, 17/12/04

WANDERLEI RIBEIRO

Justificativa

Tendo em vista manifestação em audiência pública, para permanência de algumas residências que se encontram divididas pela Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, à altura do km 69,500, destacadas do Setor Industrial, passando a integrar a Zona Residencial ZR-3, apresentamos esta emenda, que corresponde ao anseio daquela população.

fls. 195
Proc. 42.779

fls. 196
Proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

pp. 124/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

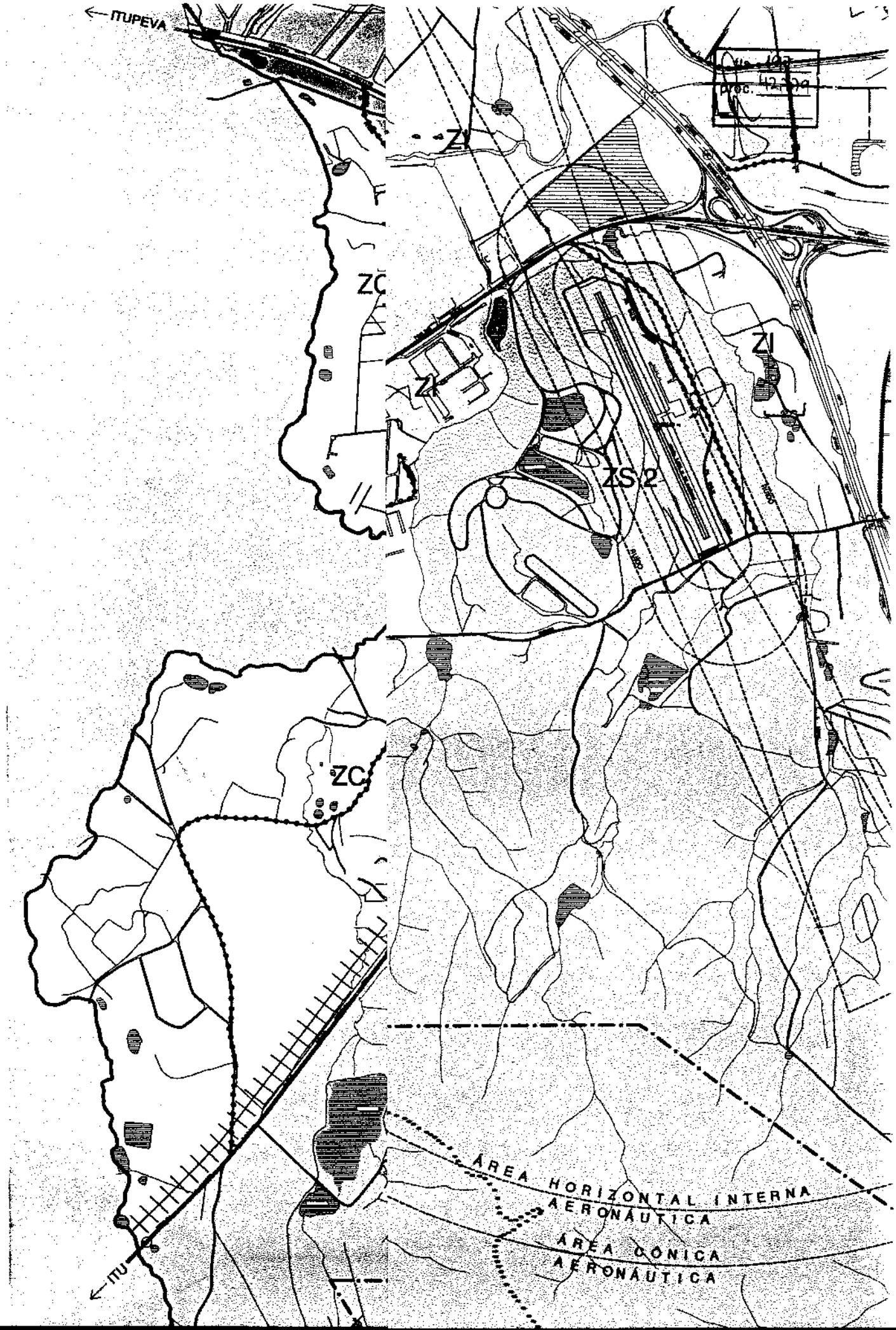
EMENDA Nº. 16 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(da Vereadora Silvana Cássia Ribeiro Baptista)

Enquadra na Zona Residencial de Baixa Densidade – ZR-1 as áreas que especifica.

As áreas 1 e 2, delimitadas na planta anexa, são incluídas na Zona Residencial de Baixa Densidade – ZR-1.

Sala das Sessões, 17/12/2004

SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA


ITUPEVA
ZI
ZC
ZI
ZI
ZS2
ZC
ITU
AREA HORIZONTAL INTERNA
AERONAUTICA
AREA CONICA
AERONAUTICA

fls. 198
proc. 42.779

pp. 126/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 17 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Sílvio Ermani)

Reclassifica a Rua Aurora Germano de Lemos.

No Anexo I, a Rua Aurora Germano de Lemos é reclassificada de via coletora para via arterial.

Sala das Sessões, 17/12/2004

SÍLVIO ERMANI

fls. 199
proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

pp 140/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº.18 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(da Bancada do Partido dos Trabalhadores-PT)
Enquadra na Zona de Serviços Institucionais – ZS-2 a área que especifica.

A área descrita no Decreto 8.413, de 4 de dezembro de 1985, é incluída na Zona de Serviços Institucionais – ZS-2.

Sala das Sessões, 17.12.2004

BANCADA DO PARTIDO DOS TRABALHADORES-PT

CARLOS ALBERTO KUBITZA
Líder

ANTONIO GALDINO

SÉRGIO DUTRA

fls. 200
proc. 42.779

(Emenda nº. 18 ao PLC 768 - fls. 2)

JUSTIFICATIVA

Trata-se de área objeto de ressetorização, que foi alterada de S-4 para S-9, e, com a nova lei de zoneamento, foi denominada ZR-3, contrariando o interesse da sociedade local, já manifestada quando da referida alteração.

Segue, anexo, mapa da área em questão, bem como o citado decreto, com as devidas discriminações perimétricas.

BANCADA DO PARTIDO DOS TRABALHADORES-PT

CARLOS ALBERTO KUBITZA
Líder

ANTONIO GALDINO

SÉRGIO DUTRA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

fls. 209
proc. 42.779

fls. 09
proc. 39.512

DECRETO Nº 8413, DE 04 DE DEZEMBRO DE 1985

ANDRÉ BENASSI, Prefeito do Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, especialmente as que lhe são conferidas pelo Decreto-Lei federal nº 3365, de 21 de junho de 1941 e face ao que consta do processo nº 54511/85 - SOP.

D E C R E T A:-

Artigo 1º - Fica declarada de utilidade pública, para o fim de ser desapropriada judicialmente ou adquirida mediante acordo, a área de terreno abaixo descrita, localizada na Av. Clemente / Rosa s/nº, de propriedade de 'CLUBE ATLÉTICO COMERCIAL' ou 'QUEM DE DIREITO', necessária à construção de centro esportivo, caracterizada na planta anexa que, devidamente rubricada fica fazendo parte integrante deste Decreto:- Inicia no ponto 1, localizado no alinhamento projetado da Av. Clemente Rosa, junto à divisa do Loteamento Vila Josefina, segue pela referida divisa numa distância de 109,98 metros até atingir o ponto 3, localizado no alinhamento projetado da Rua Jataí, deste ponto deflete à direita e segue por 182,44 metros pela referida Rua, até atingir o ponto 4, deflete novamente à direita e segue 14,14 metros pela curva de concordância com a Rua Nicola Sacramoni até atingir o ponto 5, neste ponto deflete à direita e segue 5,25 metros até atingir o ponto 6, neste ponto deflete à esquerda e segue em / curva numa distância de 65,19 metros até atingir o ponto 7, neste ponto deflete à esquerda e segue 60,72 metros até atingir o ponto 8, neste ponto deflete à direita e segue 14,14 metros pela curva de concordância das Ruas Nicola Sacramoni e Rua Iguaçu até atingir o ponto 9, neste ponto deflete à direita e segue / 40,25 metros até atingir o ponto 10, deste ponto deflete à es--

neste ponto deflete à direita e segue 36,46 metros até atingir/ o ponto 12, confrontando neste trecho com Ernesto Gobbato, neste ponto deflete à direita e segue 33,41 metros até atingir o ponto 13, localizado no alinhamento da Rua Pindamonhangaba, confrontando neste trecho com Antonio de Souza Neto e outro, neste ponto deflete à direita e segue 39,27 metros em curva pelo Balão de retorno da referida rua, até atingir o ponto 14, neste / ponto deflete à direita e segue 20,31 metros em curva até o ponto 15, deste ponto segue em reta por 117,98 metros até o ponto/ 16, daí deflete à direita e segue 23,35 metros em curva de concordância da Rua Pindamonhangaba com Av. Clemente Rosa, até o ponto 17, daí segue em reta por 2,55 metros até o ponto 18, / deste ponto segue 76,97 metros em curva até o ponto 19, daí segue 44,34 metros em curva até o ponto 20, deste ponto segue / 43,77 metros em curva até o ponto 1, inicial desta descrição. O perímetro acima descrito encerra uma área de 36.230,21 metros / quadrados.

Artigo 2º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

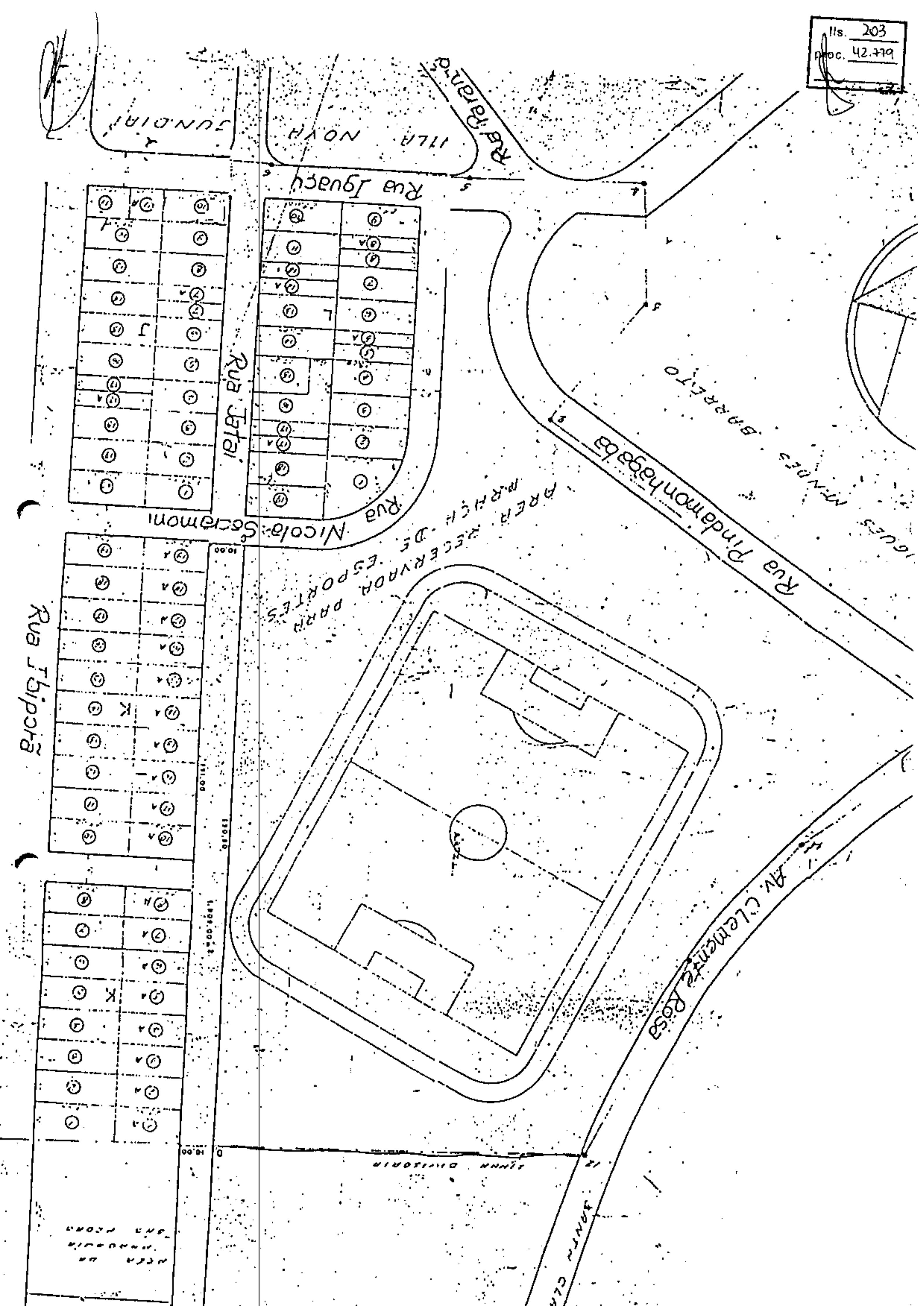
(ANDRÉ BENASSI)
Prefeito Municipal

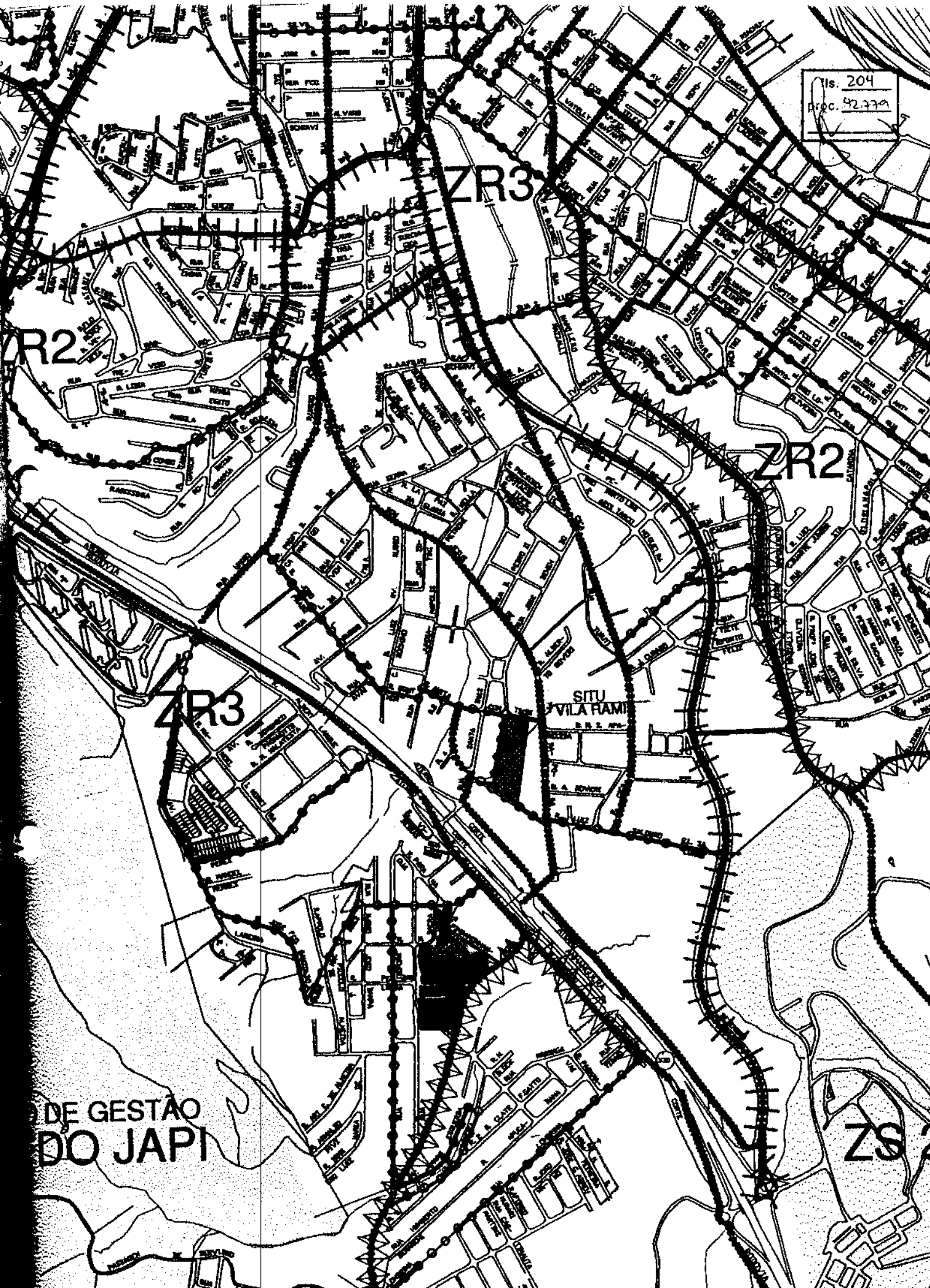
(ADEMIR PEDRO VICTOR)
Secretário de Obras Públicas

Publicado e registrado na Secretaria de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos quatro dias do mês de dezembro de mil novecentos e oitenta e cinco.

(ADONIRO JOSÉ MOREIRA)

fls. 203
proc. 42.779




fls. 204
proc. 42.779
ZR3
ZR2
ZR2
ZR3
SITU
VILA RAMI
DE GESTÃO
DO JAPI
ZS

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE JUNDIAI
MO/DVO/SENG/029/96

fls. 205
proc. 42.779
fls. 11
proc. 39.512

Proc. n.o 16161-1/91

Fl. n.o

SEÇÃO DE AVALIAÇÕES

Em 12.03.96

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em atendimento ao despacho de fls. do presente protocolado nº 16.161-1/91 após vistoriar o local, procedi a avaliação e elaborei o presente laudo.

1.0 - INFORMAÇÕES PRELIMINARES

1.1 - Proprietário: CLUBE ATLÉTICO COMERCIAL

1.2 - Localização : Av. Clemente Rosa, s/nº Vila Comercial

1.3 - Finalidade : A avaliação atende determinação do Senhor Diretor de Obras Particulares.

2.0 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

2.1 - Imóvel : terreno

2.2 - Formato : irregular

2.3 - Topografia : em desnível

2.4 - Solo : próprio p/ edificações

2.5 - Salubridade : seco

2.6 - Serviços públicos que servem o local: Rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, rede de água potável, rede de esgoto, pavimentação asfáltica e transporte coletivo direto.

2.7 - Benfeitorias: Não há.

Fls. 206 proc. 42.779

fls. 12 proc. 39.513

Proc. n.o 16.161-1/91

Fl. n.o .....

3.0 - VALOR DE INDENIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 - Valor da unidade de área:- Com base em verificação no mercado imobiliário, o preço médio na região do imóvel é de R$ 6,50/m² (seis reais e cinquenta centavos por metro quadrado)

3.2 - Valor da unidade de área em função das características: Levando-se em consideração a profundidade equivalente, testada, topografia e demais características apontadas acima, determinamos o valor de R$ 6,50/m² (seis reais e cinquenta centavos por metro quadrado)

3.3 - Valor das benfeitorias: Conforme exposto no ítem 2.7, o valor atual unitário das benfeitorias é o seguinte:
Não há.

3.4 - Valor avaliatório será:

gleba: 36.230,21m² x R$ 6,50/m² = R$ 235.496,37
(duzentos e trinta e cinco mil, quatrocentos e noventa e seis reais e trinta e sete centavos).

(ENGº JOÃO JORGE ABOU MOURAD)
Engenheiro I - SMO

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 207
proc. 42.779

pp. 141/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 19 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(da Bancada do Partido dos Trabalhadores-PT)

Enquadra na Zona de Conservação Ambiental - ZC a área que especifica.

A área assinalada na planta anexa é incluída na Zona de Conservação Ambiental - ZC.

Sala das Sessões, 17/12/2004

Bancada do Partido dos Trabalhadores-PT

CARLOS ALBERTO KUBITZA
Líder

ANTONIO GALDINO

SÉRGIO DUTRA

fls. 208
Proc. 42.779

(Emenda nº.19 ao PLC 768 - fls. 02)

Justificativa

Trata-se de área banhada por dois importantes afluentes do Rio Jundiaí, córregos da Terra Nova e Pedreira e que na atualidade é classificado como "Macro Zona de Preservação Ambiental" não havendo portanto razão que justifique ser classificada como ZR2, haja vista que a Lei em comento busca coibir ressetorizações de áreas sem importante justificativa (segue anexo cópia do mapa).

Bancada do Partido dos Trabalhadores-PT

CARLOS ALBERTO KUBITZA
Líder

ANTONIO GALDINO

SÉRGIO DUTRA

fls. 2[illegible]
proc. 42.1[illegible]

O DE GESTÃO
DO JAPI

ZS 2

ZR2

ZC

ZI

ZC

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 210
proc. 42.779

pe. 143/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 20 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(Wanderlei Ribeiro)

Enquadra área que especifica na Zona Industrial-ZI; e cria a Zona de Conservação Ambiental Especial-ZCE, em área que especifica.

1. A Área 1 assinalada na planta anexa é suprimida da Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí e incluída na Zona Industrial-ZI;

2. o art. 6º. é acrescido do seguinte parágrafo único:

"Parágrafo único. Dentro da Zona de Conservação Ambiental é criada a Zona de Conservação Ambiental Especial (ZCE), cujos limites estão assinalados no Anexo II e cuja densidade demográfica é de 25 hab/ha (vinte e cinco habitantes por hectare).";

3. a Área 2 assinalada na planta anexa constitui a Zona de Conservação Ambiental Especial-ZCE.

Sala das Sessões, 17/12/04

WANDERLEI RIBEIRO

ZR3
ZR2
ZR1
ZC
CAMPINAS

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 212
proc. 42779

pp. 144/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

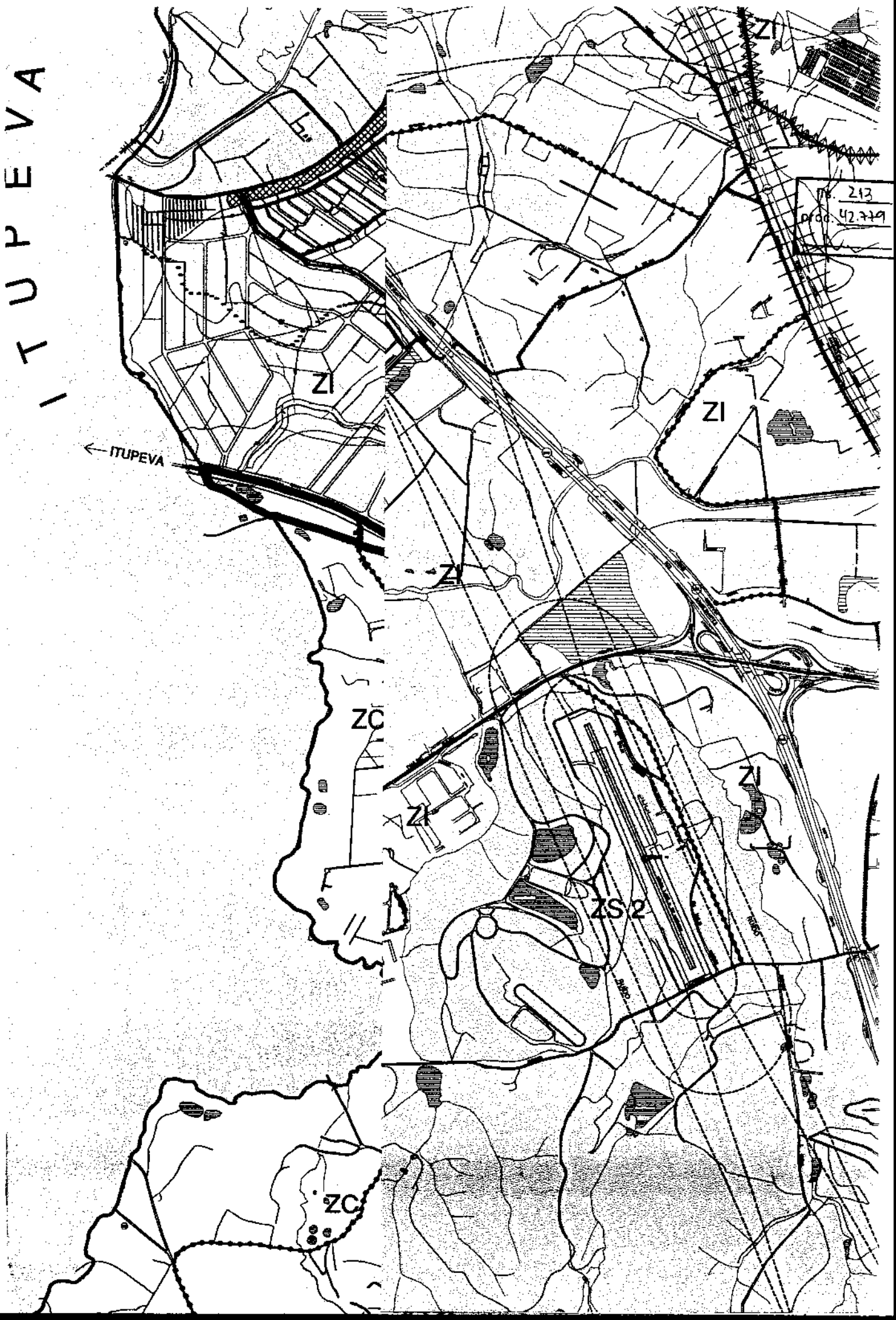
EMENDA Nº. 21 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Wanderlei Ribeiro)

Enquadra na Zona de Conservação Ambiental – ZC a área que especifica.

A área assinalada na planta anexa é incluída na Zona de Conservação Ambiental – ZC.

Sala das Sessões, 17/12/2004

WANDERLEI RIBEIRO


ITUPEVA
ZI
ZI
ZI
ZI
ZI
ZC
ZC
ZS 2
← ITUPEVA
ns. 213
proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 214
proc. 42.779

pp. 148/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 22 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Cláudio Ernani Marcondes de Miranda)

Prevê início de vigência da lei complementar na data de sua publicação.

O art. 92 passa a ter esta redação:

"Art. 92. Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação."

Sala das Sessões, 17/12/2004

CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Ns. 215
proc. 42.779

pe. 151/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 23 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(Mesa)

Prevê revogações.

Nova redação ao art. 93:

"Art. 93. São revogadas:

I - a Lei Complementar nº. 198, de 28 de maio de 1996;

II - a Lei Complementar nº. 221, de 27 de dezembro de 1996;

III - a Lei Complementar nº. 222, de 27 de dezembro de 1996;

IV - a Lei Complementar nº. 223, de 27 de dezembro de 1996;

V - a Lei Complementar nº. 284, de 26 de outubro de 1999;

VI - a Lei Complementar nº. 306, de 26 de abril de 2000;

VII - a Lei Complementar nº. 369, de 14 de março de 2003;

VIII - a Lei Complementar nº. 405, de 26 de julho de 2004;

IX - a Lei nº. 2.507, de 14 de agosto de 1981;

XI - a Lei nº. 3.106, de 13 de outubro de 1987;

XII - a Lei nº.4.416, de 12 de setembro de 1994;

XIII - o § 1º. do art. 1.3 da Lei nº. 2.405, de 10 de junho de 1980;

XIV - os arts. 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.3, 3.6, 3.7, 3.8 e 4.3 da Lei nº. 2.405, de 10 de junho de 1980."

Sala das Sessões, 17/12/04

A MESA

Engº. FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

ANA VICENTINA TONELLI
1ª. Secretária

JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS
2º. Secretário

fls. 216
proc. 42.779

(Emenda nº. 23 ao PLC 768 - fls. 2)

Justificativa

A apresentação desta emenda se deve a sugestão apresentada pela DAE S/A - Água e Esgoto, conforme se pode observar pelo documento anexo.

A MESA

Engº. FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

ANA VICENTINA TONELLI
1ª. Secretária

JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS
2º. Secretário

dae
Pensando 20 anos à frente

Prefeitura de Jundiaí
Cidade do Novo Século

fls. 217
proc. 42.779

À PRESIDÊNCIA:

Em 16.12.2004

A respeito do PLC nº 768, temos a expor o que segue:

Na Zona de Conservação Ambiental (ZC), à folha 63, solicitamos que a densidade seja de 25 hab/ha e não 16 hab/ha para que haja compatibilidade com lotes mínimos de 1.000 m².

Solicito não revogar totalmente a lei 2405/80 e sim revogar os seguintes artigos desta lei:

- Parágrafo 1º do artigo 1.3 e os artigos 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.3, 3.6, 3.7, 3.8 e 4.3

Por outro lado, solicito revogar as seguintes leis complementares:

- Lei nº 3106 de 13/10/87
- Lei nº 4416 de 12/09/94
- Lei nº 0198 de 28/05/96.

Atenciosamente

Engº MILTON TAKEO MATSUSHIMA
Diretor de Operações

À camara municipal de Jundiaí
Nosso parecer sobre o
PL 768/04

obs.
Manter na ZC densidade
de 16hab/ha, até se proceder a
novo estudo

ADEMIR PEDRO VICTOR
Diretor Presidente
DAE S/A - Água e Esgoto

16/12/04

92
14.218
fls. 218
proc. 42.779

LEI Nº 2405 DE 10 DE JUNHO DE 1980

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 03 de junho de 1980, PROMULGA a seguinte Lei:

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.1 - Esta lei disciplina o uso do solo para proteção das coleções de água e demais recursos hídricos de interesse do Município de Jundiaí.

Artigo 1.2 - São declaradas áreas de proteção as seguintes:

I - Bacia do Rio Jundiaí-Mirim, da barragem de captação até os limites do Município e seus afluentes;

II - Bacia do Córrego da Estiva ou Japi e afluentes, desde a captação no bairro do Moisés, até suas nascentes na Serra do Japi.

III - As faixas definidas no art. 2º e sua alínea "a" da Lei Federal nº 4 771, de 15 de setembro de 1965 e as constantes do art. 4º inciso III da Lei Federal nº 6 766 de 19 de dezembro de 1979, referentes as margens dos demais cursos de água do Município.

Parágrafo único - As áreas de proteção referidas nos incisos I e II estão caracterizadas na planta anexa que, rubricada pelo Chefe do Executivo, faz parte integrante desta lei.

Artigo 1.3 - Nas áreas de proteção, os projetos e a execução de urbanização, compreendendo os loteamentos, desmembramentos, reagrupamentos, parcelamentos de imóveis rurais, divisão judicial, edificações e obras, bem como a prática de qualquer atividade comercial, industrial, recreativa ou outra, dependerá da aprovação prévia dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal e do DAE-Departamento de Águas e Esgotos, sem prejuízo das demais competências estabelecidas na legislação em vigor para outros fins.

Parágrafo único - As áreas de que trata este artigo poderão ter uso para agro-pecuária, desde que esta atividade não comprometa a qualidade das águas contribuintes dos mananciais.

Artigo 1.4 - O [illegible]

fls. 219
proc. 42.779

I - destinação e uso da área, perfeitamente caracterizados e expressos nos projetos e documentos submetidos à aprovação;

II - apresentação, nos projetos, de solução adequada, relativamente aos problemas de erosão relacionados com o escoamento das águas;

III - apresentação, nos projetos, de solução adequada para coleta, tratamento e destino final dos resíduos sólidos, líquidos e gasosos produzidos pelas atividades que serão exercidas ou desenvolvidas.

§ 1º - O licenciamento de atividades econômicas e a aprovação de projetos por outros órgãos públicos dependerá sempre de aprovação prévia do DAE -Departamento de Águas e Esgotos e da Prefeitura, relativamente ao cumprimento das exigências constantes dos incisos I a III deste artigo.

§ 2º - Nos documentos de aprovação constará, obrigatoriamente, que o uso da área só será admitido nos termos desta lei.

TÍTULO II
DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 2.1 - Nas delimitações de que trata o art. 1.4, constituem áreas ou faixas de restrição especial;

I - os corpos de água;

II - a faixa de até 100 m (cem metros) de largura, quando a margem tiver gradiente abaixo de 3.2 em 15 e até 33 1/3 metros de largura acima deste, medida na superfície do terreno e contidas dentro dos 600 m (seiscentos metros) de cada lado das margens, onde a largura entre os pontos mais próximos da represa for menor do que 300 m (trezentos metros), a partir da linha de contorno correspondente ao nível de água máximo dos reservatórios públicos, existentes e projetados, do Rio Jundiaí-Mirim e do Córrego da Estiva ou Japi, sendo que o reservatório do Jundiaí-Mirim vai desde a antiga Estrada Estadual para Campinas, até a proximidade da Estrada Municipal do Mato Dentro, no Bairro do Caxambu; o reservatório do Bairro do Moisés compreendido apenas o -

Fls. 2
Proc. 41.779

fls. 226
proc. 41.779

da em projeção horizontal, a partir dos limites do álveo, em cada uma das margens dos rios referidos nos incisos I e II do art. 1.2, sendo que o Rio Jundiaí-Mirim compreende o trecho desde a Estrada Municipal do Mato Dentro, no Bairro do Caxambu, até a divisa com o Município de Jarinu; o Ribeirão da Estiva ou Japi, no trecho desde o reservatório do Moisés até a sua nascente na Serra do Japi.

§ 1º - As faixas definidas no art. 2º, inciso I, das alíneas "a" e "b" da Lei Federal nº 4771, de 15 de setembro de 1965, são consideradas contidas nas faixas exigidas nos incisos II e III deste artigo, para os efeitos desta lei.

§ 2º - As faixas definidas nos incisos II e III deste artigo, observadas as normas desta lei, poderão ser computadas no cálculo das áreas reservadas para sistema de lazer em urbanização, do tipo urbano ou rural, até o máximo de 80% (oitenta por cento) destas. Os 20% (vinte por cento) restantes do sistema de recreio serão obrigatoriamente reservados em outro local.

§ 3º - Os demais cursos d'água diretamente tributários dos reservatórios públicos existentes e projetados, bem como os afluentes do Rio Jundiaí-Mirim e do Córrego da Estiva ou Japi deverão ter uma faixa reservada de restrição especial de 10m (dez metros) de largura, medida em projeção horizontal a partir dos limites do álveo.

Artigo 2.2 - Ao longo das faixas reservadas conforme disposição do art. 2.1, e circundando-as, nos casos de nova urbanização, urbana ou rural, será constituída uma faixa de 15m (quinze metros) para via pública.

Artigo 2.3 - As águas dos mananciais a que se refere o artigo 1.2 desta lei destinam-se, prioritariamente, ao abastecimento de água do Município de Jundiaí.

§ 1º - As águas poderão ser utilizadas para atividades agrícolas, geração de energia e outros usos, desde que não seja prejudicado o uso de que trata o "caput" deste artigo.

§ 2º - Nos reservatórios existentes e projetados no Rio Jundiaí-Mirim e no Córrego da Estiva ou Japi, bem como em suas faixas de restrição especial, não serão permitidos os seguintes usos e atividades:

I - pesca industrial, comercial e depredatória;

FLS. 95
PROC. 14.778
fls. 221
proc. 42.779

3. outros que afetem ou possam afetar, direta ou indiretamente, a qualidade das águas.

Artigo 2.4 - Nas áreas ou faixas de que trata o art. 2.1, incisos II e III, somente serão permitidos serviços, obras e edificações destinados à proteção dos mananciais, à regularização de vazões com fins múltiplos, ao controle de cheias e à utilização das águas previstas no art. 2.3.

Artigo 2.5 - Nas áreas ou faixas a que se referem os incisos II e III do art. 2.1 e seu § 3º, ficam proibidos o desmatamento, a remoção de cobertura vegetal existente e a movimentação de terra, inclusive empréstimos e bota-fora, a menos que se destinem aos serviços, obras e edificações mencionados no art. 2.4.

Parágrafo único - O Município disporá sobre as formas de incentivo à presevação da cobertura vegetal e especialmente ao reflorestamento nas áreas de proteção de que trata esta lei.

Artigo 2.6 - Nas áreas ou faixas dos incisos II e III do art. 2.1 e seu § 3º, não são permitidas ampliações de serviços, obras e edificações já existentes que não se destinem às finalidades estabelecidas no art. 2.4, bem como a ampliação ou intensificação dos processos produtivos dos estabelecimentos industriais existentes.

TÍTULO III
DISPOSIÇÕES URBANÍSTICAS

Artigo 3.1 - Nas áreas de proteção delimitadas no art. 1.2 são permitidos, observadas as restrições desta lei, somente os seguintes usos:

I - residencial;
II - comercial;
III - para lazer;
IV - recreativo;
V - agrícola;
VI - para florestamento, reflorestamento; e
VII - de serviços

Artigo 3.2 - Nas áreas de proteção referidas no art. 1.2 não será permitida a instalação de qualquer estabelecimento que possua efluente líquido prejudicial à qualidade das coleções de água existentes.

Artigo 3.3 - Serão permitidas apenas as indústrias de peque

1. possua, no total, até 25 (vinte e cinco) operários;
2. não possua mais de 250 m² (duzentos e cincoenta metros quadrados) de área total construída e, no máximo, até atinglr a área de ocupação, de 20% (vinte por cento) da área total do lote;
3. não possua efluente líquido industrial.

§ 2º - Será permitida a instalação de padarias para atendimento local, desde que obedecidos os itens 1 e 2 do § 1º.

Artigo 3.4 - As urbanizações, edificações e atividades existentes ou exercidas anteriormente a esta lei, nas áreas ou faixas compreendidas na delimitação do art. 1.2, serão respeitadas desde que não agravem as condições do local e a finalidade específica do art. 2.3.

Artigo 3.5 - As indústrias já instaladas e em funcionamento nas áreas de proteção não poderão efetuar ampliações.

Artigo 3.6 - Nas áreas de proteção delimitadas pelo art. 1.2 não serão permitidas novas urbanizações.

Parágrafo único - Quando houver interceptor de esgotos, as áreas urbanas por ele drenadas poderão receber urbanização com índice máximo de 50 (cincoenta) habitantes por hectare e com lotes de área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros) e sendo área rural obedecerá a legislação própria.

Artigo 3.7 - Serão permitidos desmembramentos de lotes nos bairros urbanos isolados de Jundiaí-Mirim, Caxambu e Ivoturucaia somente depois de implantado o interceptor de esgotos, desde que as glebas ou lotes desmembrados sejam drenados para o mesmo e tenham áreas mínimas de 3 000 m² (três mil metros quadrados) e frente mínima de 60 m (sessenta metros) e somente será permitida a edificação de 30% (trinta por cento) da área do lote.

TÍTULO IV

DISPOSIÇÃO FINAL DE ESGOTOS

Artigo 4.1 - Os sistemas particulares de esgotos existentes na data da publicação desta lei e nas novas edificações, não ligados ao sistema público, deverão ser providos, pelo menos de fossas sépticas construídas segundo as normas técnicas em vigor, com seus efluentes infiltrados no terreno, através de poços absorventes ou irrigação subsuperficial, assegurando-se a proteção do lençol freático.

Fls. 223
Proc. 42.779

rão constar os detalhamentos de fossa séptica ou de outro processo de tratamento, bem como do sistema de infiltração do seu efluente.

Artigo 4.2 - Nas áreas de proteção delimitadas pelo art. 1.2 não será permitida a disposição de resíduos sólidos coletados por sistema de limpeza pública e por particulares, bem como do lodo resultante dos processos de tratamento dos sistemas públicos e particulares.

§ 1º - Nas áreas onde não existir sistema público de coleta de lixo:

1. os resíduos sólidos decorrentes das atividades industriais, comerciais ou de serviços, deverão ser removidos para fora da área de proteção definida no art. 1.2;
2. os resíduos sólidos decorrentes de atividade residencial desde que não removidos para fora das áreas de proteção, deverão ser enterrados ou incinerados.

§ 2º - Nas faixas definidas no art. 2.1 não serão permitidos a disposição e o enterramento de resíduos sólidos.

Artigo 4.3 - Não será permitida a implantação e o funcionamento de hospitais, sanatórios e congêneres na área de proteção referida no art. 1.2.

TÍTULO V

DISPOSIÇÕES DE FISCALIZAÇÃO, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Artigo 5.1 - As restrições estabelecidas nesta lei e correspondentes às áreas de proteção e que se referem os artigos 1.2 e 2.1, além da subordinação aos órgãos federais e estaduais próprios, no que lhe concernem, terá fiscalização por parte do DAE-Departamento de Águas e Esgotos e da Prefeitura, sobre os seguintes aspectos:

I - condições de passagem de canalização;

II - condições de coleta, transporte e destino final de esgotos e resíduos;

III - condições e limites quantitativos de produtos nocivos que poderão ser armazenados, sem riscos para a qualidade dos recursos hídricos;

IV - emprego de defensivos e fertilizantes e prática de atividades agrícolas e de criação de animais, que deverão ser limitadas às formas que não contribuam para a dete-

15399
fls. 224
proc. 42.779

PARTE A

LEI Nº 2660, DE 30 DE SETEMBRO DE 1983

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 06 de setembro de 1983, PROMULGA a seguinte lei:

Art. 1º - "... vetado ..."

Art. 2º - O art. 3.1 da Lei 2.405, de 10 de junho de 1980, é acrescido deste item:

"VIII - de culto religioso"

Art. 3º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

(ANDRÉ BENASSI)
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria de Negócios Internos e Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos trinta dias do mês de setembro de mil novecentos e oitenta e três.

(ADONIRO JOSÉ MOREIRA)
Secretário da SNIJ

XIRS.

Fls. 24
Proc. 16497

fls. 225
Proc. 42.779

LEI Nº 3106, DE 13 DE OUTUBRO DE 1.987

Altera a Lei 2.405/80, para atribuir à Coordenadoria Municipal de Abastecimento e Agricultura controle sobre - uso de defensivos agrícolas nas áreas de proteção de mananciais.

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 22 de setembro de 1.987, PROMULGA a seguinte Lei:

Art. 1º - A Lei 2.405, de 10 de junho de 1980, alterada pela Lei 2.660, de 30 de setembro de 1983, passa a vigorar com esta modificação:

"Art. 1.3. (...)

"Parágrafo único - As áreas de que trata este artigo poderão ter uso para agropecuária, desde que:

a) esta atividade não comprometa a qualidade das águas contribuintes - dos mananciais;

b) o uso de defensivos agrícolas seja previamente autorizado e periodicamente reaprovado pela Coordenadoria Municipal de Abastecimento e Agricultura, mediante análise da documentação de que trata o art. 1.4 e vistoria periódica da atividade.

(...)

"Art. 2.3. (...)

"§ 1º - As águas poderão ser utilizadas para atividades agrícolas, geração de energia e outros usos, desde que:

Fls. 25
Proc. 16497

fls. 226
Proc. 42.779

b) no primeiro caso, seja respeitado o disposto no parágrafo único do - art. 1.3."

Art. 2º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

(ANDRÉ BENASSI)
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos treze dias do mês de outubro de mil novecentos e oitenta e sete.

(ADONIRO JOSÉ MOREIRA)
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

na.-

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

Proc. nº 16540/89

Fls. 227
Proc. 42.779

LEI Nº 4.416, DE 12 DE SETEMBRO DE 1.994

Altera a Lei nº 2.405/80, para, nas áreas de proteção de mananciais, permitir caso de desmembramento de áreas para culto religioso.

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 6 de setembro de 1.994, PROMULGA a seguinte Lei:-

Artigo 1º - O Título III - Disposições Urbanísticas da Lei nº 2.405, de 10 de junho de 1.980, passa a vigorar acrescido de artigo com a seguinte redação.

"Art. 3.8. - Poderão ser autorizados desmembramentos de área para a atividade de culto religioso compreendida nos usos permitidos no artigo 3.1 desde que, comprovadamente, o seu exercício já se desenvolvesse à data da promulgação da Lei nº 2.660, de 30 de setembro de 1.983."

Artigo 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

ANDRÉ BENASSI
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 mil novecentos e noventa e quatro.

MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

scc.-

fls. 228
proc. 42.779

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

-Proc. nº 21.094-7/91-

LEI COMPLEMENTAR Nº040 ,DE 13 DE JANEIRO DE 1992

Altera a Lei 2.405/80, para vedar implantação de - sistema de tratamento de lixo nas áreas de proteção de mananciais.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, - de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extra ordinária realizada no dia 16 de dezembro de 1.991, PROMULGA a seguinte Lei:

Art. 1º - O art. 1.3 da Lei nº 2.405, de 10 de junho de - 1980, passa a vigorar acrescido do seguinte § 2º, convertendo-se em § 1º seu parágrafo único:

"§ 2º - Nas áreas de proteção é vedada a implantação de - sistema de tratamento de lixo."

Art. 2º - Esta lei complementar entrará em vigor na data - de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

WALMOR BARBOSA MARTINS
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos treze dias do - mês de janeiro de mil novecentos e noventa e dois.

MUZAIEL FERES MUZAIEL
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

na.-

fls. 229
proc. 42.779

LEI COMPLEMENTAR Nº 074, DE 10 DE MAIO DE 1993

Altera a Lei 2.405/80, para definir competências para aprovação de projetos nas áreas de proteção de recursos hídricos.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, conforme a rejeição de veto total pelo Plenário em 04 de maio de 1993, promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O art. 1.3 da Lei 2.405, de 10 de junho de 1980, alterado pela Lei nº 3.106, de 13 de outubro de 1987, e pela Lei Complementar nº 40, de 13 de janeiro de 1992, é acrescido do seguinte dispositivo:

"Art. 1.3. (...)

(...)

"§ 3º A aprovação prévia de que trata o artigo far-se-á segundo a seguinte precedência e competência:

a) ao DAE compete analisar o aspecto de proteção dos recursos hídricos locais;

b) à Prefeitura compete analisar o aspecto de respeito às normas locais de urbanização e edificação."

Art. 2º Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em dez de maio de mil novecentos e noventa e três (10.05.1993).

Engº JORGE NASSIF HADDAD,
Presidente.

Registrada e publicada na Secretaria da Câmara Municipal de Jundiaí, em dez de maio de mil novecentos e noventa e três (10.05.1993).

WILMA CAMILO MANFREDI,

fls. 230
proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo
GABINETE DO PRESIDENTE
(proc. 15.009)

LEI COMPLEMENTAR Nº 198, DE 28 DE MAIO DE 1996

Altera a Lei 2.405/80, para reformular o desmembramento de lotes no bairro Ivoturucaia.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, conforme a rejeição de veto total pelo Plenário em 21 de maio de 1996, promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º O art. 3.7 da Lei nº 2.405, de 10 de junho de 1980, passa a vigorar com esta redação:

"Art. 3.7. Serão permitidos desmembramentos de lotes no bairro urbano isolado de Ivoturucaia somente depois de implantado o interceptor de esgotos, desde que as glebas ou lotes desmembrados sejam drenados para o mesmo e tenham área mínima de 1.000m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20m (vinte metros).

"Parágrafo único. A permissão estende-se a gleba rural que tenha área mínima de 8.000m² e uma de suas divisas lindeira a zona urbana."

Art. 2º Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em vinte e oito de maio de mil novecentos e noventa e seis (28.05.1996).

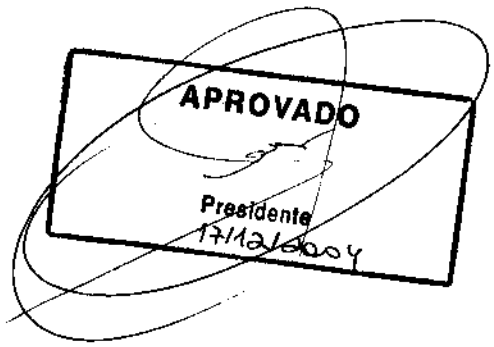
ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO
"DOCA"
Presidente

Registrada e publicada na Secretaria da Câmara Municipal de Jundiaí, em vinte e oito de maio de mil novecentos e noventa e seis (28.05.1996).

WILMA CAMILO MANFREDI
Diretora Legislativa

fls. 231
proc. 42.379

pp. 152/04



EMENDA Nº. 24 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Silvio Ermani)

Classifica a Rua Cica como Corredor de Comércio e Serviço de Médio Porte – CC-2 e a Alameda dos Ipês como arterial.

No Anexo I, a Rua Cica é classificada como Corredor de Comércio e Serviço de Médio Porte – CC-2 e a Alameda dos Ipês é classificada como arterial.

Sala das Sessões, 17/12/2004

SÍLVIO ERMANI

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 232
proc. 42.779

Relatório de Votação Nominal

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	14:39
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	14:39
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	14:39
PT	ANTONIO GALDINO	Não	14:39
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Não	14:39
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	Sim	14:39
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	14:39
PP	IVAN PERINI	Sim	14:39
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	14:39
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	14:39
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	14:39
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	14:39
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	14:39
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	14:39
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	14:39
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	14:39
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	14:39
PT	SÉRGIO DUTRA	Não	14:40
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	14:39
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	14:39
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	14:39

* Líder de partido

Votos Sim	18
Votos Não	3
Total	21
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kepp Tecnologia

fls. 233
proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 1 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	14:42
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	14:42
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	14:42
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	14:42
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	14:42
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	Sim	14:42
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	14:42
PP	IVAN PERINI	Sim	14:42
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	14:42
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	14:42
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	14:42
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	14:42
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	14:42
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	14:42
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	14:42
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	14:42
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	14:42
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	14:42
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	14:42
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	14:42
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	14:42

* Inter de partido

Votos Sim	21
Votos Não	0
Total	21
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

fls. 234
proc. 42.379

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 2 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	14:43
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	14:43
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	14:43
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	14:43
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	14:43
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	Sim	14:43
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	14:43
PP	IVAN PERINI	Sim	14:43
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	14:43
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	14:43
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	14:43
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	14:43
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	14:43
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	14:43
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	14:43
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	14:43
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	14:43
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	14:43
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	14:43
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	14:43
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	14:43

* Mar de partido

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Votos Sim	21
Votos Não	0
Total	21
Abstenção	0

APROVADO

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 235
proc. 42.779

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 3 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	14:44
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	14:44
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	14:44
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	14:44
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	14:44
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	Sim	14:44
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	14:44
PP	IVAN PERINI	Sim	14:44
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	14:44
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	14:44
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	14:44
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	14:44
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	14:44
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	14:44
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	14:44
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	14:44
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	14:44
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	14:44
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	14:44
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	14:44
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	14:44

* líder de partido

Votos Sim	21
Votos Não	0
Total	21
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

Fls. 236
Proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 4 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	14:45
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	14:45
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	14:45
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	14:45
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	14:45
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	Sim	14:45
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	14:45
PP	IVAN PERINI	Sim	14:45
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	14:45
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	14:45
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	14:45
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	14:45
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	14:45
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	14:45
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	14:45
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	14:45
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	14:45
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	14:45
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	14:45
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	14:45
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	14:45

* líder de partido

Votos Sim	21
Votos Não	0
Total	21
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

Fls. 237
Proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 5 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	14:46
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	14:46
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	14:46
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	14:46
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	14:46
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	Sim	14:46
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	14:46
PP	IVAN PERINI	Sim	14:46
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	14:46
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	14:46
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	14:46
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	14:46
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	14:46
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	14:46
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	14:46
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	14:46
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	14:46
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	14:46
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	14:46
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	14:46
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	14:46

* Líder de partido

Votos Sim	21
Votos Não	0
Total	21
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

Fls. 238
Proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 6 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	14:47
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	14:47
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	14:47
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	14:47
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	14:47
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	Sim	14:47
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	14:47
PP	IVAN PERINI	Sim	14:47
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	14:47
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	14:47
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	14:47
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	14:47
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	14:47
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	14:47
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	14:47
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	-----	
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	14:47
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	14:47
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	14:47
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	14:47
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	14:47

* líder de partido

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Votos Sim	20
Votos Não	0
Total	20
Abstenção	0

APROVADO

Sistema de Votação Kapp Tecnologia

Fls. 239
Proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 7 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	14:48
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	14:48
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	14:48
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	14:48
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	14:48
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	Sim	14:48
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	14:48
PP	IVAN PERINI	Sim	14:48
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	14:48
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	14:48
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	14:48
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	14:48
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	14:48
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	14:48
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	14:48
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	14:48
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	14:48
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	14:48
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	14:48
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	14:48
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	14:48

* líder de partido

Votos Sim	21
Votos Não	0
Total	21
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

Fls. 240
Proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 8 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	14:49
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	14:49
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	14:49
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	14:49
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	14:49
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	Sim	14:49
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	14:49
PP	IVAN PERINI	Sim	14:49
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	14:49
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	14:49
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	14:49
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	14:49
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	14:49
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	14:49
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	14:49
PSB	NELZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	14:49
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	14:49
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	14:49
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	14:49
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	14:49
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	14:49

* líder de partido

Votos Sim	21
Votos Não	0
Total	21
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kapp Tecnologia

Fls. 249
proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 9 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	14:50
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	14:50
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	14:50
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	14:50
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	14:50
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	Sim	14:50
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	14:50
PP	IVAN PERINI	Sim	14:50
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	14:50
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	14:50
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	14:50
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	14:50
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	14:50
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	14:50
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	14:50
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	14:50
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	14:50
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	14:50
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	14:50
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	14:50
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	14:50

* líder de partido

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Votos Sim	21
Votos Não	0
Total	21
Abstenção	0

APROVADO

Sistema de Votação Kapp Tecnologia

Fls. 242
Proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 10 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:06
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:06
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:06
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:06
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	15:06
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	-----	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:06
PP	IVAN PERINI	Sim	15:06
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:06
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:06
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	15:05
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	15:06
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:06
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	-----	
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:06
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:06
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:06
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:06
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:06
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:06
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:06

* líder de partido

Votos Sim	19
Votos Não	0
Total	19
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 243
proc. 42.779

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 11 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:06
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:06
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:06
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:06
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	15:06
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	-----	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:06
PP	IVAN PERINI	Sim	15:06
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:06
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:06
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	15:06
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	15:06
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:06
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	-----	
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:06
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:06
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:06
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:06
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:06
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:07
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:06

* líder de partido

Votos Sim	19
Votos Não	0
Total	19
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kapp Tecnologia

fls. 244
proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 12 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:07
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:07
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:07
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:07
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	15:07
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	-----	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:07
PP	IVAN PERINI	Sim	15:07
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:07
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:07
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	15:07
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	15:07
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:07
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	15:07
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:07
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:07
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:07
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:07
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:07
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:07
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:07

* líder de partido

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Votos Sim	20
Votos Não	0
Total	20
Abstenção	0

APROVADO

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

fls. 245
proc. 42.179

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 13 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:08
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:08
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:08
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:08
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	15:08
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	-----	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:08
PP	IVAN PERINI	Sim	15:08
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:08
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:08
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	15:08
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	-----	
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:08
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	15:08
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:08
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:08
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:08
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:08
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:08
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:08
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:08

* líder de partido

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Votos Sim	19
Votos Não	0
Total	19
Abstenção	0

APROVADO

Sistema de Votação Kapp Tecnologia

Fls. 246
Proc. 42.279

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 14 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:09
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:09
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:09
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:09
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	15:09
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA		
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:09
PP	IVAN PERINI	Sim	15:09
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:09
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:09
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	15:09
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	15:09
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:09
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	15:09
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:09
PSB	NELZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:09
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:09
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:09
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:09
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:09
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:09

* líder de partido

Votos Sim	20
Votos Não	0
Total	20
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

fls. 247
proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 15 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:10
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:10
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:10
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:10
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	15:10
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	-----	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:11
PP	IVAN PERINI	Sim	15:11
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:10
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:10
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	15:10
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	15:10
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:10
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	15:10
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:10
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:10
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:10
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:10
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:10
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:10
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:10

* líder de partido

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Votos Sim	20
Votos Não	0
Total	20
Abstenção	0

APROVADO

Sistema de Votação Kapp Tecnologia

fls. 248
proc. 42-779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 16 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:11
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:11
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:11
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:11
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Abst	15:11
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	---	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:11
PP	IVAN PERINI	Sim	15:11
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:11
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:11
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	15:11
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	15:11
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:12
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	15:12
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:11
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:11
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:11
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:11
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:11
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:11
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:11

* líder de partido

Votos Sim	19
Votos Não	0
Total	20
Abstenção	1

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 249
proc. 42.779

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 17 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:12
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:12
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:12
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:12
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	15:12
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	-----	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:12
PP	IVAN PERINI	Sim	15:12
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:12
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:13
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	-----	
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	15:12
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:12
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	15:12
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:12
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:12
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:12
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:12
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:12
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:12
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:12

* Líder de partido

Votos Sim	19
Votos Não	0
Total	19
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 18 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:13
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:13
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:13
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:13
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	15:13
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	-----	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:13
PP	IVAN PERINI	Sim	15:13
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:13
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:13
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	15:13
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	15:13
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:13
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	15:13
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:13
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:13
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:13
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:13
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:13
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:13
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:13

* líder de partido

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Votos Sim	20
Votos Não	0
Total	20
Abstenção	0

APROVADO

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

fls. 251
proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 19 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:14
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:14
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:14
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:14
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	15:14
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	---	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:14
PP	IVAN PERINI	Sim	15:14
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:14
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:14
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Abst	15:14
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	15:14
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:14
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	15:14
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:14
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:14
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:14
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:14
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:14
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:14
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:14

* líder de partido

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Votos Sim	19
Votos Não	0
Total	20
Abstenção	1

APROVADO

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

Fls. 262
Proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 20 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:15
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:15
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:15
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:15
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	15:15
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	-----	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:15
PP	IVAN PERINI	Sim	15:15
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:15
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:15
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	15:15
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	15:15
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:15
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	15:15
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:15
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:15
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:15
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:15
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:15
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:15
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:15

* Trocar de partido

Votos Sim	20
Votos Não	0
Total	20
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

Fls. 253
Proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 21 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:16
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:16
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:16
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:16
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Abst	15:16
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	------	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:16
PP	IVAN PERINI	Sim	15:16
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:16
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:16
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	15:16
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	15:16
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:16
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	15:16
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:16
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:16
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:16
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:16
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:16
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:16
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:16

* líder de partido

Votos Sim	19
Votos Não	0
Total	20
Abstenção	1

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kapp Tecnologia

fls. 264
Proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 22 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:16
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:16
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:16
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:16
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	15:16
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	-----	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:16
PP	IVAN PERINI	Sim	15:17
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:16
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:17
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	15:17
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	15:16
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:16
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	15:17
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:16
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:17
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:17
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:16
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:16
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:17
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:16

* Líder de partido

Votos Sim	20
Votos Não	0
Total	20
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kosp Tecnologia

Fls. 255
Proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 23 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:17
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:17
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:17
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:17
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	15:18
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	----	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Sim	15:18
PP	IVAN PERINI	Sim	15:17
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:17
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:17
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	Sim	15:17
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Não	15:17
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Sim	15:17
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	15:17
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:17
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:17
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:17
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:17
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:17
PSB	SÍLVIO ERMANI	----	
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:17

* líder de partido

Votos Sim	18
Votos Não	1
Total	19
Abstenção	0

APROVADO

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 256
proc. 42.779

Relatório de Votação Nominal

EMENDA 24 AO PLC 768

40ª Sessão Extraordinária de 17/12/2004

Partido	Parlamentar	Voto	
*PL	ADILSON RODRIGUES ROSA	Sim	15:18
PSDB	ANA VICENTINA TONELLI	Sim	15:18
PP	ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO	Sim	15:18
PT	ANTONIO GALDINO	Sim	15:18
*PT	CARLOS ALBERTO KUBITZA	Sim	15:19
PSDB	CLÁUDIO ERNANI MARCONDES DE MIRANDA	---	
PP	FELISBERTO NEGRI NETO	Abst	15:19
PP	IVAN PERINI	Sim	15:18
*PDT	JOÃO DA ROCHA SANTOS	Sim	15:18
*PP	JOÃO FERNANDO CHAVES RODRIGUES	Sim	15:18
*PSB	JOSÉ ANTÔNIO KACHAN	-----	
*PTB	JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS	Sim	15:18
*PPS	JOSÉ APARECIDO MARCUSSI	Abst	15:18
PSB	JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS	Sim	15:18
*PSDB	JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA	Sim	15:18
PSB	NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO	Sim	15:18
PSDB	ORACI GOTARDO	Sim	15:18
PT	SÉRGIO DUTRA	Sim	15:19
*PP	SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA	Sim	15:18
PSB	SÍLVIO ERMANI	Sim	15:19
PSDB	WANDERLEI RIBEIRO	Sim	15:18

* líder de partido

FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

Operador: MARLENE DOS SANTOS

Votos Sim	17
Votos Não	0
Total	19
Abstenção	2

APROVADO

Sistema de Votação Kopp Tecnologia

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

fls. 257
proc. 42.779

Of. PR 12/04/71
proc. 42.779

Em 20 de dezembro de 2004

Exmo. Sr.
Dr. MIGUEL MOUBADDA HADDAD
DD. Prefeito Municipal de Jundiaí
N E S T A

Para seu distinto conhecimento e adoção das providências julgadas cabíveis, a V.Exa. encaminhamos, em duas vias, o AUTÓGRAFO, referente ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768 (objeto de seu Of. GP.L. n.º 508/2004), aprovado na sessão extraordinária ocorrida no dia 17 de dezembro do corrente.

Integra o Autógrafo o Caderno Oficial de Emendas Aprovadas ao Anexo I (Planta de Zoneamento e Sistema Viário), a saber: Emendas n.ºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 24, que alteram o referido Anexo e que a este serão incorporadas pelo órgão técnico competente da Prefeitura Municipal. Referido Caderno compõe-se de 26 (vinte e seis) folhas numeradas e rubricadas.

Sendo o que havia para o ensejo, queira aceitar, mais, nossas expressões de estima e consideração.

Eng.º FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

/cm

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 258
proc. 42.779

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 768/04

CADERNO OFICIAL DE EMENDAS APROVADAS AO ANEXO I (PLANTA DE ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO)

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 01
Proc. 42.779

fls. 259
Proc. 42.779

pp 110/04

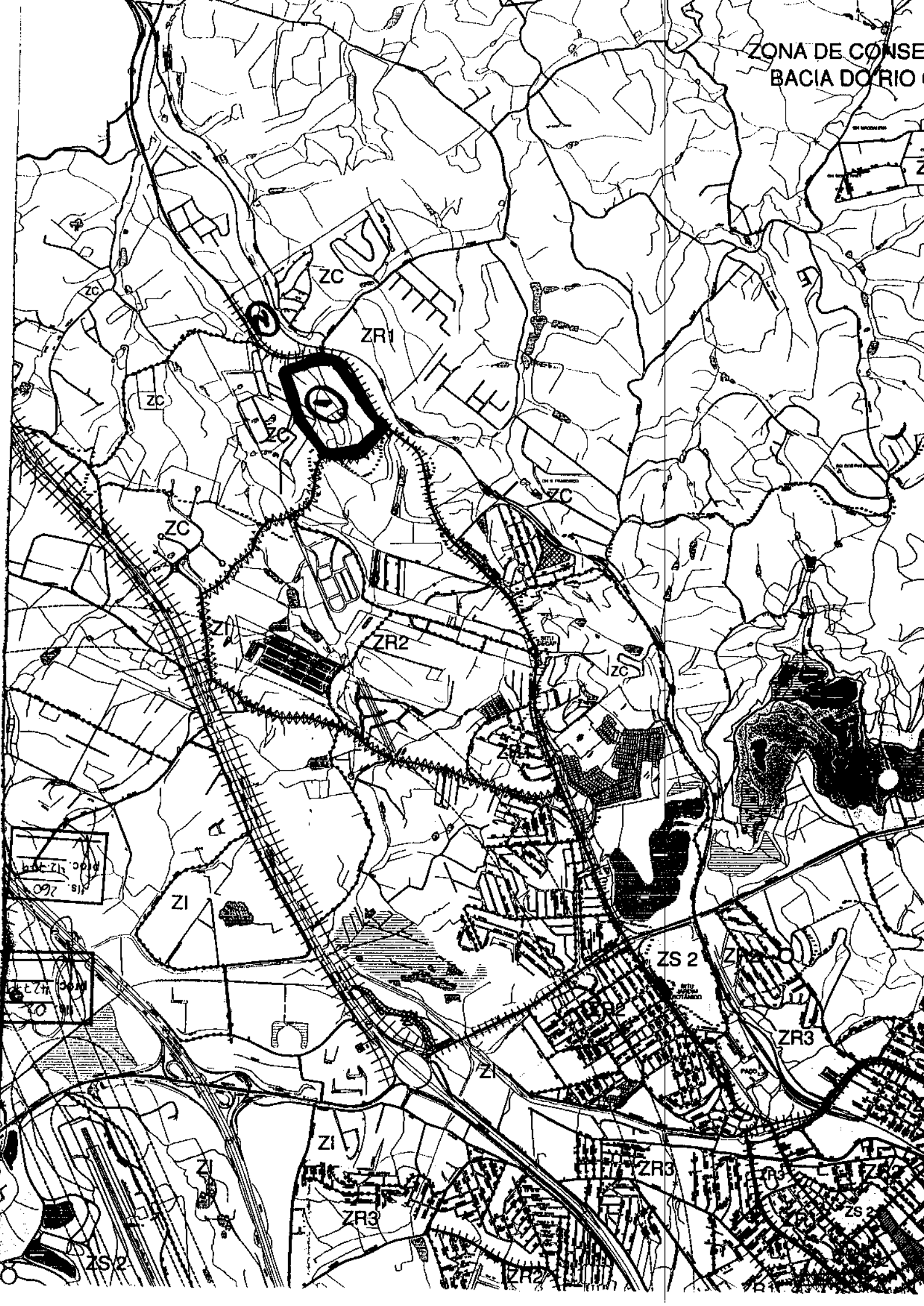
APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 1 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(da Vereadora Neizy Martins de Oliveira Cardoso)
Enquadra na Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari as áreas que especifica.

As áreas 1 e 2, delimitadas na planta anexa, são suprimidas, respectivamente, da Zona Residencial de Média Densidade – ZR-2, e da Zona de Conservação Ambiental – ZC, passando a integrar a Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari.

Sala das Sessões, 17.12.2004

NEIZY MARTINS DE OLIVEIRA CARDOSO


ZONA DE CONSE
BACIA DO RIO
ZC
ZR1
ZC
ZC
ZC
ZC
ZC
ZI
ZR2
ZC
ZI
ZS 2
ZR3
ZI
ZI
ZI
ZR3
ZR3
ZS 2
ZS 2
ZR2

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 03
proc. 42779

fls. 261
proc. 42.779

pp 111/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 2 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador José Aparecido Marcussi)
Enquadra na Zona Residencial de Média Densidade – ZR-2 a área que especifica.

A área delimitada na planta anexa é suprimida da Zona Residencial de Uso Misto – ZR-3, passando a integrar a Zona Residencial de Média Densidade – ZR-2.

Sala das Sessões, 17.12.2004

JOSÉ APARECIDO MARCUSSI

ZONA DE CONSE
BACIA DO RIO
ZC
ZR1
ZC
ZC
ZC
ZC
ZI
ZR2
ZC
ZR2
ZI
ZS 2
ZR3
ZI
ZI
ZI
ZR3
ZR3
ZS 2
ZR3
ZS 2
ZR2
ZR2
ZR1

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 05
Proc. 42.779

fls. 263
Proc. 42.779

pp 112/04

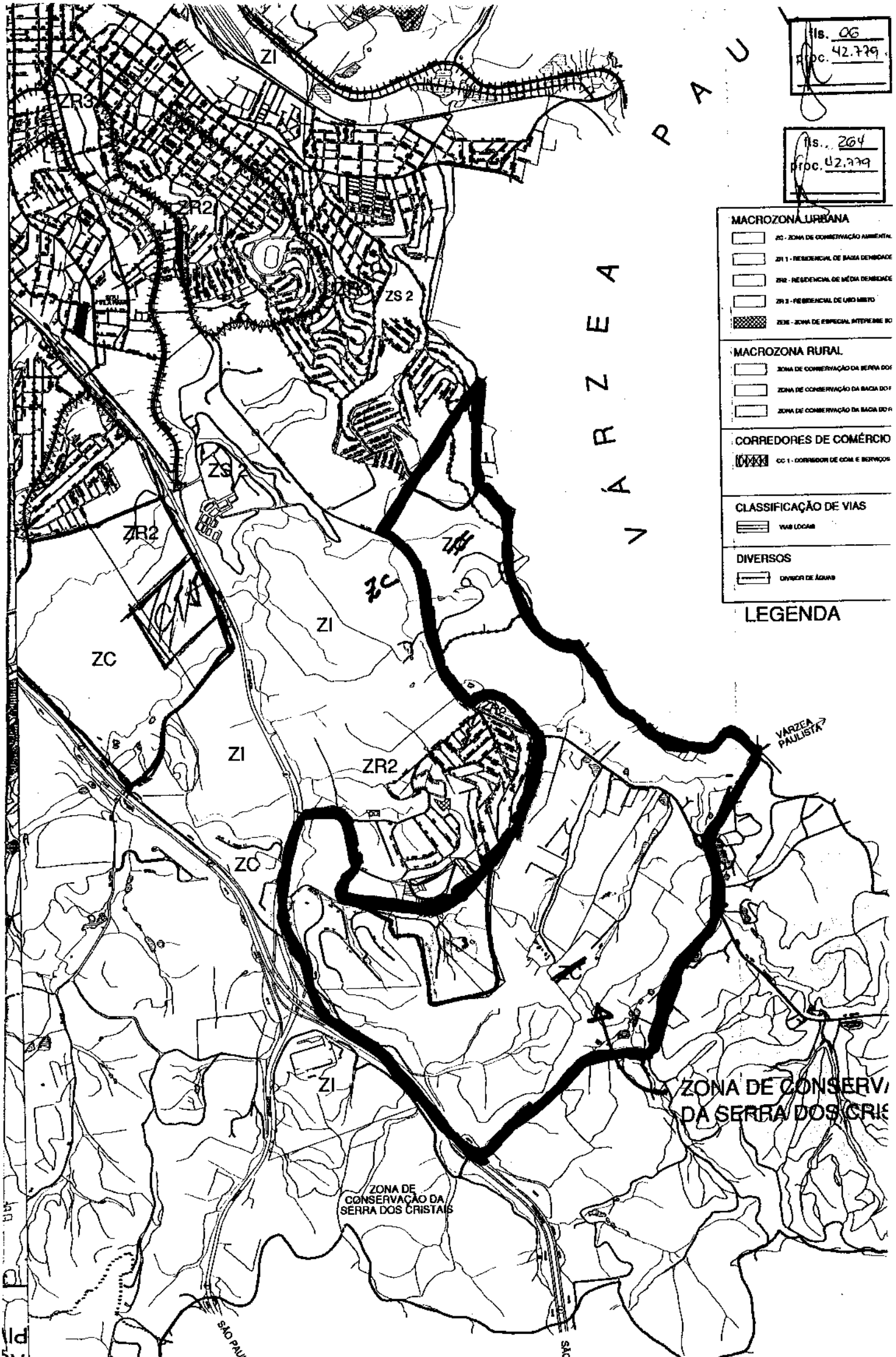
APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 3 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Adilson Rodrigues Rosa)
Enquadra na Zona de Conservação da Serra dos Cristais as áreas que especifica.

As áreas 1 e 2, delimitadas na planta anexa, são suprimidas, respectivamente, da Zona de Conservação Ambiental – ZC, e da Zona Residencial de Média Densidade – ZR-2, passando a integrar a Zona de Conservação da Serra dos Cristais.

Sala das Sessões, 17.12.2004

ADILSON RODRIGUES ROSA


fls. 06
proc. 42.779
fls. 264
proc. 42.779
MACROZONA URBANA
ZC - ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL
ZR 1 - RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE
ZR2 - RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE
ZR 3 - RESIDENCIAL DE USO MISTO
ZEIS - ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SO
MACROZONA RURAL
ZONA DE CONSERVAÇÃO DA SERRA DOS
ZONA DE CONSERVAÇÃO DA BACIA DO
ZONA DE CONSERVAÇÃO DA BACIA DO
CORREDORES DE COMÉRCIO
CC 1 - CORREDOR DE COM. E SERVIÇOS
CLASSIFICAÇÃO DE VIAS
VIAS LOCAIS
DIVERSOS
DIVISOR DE ÁGUAS
LEGENDA
ZI
ZR3
ZR2
ZS 2
ZS 2
ZR2
ZC
ZI
ZI
ZR2
ZC
ZI
VÁRZEA PAULISTA
ZONA DE CONSERVAÇÃO DA SERRA DOS CRISTAIS
ZONA DE CONSERVAÇÃO DA SERRA DOS CRIS
SÃO PAU
SÃO

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 07
proc. 42.779

fls. 265
proc. 42.779

pp. 115/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

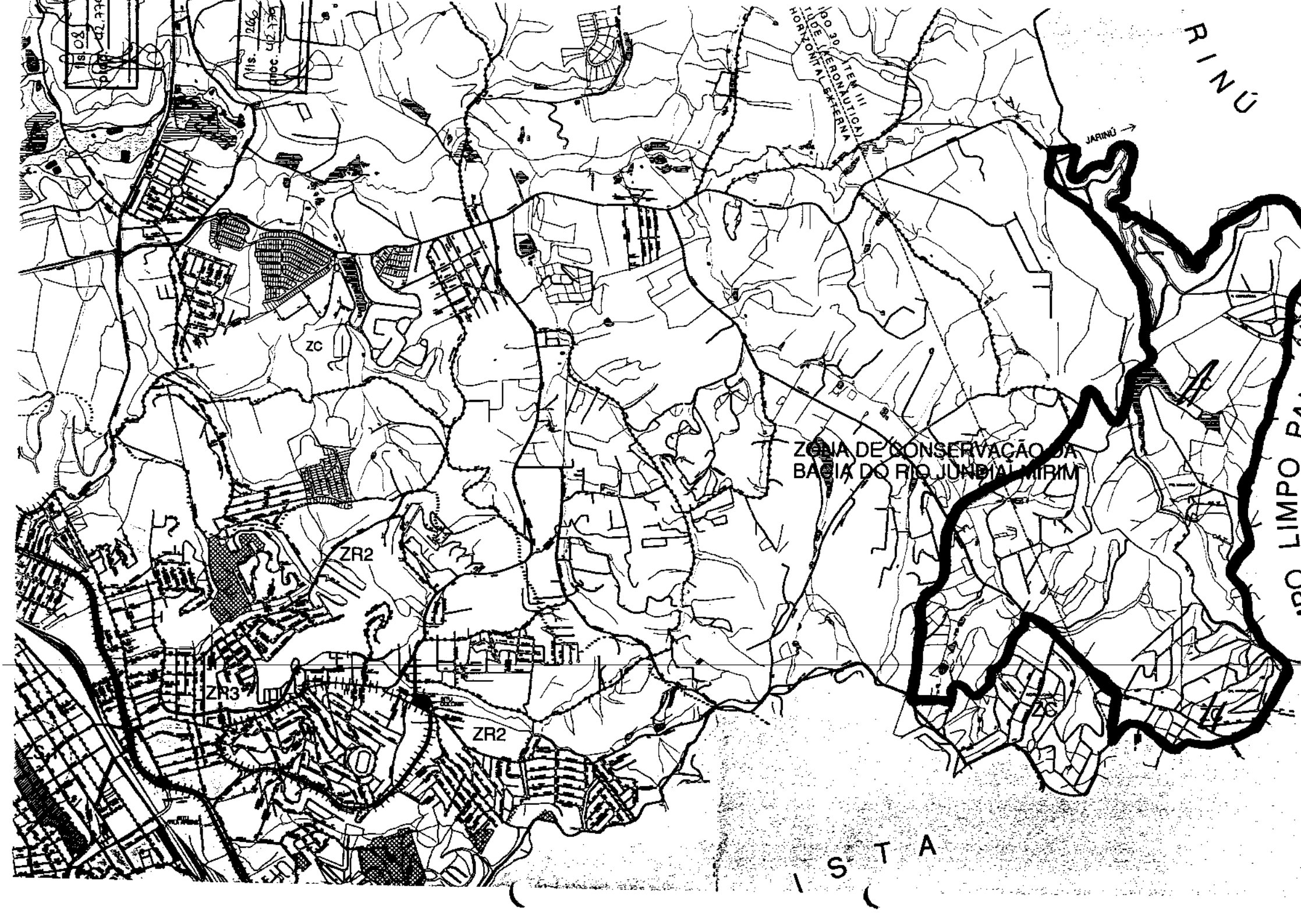
EMENDA Nº. 4 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Adilson Rodrigues Rosa)

Enquadra na Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim a área que especifica.

A área delimitada na planta anexa é suprimida da Zona de Conservação Ambiental – ZC, passando a integrar a Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim.

Sala das Sessões, 17/12/2004

ADILSON RODRIGUES ROSA


ZC
ZR2
ZR3
ZR2
ZONA DE CONSERVAÇÃO DA
BACIA DO RIO JUNDIAÍ MIRIM
JARINÚ
RINÚ
ISTA

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 09
proc. 42.779

fls. 269
proc. 42.779

pp. 116/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

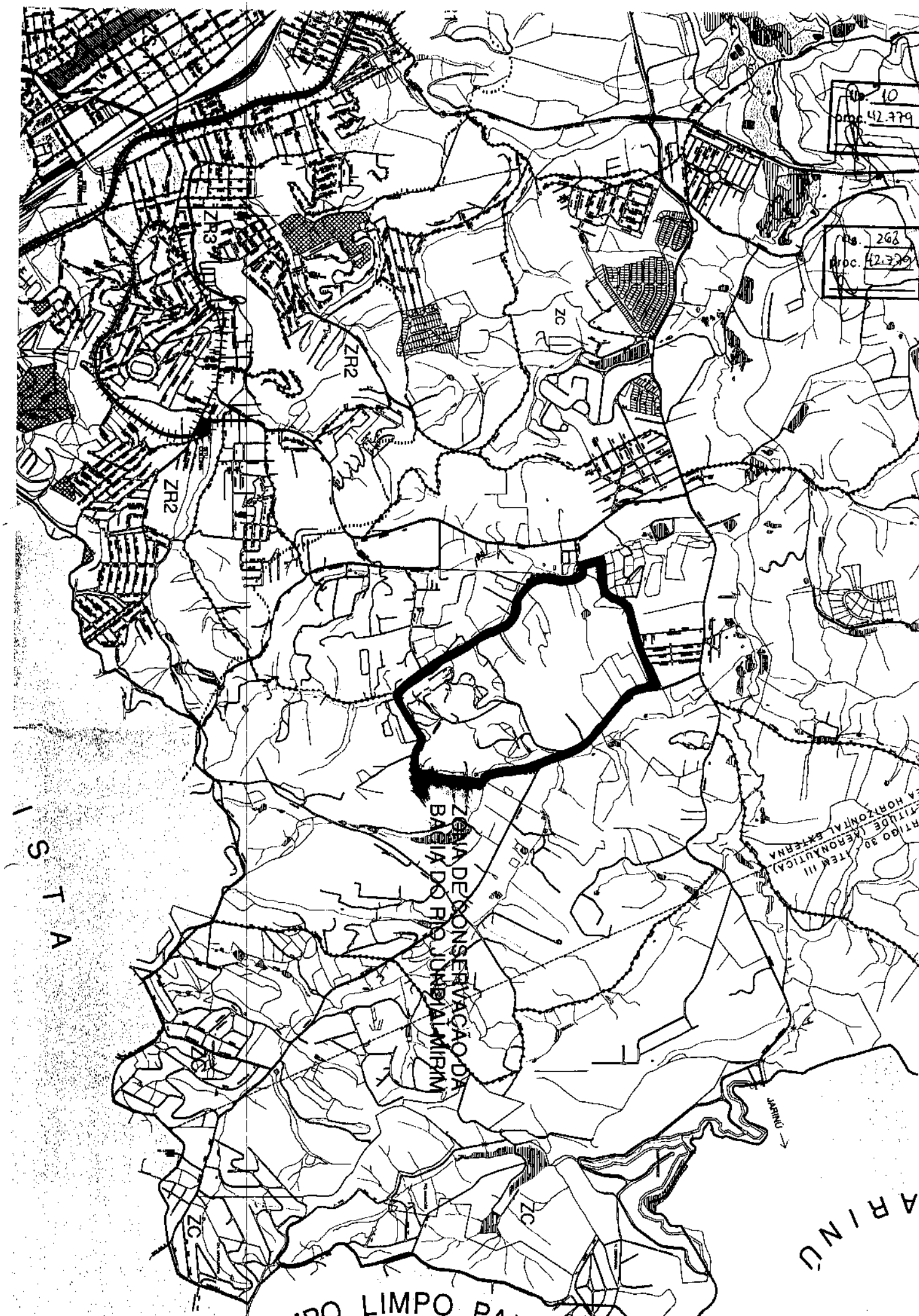
EMENDA Nº. 5 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Oraci Gotardo)

Enquadra na Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim a área que especifica.

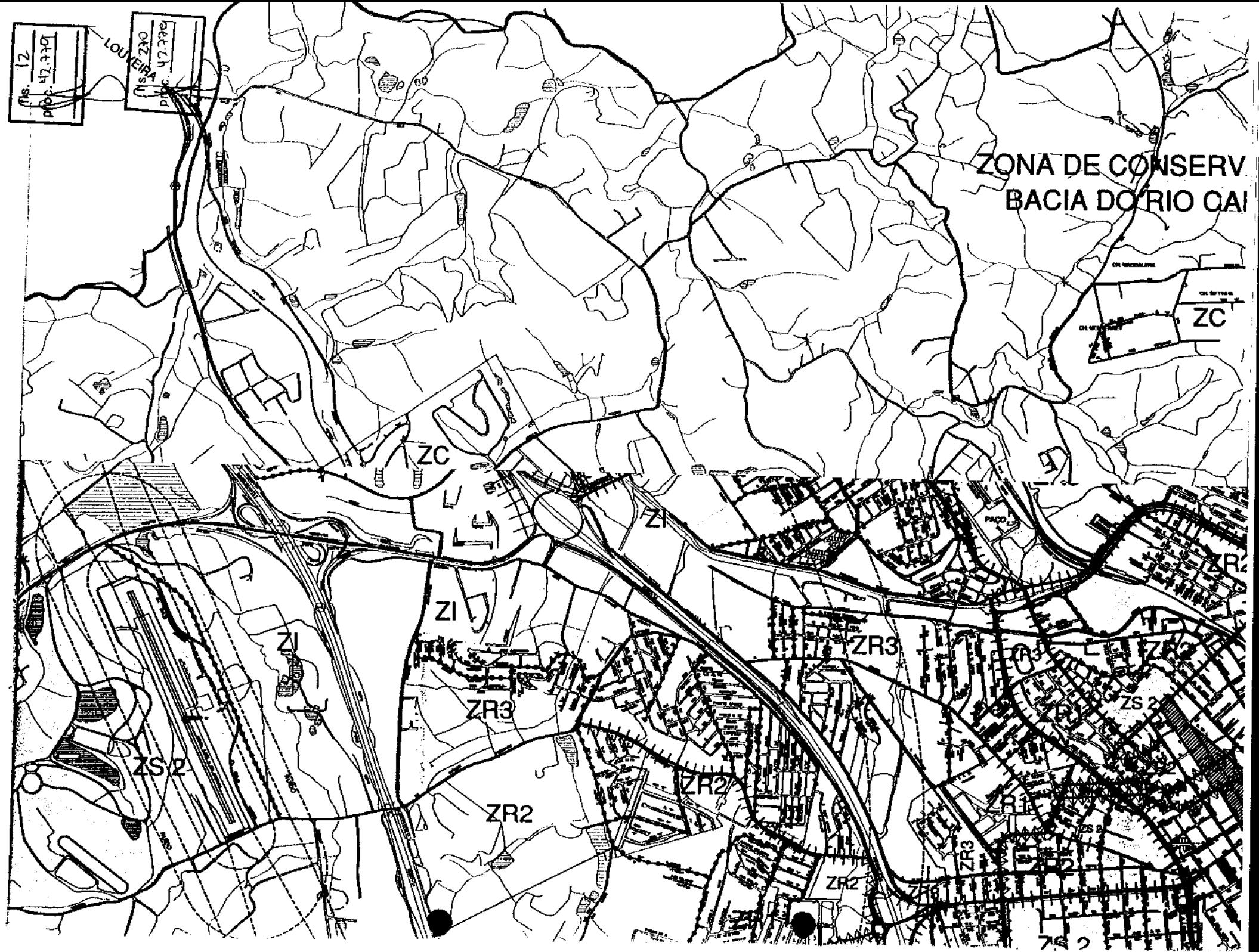
A área delimitada na planta anexa é suprimida da Zona de Conservação Ambiental – ZC, passando a integrar a Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim.

Sala das Sessões, 17/12/2004

ORACI GOTARDO



ZR3
ZR2
ZR2
ZC
ZC
ZC
ZONA DE CONSERVAÇÃO DA
BACIA DO RIO JUNDIAÍ-MIRIM
JARINÚ
ARINÚ
LIMPO


ZONA DE CONSERV
BACIA DO RIO CAI
ZC
ZI
ZR3
ZR2
ZS 2

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 13
proc. 42.779

fls. 271
proc. 42.779

pe. 121-D/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 11 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(José Aparecido dos Santos)

Suprime previsão de Corredor de Comércio e Serviço de Impacto Elevado (CC-3) ao longo da Rodovia Anhangüera.

Suprima-se o § 2°. do art. 13.

Sala das Sessões, 17/12/04

JOSÉ APARECIDO DOS SANTOS

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 14
proc. 42.779

fls. 272
proc. 42.779

pe. 122/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 15 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(Wanderlei Ribeiro)

Inclui área do Bairro Medeiros na Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3).

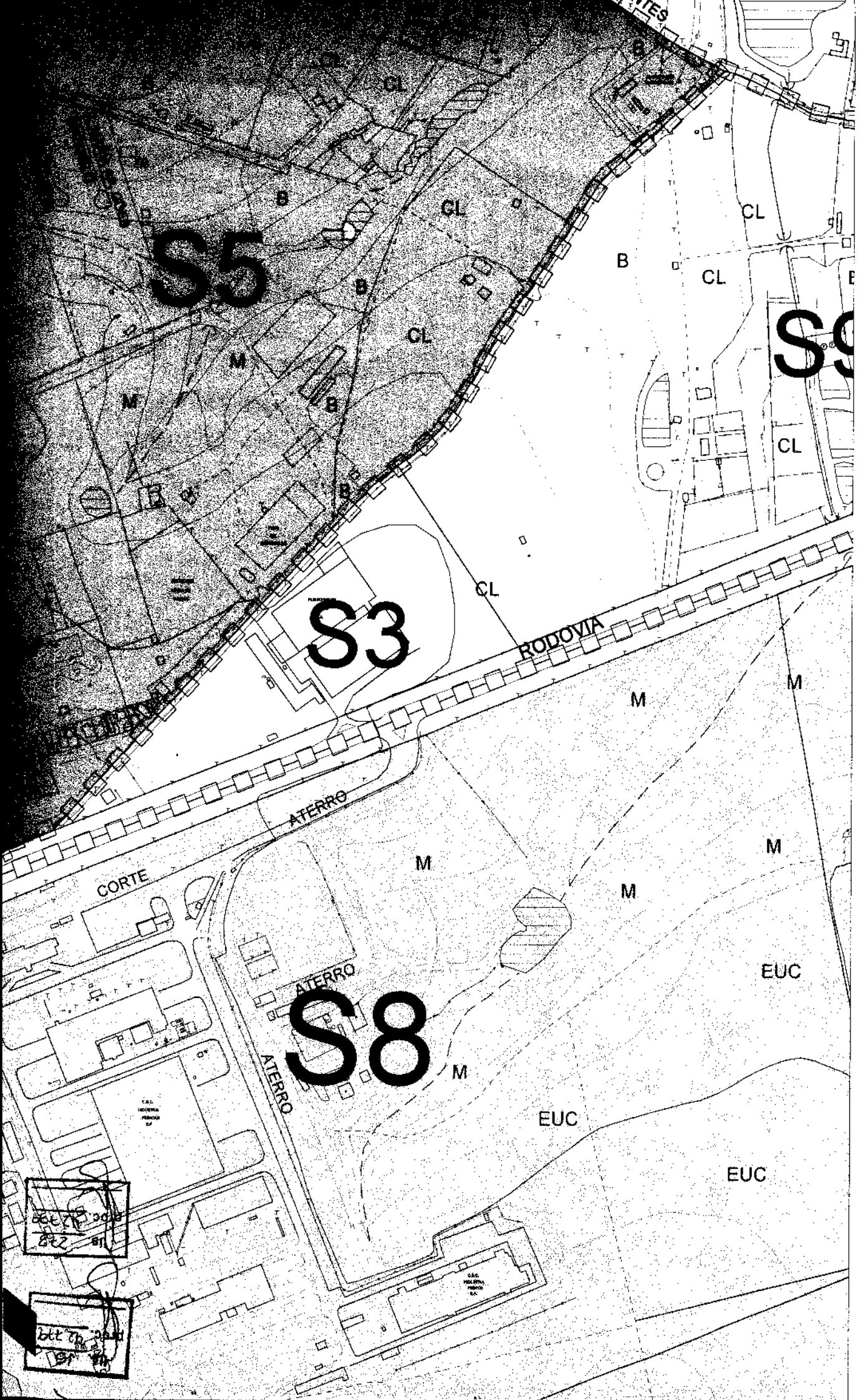
A área delimitada na planta anexa passa a integrar a Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3).

Sala das Sessões, 17/12/04

WANDERLEI RIBEIRO

Justificativa

Tendo em vista manifestação em audiência pública, para permanência de algumas residências que se encontram divididas pela Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, à altura do km 69,500, destacadas do Setor Industrial, passando a integrar a Zona Residencial ZR-3, apresentamos esta emenda, que corresponde ao anseio daquela população.


S5
S3
S8
S9
RODOVIA
ATERRO
ATERRO
ATERRO
CORTE
CL
B
M
EUC

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 16
proc. 42.779

fls. 274
proc. 42.779

pp. 124/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

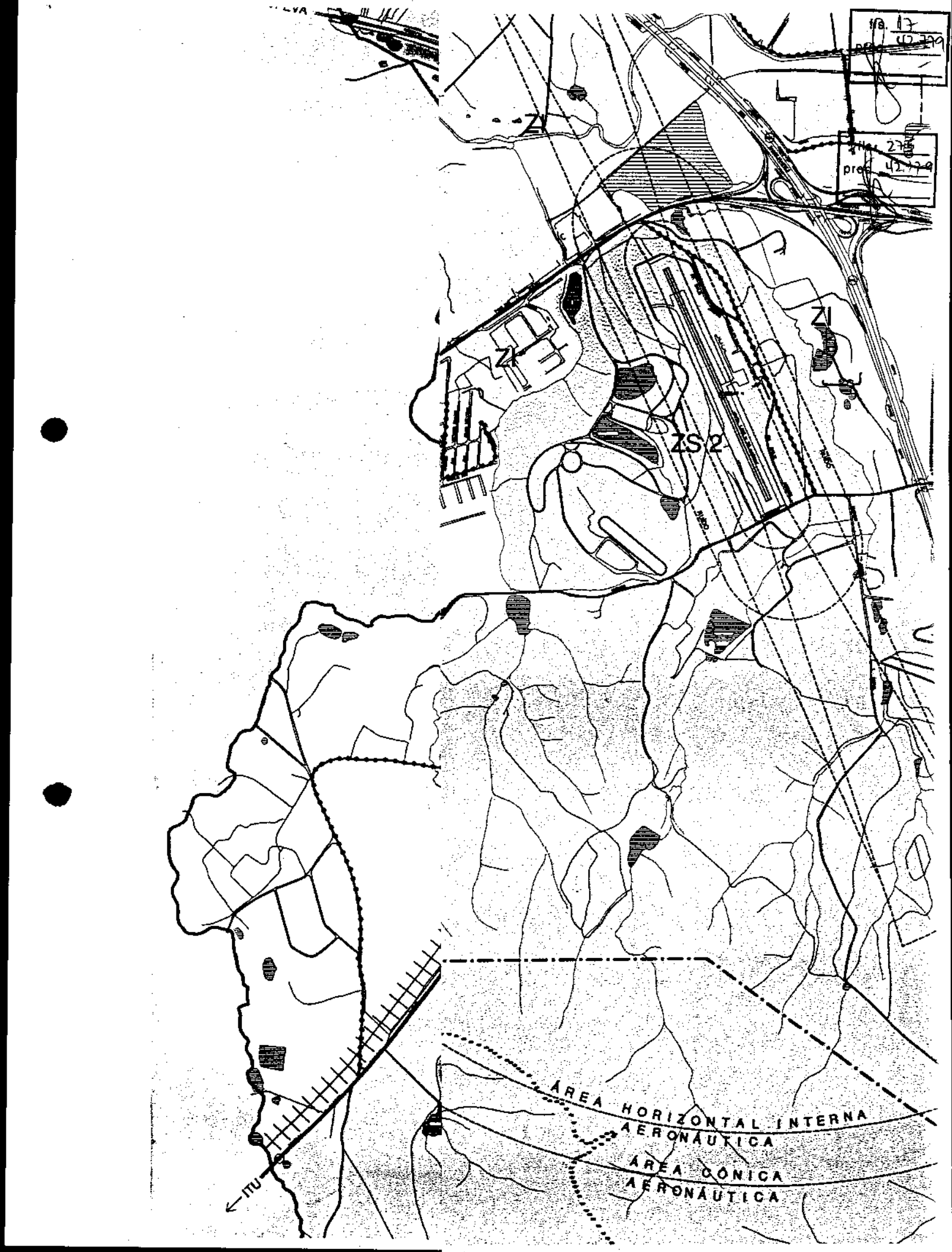
EMENDA Nº. 16 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(da Vereadora Silvana Cássia Ribeiro Baptista)

Enquadra na Zona Residencial de Baixa Densidade – ZR-1 as áreas que especifica.

As áreas 1 e 2, delimitadas na planta anexa, são incluídas na Zona Residencial de Baixa Densidade – ZR-1.

Sala das Sessões, 17/12/2004

SILVANA CÁSSIA RIBEIRO BAPTISTA


ZI
ZI
ZI
ZS 2
ÁREA HORIZONTAL INTERNA
AERONÁUTICA
ÁREA CÓNICA
AERONÁUTICA
ITU

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 18
proc. 42.779

fls. 276
proc. 42.779

pp. 126/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 17 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Sílvio Ermani)

Reclassifica a Rua Aurora Germano de Lemos.

No Anexo I, a Rua Aurora Germano de Lemos é reclassificada de via coletora para via arterial.

Sala das Sessões, 17/12/2004

SÍLVIO ERMANI

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 19
proc. 42.779

fls. 277
proc. 42.779

pp 140/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº.18 AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(da Bancada do Partido dos Trabalhadores-PT)
Enquadra na Zona de Serviços Institucionais – ZS-2 a área que especifica.

A área descrita no Decreto 8.413, de 4 de dezembro de 1985, é incluída na Zona de Serviços Institucionais – ZS-2.

Sala das Sessões, 17.12.2004

BANCADA DO PARTIDO DOS TRABALHADORES-PT

CARLOS ALBERTO KUBITZA
Líder

ANTONIO GALDINO

SÉRGIO DUTRA

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 20
proc. 42.779

fls. 278
proc. 42.779

pp. 141/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 19 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(da Bancada do Partido dos Trabalhadores-PT)

Enquadra na Zona de Conservação Ambiental - ZC a área que especifica.

A área assinalada na planta anexa é incluída na Zona de Conservação Ambiental - ZC.

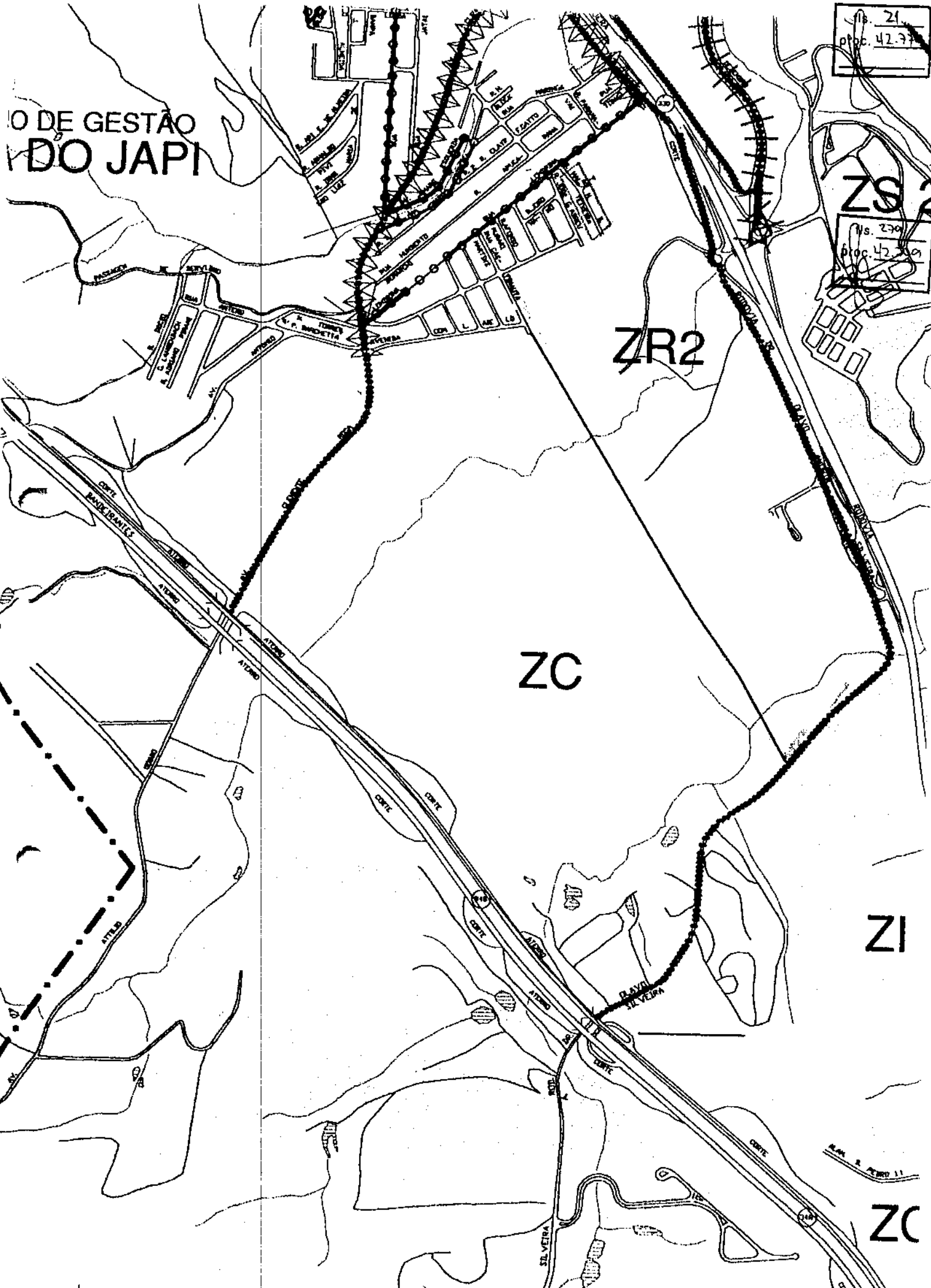
Sala das Sessões, 17/12/2004

Bancada do Partido dos Trabalhadores-PT

CARLOS ALBERTO KUBITZA
Líder

ANTONIO GALDINO

SERGIO DUTRA


O DE GESTÃO
DO JAPI
ZR2
ZC
ZI
ZC

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 22
proc. 42.779

fls. 280
proc. 42.779

pe. 143/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 20 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(Wanderlei Ribeiro)

Enquadra área que especifica na Zona Industrial-ZI; e cria a Zona de Conservação Ambiental Especial-ZCE, em área que especifica.

1. A Área 1 assinalada na planta anexa é suprimida da Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí e incluída na Zona Industrial-ZI;

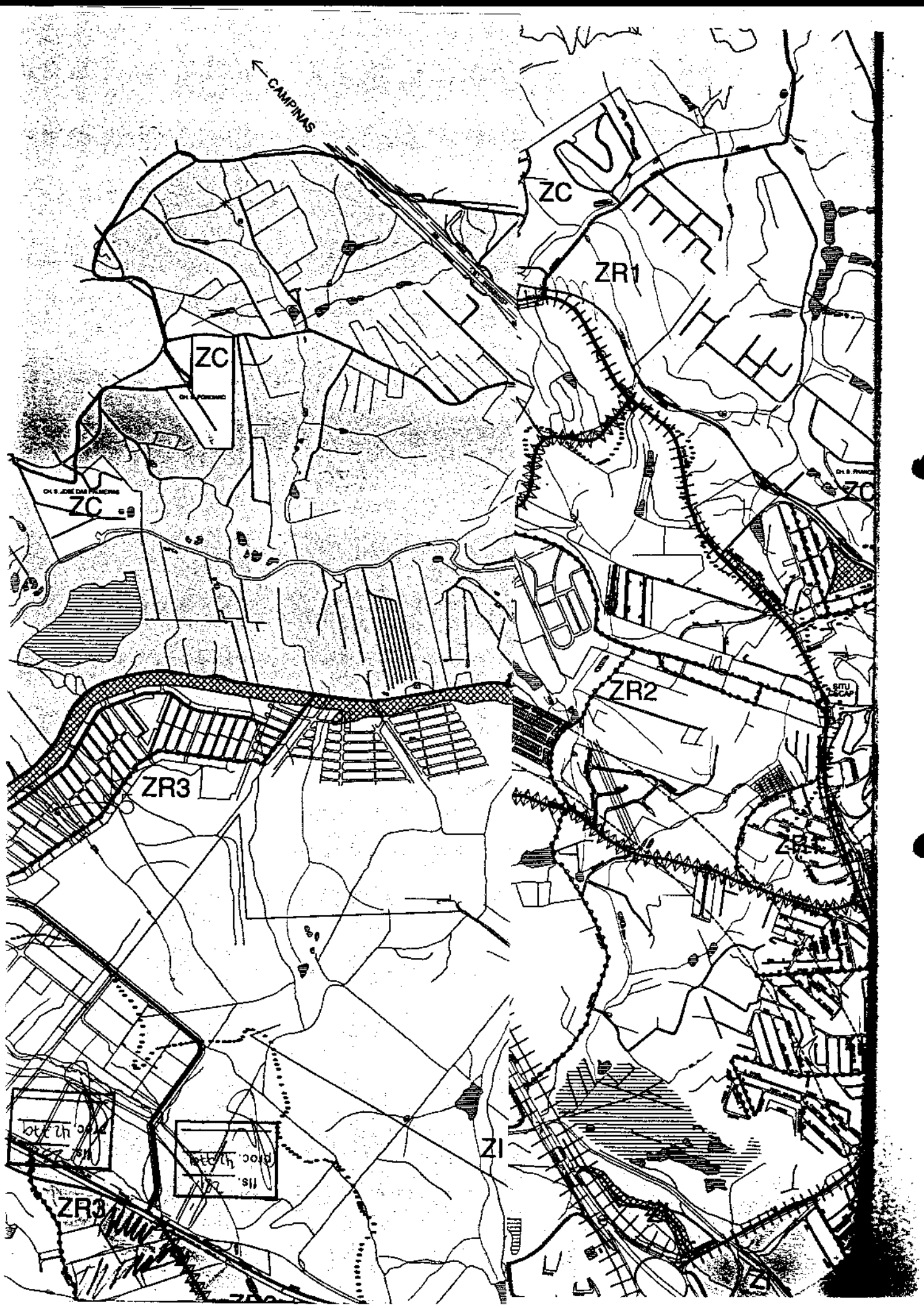
2. o art. 6º. é acrescido do seguinte parágrafo único:

"Parágrafo único. Dentro da Zona de Conservação Ambiental é criada a Zona de Conservação Ambiental Especial (ZCE), cujos limites estão assinalados no Anexo II e cuja densidade demográfica é de 25 hab/ha (vinte e cinco habitantes por hectare).";

3. a Área 2 assinalada na planta anexa constitui a Zona de Conservação Ambiental Especial-ZCE.

Sala das Sessões, 17/12/04

WANDERLEI RIBEIRO


CAMPINAS
ZC
ZR1
ZC
ZC
ZC
ZR2
ZR3
ZR1
ZI
ZR3
ZI

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 24
Proc. 42.779

fls. 282
Proc. 42.779

pp. 144/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 21 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Wanderlei Ribeiro)

Enquadra na Zona de Conservação Ambiental – ZC a área que especifica.

A área assinalada na planta anexa é incluída na Zona de Conservação Ambiental – ZC.

Sala das Sessões, 17/12/2004

WANDERLEI RIBEIRO

fls. 25
proc. 42.779

fls. 283
proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 26
proc. 42.779

fls. 284
proc. 42.779

pp. 152/04

APROVADO
Presidente
17/12/2004

EMENDA Nº. 24 ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 768
(do Vereador Sílvio Ermani)

Classifica a Rua Cica como Corredor de Comércio e Serviço de Médio Porte – CC-2 e a Alameda dos Ipês como arterial.

No Anexo I, a Rua Cica é classificada como Corredor de Comércio e Serviço de Médio Porte – CC-2 e a Alameda dos Ipês é classificada como arterial.

Sala das Sessões, 17/12/2004

SÍLVIO ERMANI

Fls. 285
Proc. 42.779

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 768

PROCESSO Nº 42.779

OFÍCIO PR Nº 12/04/71

RECIBO DE AUTÓGRAFO

DATA DE ENTREGA NA PREFEITURA: 20/12/04

ASSINATURAS:

EXPEDIDOR: _____

RECEBEDOR: Christiane

PRAZO PARA SANÇÃO/VETO

(15 dias úteis - LOJ, art. 52)

PRAZO VENCÍVEL em: 12/01/05

_____
DIRETORA LEGISLATIVA

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

fls. 286
proc. 42.779

PUBLICAÇÃO
23/12/2004
Rubrica

proc. 42.779

GP., em 29.12.2004

Eu, MIGUEL HADDAD, Prefeito do Município de Jundiaí, PROMULGO a presente - Lei Complementar:-

MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal

Autógrafo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 768

Estabelece diretrizes para ocupação do solo.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, faz saber que em 17 de dezembro de 2004 o Plenário aprovou:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Em consonância com o Plano Diretor de Jundiaí, são instrumentos da Política Urbana do Município o zoneamento e a definição de critérios de uso e ocupação do solo, atendendo aos seguintes objetivos:

I - promoção da qualidade de vida da população, por meio do planejamento urbano integrado às políticas públicas;

II - ocupação ordenada na cidade, possibilitando a equilibrada distribuição de habitações, atividades comerciais, industriais e serviços no Município;

III - incentivo à instalação e ao desenvolvimento de novas atividades econômicas, estimulando a geração de empregos e renda;

IV - hierarquização do sistema viário, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte público;

V - desenvolvimento e recuperação das áreas excluídas da cidade, integrando-as ao espaço urbano;

VI - preservação da escala da cidade e de seus valores naturais, culturais, paisagísticos, arquitetônicos e arqueológicos;

fls. 387
proc. 42779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 2)

VII - compatibilização das políticas de incentivo à preservação do patrimônio natural, cultural, arquitetônico e arqueológico;

VIII - participação da comunidade na gestão urbana.

Art. 2°. As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção;

II - na concessão de alvarás de localização e de funcionamento de atividades urbanas;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - na urbanização de áreas;

V - no parcelamento do solo.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO DO TERRITÓRIO

Secão I
Das Definições

Art. 3°. Zoneamento é a divisão do território do Município através da criação de zonas de uso e ocupação do solo com adensamentos diferenciados, visando dar a cada região sua melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infra-estrutura existente.

§ 1°. As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lote.

§ 2°. O zoneamento ora estabelecido, com exceção da Zona de Urbanização Específica, encontra-se ilustrado na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

fls. 288
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 3)

Seção II

Da Classificação das Zonas Urbanas

Art. 4º. Para fins de disciplinamento de uso e ocupação do solo, o Município de Jundiaí encontra-se dividido em zona urbana e zona rural.

Art. 5º. A zona urbana é constituída por áreas urbanizadas ou em processo de ocupação, e subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona de Conservação Ambiental (ZC);

II - Zona Residencial (ZR);

III - Zona de Especial Interesse Social (ZEIS);

IV - Zona de Serviço e Comércio (ZS);

V - Zona Industrial (ZI);

VI - Zona de Urbanização Específica (ZUE).

Art. 6º. A Zona de Conservação Ambiental (ZC) abrange áreas que, em função de sua localização e do interesse de proteção de seus atributos naturais, necessitam de critérios especiais de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Dentro da Zona de Conservação Ambiental é criada a Zona de Conservação Ambiental Especial (ZCE), cujos limites estão assinalados no Anexo II e cuja densidade demográfica é de 25 hab/ha (vinte e cinco habitantes por hectare).

Art. 7º. A Zona Residencial (ZR), em função de suas características e de critérios de uso e ocupação do solo, subdivide-se em:

I - Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1);

II - Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2);

III - Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3).

§ 1º. A Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1) abrange áreas de uso essencialmente residencial, com ocorrência de comércio e serviço de pequeno porte, com ocupação máxima de 80 hab/ha (oitenta habitantes por hectare), lote mínimo de 500,00 m^2 (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00 m (doze metros).

fls. 287
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 4)

§ 2º. A Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2) abrange áreas de uso predominantemente residencial, com ocorrência de comércio e serviço de médio porte, com ocupação máxima de 200 hab/ha (duzentos habitantes por hectare), lote mínimo de 250,00 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros).

§ 3º. A Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3) abrange áreas de uso residencial com ocorrência de comércio e serviço de grande porte, com ocupação máxima de 240 hab/ha (duzentos e quarenta habitantes por hectare) e lote mínimo de 250,00 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros).

Art. 8º. A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) corresponde às frações do território destinadas à promoção da política habitacional de interesse social e regularização fundiária.

§ 1º. Entende-se por política habitacional de interesse social aquela destinada à realização de empreendimentos que apresentem as seguintes condições:

I - sejam implantados pelos órgãos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal, para o atendimento da população de baixa renda;

II - sejam gerados por investimentos da iniciativa privada, em parceria com o órgão municipal competente.

§ 2º. A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) abrange os núcleos de submoradias encontrados na cidade, mapeados no Plano Diretor do Município, e as áreas ocupadas por assentamentos que foram objeto de regularização fundiária, ou que se encontrem em processo de regularização pelo Poder Público, necessitando para isso de critérios específicos que permitam sua integração à malha urbana da cidade.

§ 3º. Nas áreas da Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) resultantes de regularização do parcelamento do solo, serão atendidas as diretrizes definidas na Lei Complementar n.º 358, de 26 de dezembro de 2002, para efeito dos índices de utilização do terreno, e observados os usos indicados nesta Lei Complementar para a zona ZR-1.

§ 4º. As áreas que vierem a ser ocupadas por empreendimentos de habitação de interesse social passarão a integrar a Zona de Especial Interesse Social (ZEIS).

§ 5º. Com o objetivo de viabilizar a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas por núcleos de submoradias, os parâmetros de uso e ocupação do solo

fls. 290
proc. 12.779
Amb

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 5)

serão objeto de normas técnicas especiais e apropriadas à condição de cada local, fixadas por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 9º. A Zona de Serviço e Comércio (ZS) compreende áreas com ocupação consolidada por atividades comerciais e de serviços, subclassificando-se em:

I - Zona de Serviço e Comércio Central (ZS-1), formada pelas áreas do centro histórico de Jundiaí, composta por construções originais e edificações de interesse de preservação pelo patrimônio arquitetônico e paisagístico da cidade;

II - Zona de Serviços Institucionais (ZS-2), formada pelas áreas públicas ocupadas por parques, cemitérios, terminais de transporte coletivo, rodoviária, aeroporto e pelo Paço Municipal.

Art. 10. A Zona Industrial (ZI) é formada por áreas que comportam a instalação de indústrias, observadas as condições ambientais em função do risco que a atividade apresente.

Parágrafo único. Será permitida a ocorrência do uso habitacional na Zona Industrial, conforme indicado na Tabela II do Anexo II desta Lei Complementar, somente 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 da utilização de glebas adjacentes às zonas residenciais, e sua implantação seja uma extensão da malha urbana existente.

Art. 11. A Zona de Urbanização Específica (ZUE) envolve áreas que, em função de suas características próprias, requerem planos, programas ou projetos específicos para sua urbanização, voltados às ações de requalificação urbana, de proteção histórica, urbanística, cultural e ambiental.

§ 1º. Integram a Zona de Urbanização Específica (ZUE):

I - as áreas que integram o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, conforme indicado no mapa que integra o Anexo I desta Lei Complementar;

fls. 291
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 6)

II - os vazios urbanos da cidade, conforme definidos no Plano Diretor do Município.

§ 2º. Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Urbanização Específica (ZUE), em face da dinâmica de crescimento e de estudos desenvolvidos pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, poderão ser ajustados por lei especifica.

§ 3º. Novas áreas integrantes da Zona de Urbanização Específica (ZUE) poderão ser criadas, por proposta de lei, desde que assim exija o interesse público.

Secão III

Da Classificação das Zonas Rurais

Art. 12. A delimitação de zonas rurais tem como objetivo promover a conservação, proteção, recuperação e o uso racional do patrimônio natural da cidade, especialmente da Serra do Japi, das bacias de interesse de abastecimento e das áreas agrícolas, estabelecendo normas, incentivos e restrições ao seu uso.

Art. 13. A zona rural é composta pelas seguintes extensões territoriais:

I - Território de Gestão da Serra do Japi;

II - Zona de Conservação da Serra dos Cristais;

III - Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim;

IV - Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari;

V - Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí.

§ 1º. A ocorrência de atividades urbanas na zona rural está condicionada ao disposto na Tabela I, que integra o Anexo II desta Lei Complementar, para que seja assegurado o objetivo de conservação das áreas rurais.

§ 2º. Os imóveis localizados no Território de Gestão da Serra do Japi deverão atender a legislação específica para o local.

fls. 292
proc. 42779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 7)

Seção IV

Dos Corredores Viários

Art. 14. Os corredores viários compreendem áreas ao longo de rodovias ou grandes eixos viários da cidade, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso, subdividindo-se, segundo o impacto causado no tráfego local, em:

I - Corredor de Comércio e Serviço de Pequeno Porte (CC-1); compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço de pequeno porte, situados em uma faixa com largura de 30,00 m (trinta 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 desta Lei Complementar;

II - Corredor de Comércio e Serviço de Médio Porte (CC-2); compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço de médio porte, situados em uma faixa com largura de 30,00 m (trinta 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 desta Lei Complementar;

III - Corredor de Comércio e Serviço de Grande Porte (CC-3); compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço de grande porte, situados em uma faixa com largura de 250,00 m (duzentos e cinqüenta metros), medida a partir dos limites das faixas de domínio das rodovias Anhangüera e Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, nos trechos indicados na planta de zoneamento que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1º. Para os efeitos de uso e ocupação do solo, a definição de pequeno, médio e grande portes dos estabelecimentos de comércio, serviço e indústria é a constante do art. 19 desta Lei Complementar.

§ 2º. Nos corredores viários CC-1 e CC-2, a utilização dos terrenos com profundidade superior a 30 m (trinta metros) deverá considerar os seguintes critérios:

I - as atividades de comércio e serviço deverão possuir acesso exclusivo pelo corredor, não sendo permitidos para as demais vias públicas, se existirem;

II - as edificações poderão ocupar todo o terreno, desde que sejam atendidos os índices de ocupação definidos para o corredor na faixa de 30 m (trinta metros), e os índices determinados para a zona na qual esteja inserido, no restante do lote.

fls. 293
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 8)

§ 3º. Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias que contornam os terminais urbanos serão consideradas corredores de comércio e serviço de pequeno porte (CC-1).

CAPÍTULO III
DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

Secão I
Das Definições

Art. 15. O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes, quer sejam municipais, estaduais ou federais, identificadas na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Considerando a importância das vias e a viabilidade de execução de alargamentos, a Prefeitura estabelecerá, no prazo de 6 (seis) meses da data da promulgação desta Lei Complementar, as vias projetadas e os alinhamentos projetados das vias públicas existentes, que passarão a integrar o sistema viário do Município.

Secão II
Da Classificação das Vias Existentes

Art. 16. As vias públicas do Município são classificadas de acordo com as suas funções, nas seguintes categorias:

I - Via Expressa: via de tráfego rápido e expresso sem interferência com o tráfego municipal, e com acessos controlados;

II - Via Arterial: via estrutural destinada à canalização do tráfego principal e integração das regiões da cidade;

III - Via Coletora: via de saída ou penetração dos bairros, tendo a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais;

IV - Via Local: via de saída ou acesso aos lotes;

V - Via de Tráfego Seletivo: via destinada preferencialmente a pedestres, admitindo-se a circulação controlada de veículos, segundo horários e características especiais pré-fixados;

VI - Viela: via destinada exclusivamente à circulação de pessoas;

fls 294
proc. 42775

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 9)

VII - Ciclovia: via, ou parte da via, destinada exclusivamente à circulação de bicicletas.

§ 1º. Sem prejuízo ao disposto neste artigo, a classificação das vias que constituem o sistema viário do Município é estabelecida na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 2º. Para os efeitos desta Lei Complementar, as marginais das rodovias estaduais serão consideradas vias arteriais.

§ 3º. Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias de tráfego seletivo serão tratadas como vias locais.

§ 4º. As vias de contorno de quadras existentes ou projetadas, dotadas de maior largura em toda sua extensão, poderão ser reclassificadas para a categoria de coletoras viabilizando a melhoria do fluxo e a conexão dos veículos com as vias expressas, desde que:

I - a viabilidade seja constatada pelos órgãos competentes;

II - a transformação da categoria seja instituída por lei, sendo que o projeto aprovado deverá ser parte integrante do mesmo.

Seção III

Da Abertura de Novas Vias

Art. 17. A abertura de novas vias deverá obedecer as diretrizes definidas pela Prefeitura quanto ao traçado, dos alinhamentos, larguras mínimas e raios das curvas de concordância.

§ 1º. A Prefeitura definirá as diretrizes e os projetos específicos para a abertura de novas vias, ou de novos trechos das vias existentes, observadas as seguintes condições mínimas:

I - larguras mínimas, em metros, indicadas na tabela a seguir:

CLASSIFICAÇÃO DA VIA	LARGURA TOTAL DA VIA	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL	LARGURA MÍNIMA DOS PASSEIOS
Arterial	18,00	11,00	3,50

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 10)

Coletora	15,00	10,00	2,50
Local de contorno de quadras	14,00	9,00	2,50
Local com balão de retorno e comprimento máximo de 200 m	11,00	7,00	2,00

II - declividades máximas indicadas a seguir:

a) declividade transversal do leito corroçável de 0,5% (meio por cento) a 3,0% (três por cento);

b) declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);

III - raios mínimos nas curvas de concordância de alinhamentos nas esquinas, indicados a seguir:

a) R = 9,00/tg (AC/2), nas vias locais e coletoras;

b) R = 12,00/tg (AC/2), nas vias arteriais de sentido único;

c) R = 20,00/tg (AC/2), nas vias arteriais de sentido duplo e nas principais da zona rural, onde "R" representa o raio, expresso em metros, e "AC" é o ângulo central da curva de concordância.

§ 2º. Nas concordâncias dos alinhamentos de vias locais e coletoras com as demais, prevalecerão os raios mínimos especificados para as primeiras.

§ 3º. Nas vias de circulação sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros).

§ 4º. As novas vias públicas, uma vez aceitas pela Prefeitura, passarão a integrar o sistema viário municipal, devendo ser classificadas e incluídas na correspondente planta oficial.

Art. 18. As vielas obedecerão às seguintes características:

I - largura não inferior a 4% (quatro por cento) do seu comprimento, respeitando o mínimo de 3,00 m (três metros);

II - comprimento não superior a 100,00 m (cem metros);

fls. 296
proc. 42.479

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 11)

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) ou escadarias com patamares intermediários;

IV - uso exclusivo de passagem de pedestres, não servindo de frente oficial para nenhum imóvel.

Parágrafo único – O disposto neste artigo não se aplica às urbanizações para fins industriais.

CAPÍTULO IV
DOS USOS DO SOLO

Seção I
Das Definições

Art. 19. Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, as atividades urbanas de uso comercial, de serviço e industrial constantes das categorias CS-1, CS-4, CS-5, CS-6, CS-7, I-1, I-3, I-4 e I-5 classificam-se:

I - quanto ao porte, em:

a) pequeno porte: até 300,00 m^2 (trezentos metros quadrados) de área construída;

b) médio porte: acima de 300,00 m^2 (trezentos metros quadrados) até 1.000,00 m^2 (mil metros quadrados) de área construída;

c) grande porte: acima de 1.000,00 m^2 (mil metros quadrados) de área construída;

II - quanto ao grau de adequação às zonas:

a) permitidas: compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

b) toleradas: compreendem as atividades regularmente instaladas, ou que sejam exercidas no local há mais de um ano, desde que as instalações possam ser regularizadas de acordo com os parâmetros definidos nesta Lei Complementar;

c) proibidas: compreendem as atividades consideradas nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

fls. 297
proc. 42.335

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 12)

§ 1º. Serão consideradas toleradas as formas de parcelamento, uso e ocupação do solo, assim como as edificações autorizadas em data anterior à promulgação da presente Lei Complementar e que não atendam aos requisitos e condições ora expressos.

§ 2º. Serão permitidas alterações de área, configuração e uso de lotes e edificações toleradas, desde que a nova situação não implique no aumento do grau de desconformidade original.

Seção II

Da Classificação dos Usos

Art. 20. Para fins de uso e ocupação do solo, tanto nos projetos de urbanização como nos de edificação, os empreendimentos permitidos no Município enquadram-se nas categorias apresentadas na Tabela I, constante do Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 21. As categorias de uso permitidas no Município são determinadas em função da zona onde o imóvel se situa e da classificação da via para a qual tem frente, conforme indica a Tabela II, constante do Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º. Para a classificação dos usos instalados ou pretendidos, serão considerados aspectos técnicos e urbanísticos, independentemente da razão social do estabelecimento ou do seu enquadramento segundo a legislação fiscal ou tributária.

§ 2º. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se edificação horizontal aquela com altura máxima de 10,00 m (dez metros) em relação ao nível da soleira do pavimento térreo.

§ 3º. O enquadramento dos estabelecimentos de uso industrial deverá considerar, prioritariamente, os critérios e as orientações adotados pelo órgão estadual competente.

§ 4º. A lista das atividades que fazem parte das categorias será regulamentada por decreto.

§ 5º. As indústrias da categoria I-6 são consideradas proibidas no Município.

§ 6º. As edificações destinadas às instalações administrativas dos estabelecimentos industriais serão equiparados, para os efeitos desta Lei Complementar, aos estabelecimentos de comércio e serviço das categorias CS-1; CS-1 (F) e CS-3.

fls. 298
proc. 42.775

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 13)

§ 7º. Os estabelecimentos de prestação de serviços públicos de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros poderão se localizar em qualquer zona urbana, desde que utilizem imóveis de propriedade municipal, estadual ou federal previamente destinados a este fim, atendam os requisitos mínimos quanto à acessibilidade e aos índices de utilização do terreno estabelecidos nesta Lei Complementar, e tenham parecer favorável da Comissão do Plano Diretor.

Art. 22. As categorias de uso permitidas nos imóveis da zona urbana e na zona rural são indicadas nas Tabelas I e II e nos Quadros I a XI que constituem o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º. Os usos permitidos no Território de Gestão da Serra do Japi serão definidos em legislação específica.

§ 2º. O licenciamento de atividades ou a aprovação de novas edificações na Zona de Nível de Ruído I e II, definida pelo Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo (Portaria nº 0629/GM5, de 02 de maio de 1984), deverão ser previamente aprovados pela autoridade competente do Ministério da Aeronáutica.

§ 3º. A Zona de Nível de Ruído I e II definida pelo Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo encontra-se indicada na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V
DA OCUPAÇÃO DOS TERRENOS

Seção I
Das Definições

Art. 23. A utilização dos terrenos em todo o território do Município observará os seguintes índices ou condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, altura máxima, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, vagas para veículos, índice de impermeabilização e densidade demográfica.

§ 1º. Entende-se por recuo a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno ou o alinhamento projetado.

§ 2º. Entende-se por taxa de ocupação a relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno por ela utilizado.

fls. 299
proc. 42.775

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 14)

§ 3º. Entende-se por coeficiente de aproveitamento a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno por ela utilizado.

§ 4º. Entende-se por índice de permeabilização a relação entre a área não pavimentada, que permita a drenagem natural do solo, e a área total do terreno.

Seção II

Das Condições de Ocupação

Subseção I

Dos Recuos

Art. 24. Os recuos frontais das construções, medidos a partir do alinhamento projetado da via pública, serão os estabelecidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º. A parcela do imóvel atingida pelo alinhamento projetado da via pública não poderá ser ocupada por construção ou qualquer instalação de equipamento de uso permanente à edificação.

§ 2º. Nos terrenos de esquina, os recuos frontais serão obedecidos em relação às duas vias, considerando o alinhamento exigido para cada uma das vias.

§ 3º. Nos lotes de esquina de urbanizações existentes, será tolerado o recuo frontal de 3,00 m (três metros), medido em relação ao alinhamento da via de menor importância.

§ 4º. Nos recuos frontais, em esquinas ou não, não será permitida a construção de qualquer apoio, sendo tolerados balanços de coberturas que não ultrapassem a 50% (cinqüenta por cento) do recuo.

§ 5º. Quando for estabelecida a via de tráfego local ao longo das avenidas marginais de cursos d'água, rodovias ou vias arteriais, o recuo frontal será de 5,00 m (cinco metros) metros, medido a partir do alinhamento da via local.

§ 6º. As construções existentes ou projetadas para terreno em aclive poderão ter abrigo ou garagem para automóveis junto ao alinhamento da via, desde que sejam respeitadas as seguintes exigências:

fls. 300
proc. 42.779
Ass

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 15)

I - o plano do piso do prédio existente ou projetado deverá estar, no mínimo,
2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) acima do nível do passeio, medido pelo eixo do abrigo ou da garagem pretendida;

II - quando o prédio possuir dois ou mais pavimentos, além do abrigo, o desnível será mantido em relação ao piso do compartimento mais próximo.

§ 7º. Nas edificações residenciais individuais ou superpostas, as garagens com largura inferior a 50% (cinqüenta por cento) da largura do lote não serão computadas para efeito de recuos.

Art. 25. Os recuos laterais e de fundos das edificações serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

I - edificações com até 4 (quatro) pavimentos, ou altura máxima de 12,00 m (doze metros): os recuos serão aqueles estabelecidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar;

II - edificações com altura superior a 12,00 m (doze metros): sem prejuízo dos valores definidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar, os recuos laterais de ambos os lados e de fundos mínimos serão de 1/6 (um sexto) da altura total da edificação.

§ 1º. Quando as divisas laterais e de fundos não forem regulares, ou seja, não compuserem com a divisa frontal formas quadradas ou retangulares, as construções deverão respeitar o recuo representado pela linha paralela que acompanha a divisa correspondente, obedecidos os índices do presente artigo.

§ 2º. As edículas com altura máxima de 5,00 m (cinco metros) e área construída inferior a 50% (cinqüenta por cento) da área máxima de ocupação do lote, cuja distância da edificação principal seja igual ou superior a 2,00 m (dois metros), poderão ser construídas junto à divisa de fundos.

§ 3º. No caso previsto no § 2º deste artigo, a área ocupada pela edícula deverá ser inferior à metade da área ocupada pela edificação principal.

§ 4º. Será permitida a ligação coberta entre a edificação principal e a edícula, com largura total não superior a 20% (vinte por cento) da largura do lote.

fls. 301
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 16)

§ 5º. Quando a construção baseia-se em projeto definitivo sem edícula junto à divisa de fundos, o recuo correspondente poderá ser reduzido em 25% (vinte e cinco por cento).

§ 6º. Nas construções horizontais com área de até 2.000 m^2 (dois mil metros quadrados) situadas em lotes de esquina, não serão exigidos recuos laterais e de fundos.

§ 7º. Para as garagens abertas em pelo menos um dos lados, com pé direito não superior ao do compartimento adjacente, não serão exigidos recuos laterais.

§ 8º. Nos lotes vizinhos à viela sanitária, as construções poderão considerar sua largura no cálculo dos recuos laterais e de fundos.

Art. 26. Nos projetos e construções industriais, além das condições gerais estabelecidas nesta Lei Complementar, deverão ser aplicadas as seguintes normas:

I - os pavilhões industriais deverão ter um recuo frontal mínimo de 10,00 m (dez metros), exceto para as vias secundárias dos lotes de esquina, quando será tolerado o recuo de 5,00 m (cinco metros);

II - os prédios complementares deverão obedecer a um recuo frontal mínimo de
5,00 m (cinco metros);

Parágrafo único. A aprovação dos projetos industriais no Município estará sempre condicionada ao atendimento das normas estaduais e federais pertinentes a cada tipo de indústria e à obtenção dos respectivos licenciamentos.

Art. 27. As coberturas para postos de combustíveis com pé direito não inferior a 4,50 m (quatro metros e cinqüenta centímetros) e com vão aberto não serão consideradas para efeito de recuo frontal, nem para efeito de ocupação de terreno, desde que não tenham apoio na faixa frontal do referido recuo.

Art. 28. As garagens de subsolo, quando abaixo do nível da rua e das áreas adjacentes, poderão ocupar as faixas de recuo não atingidas por projeto ou diretriz de alargamento da via.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, consideram-se abaixo do nível da rua as garagens cujas coberturas estejam a, no máximo, 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) acima do nível da calçada, no ponto mais alto da testada.

fls. 302
proc. 42779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 17)

Subseção II

Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento

Art. 29. Os índices de ocupação e aproveitamento variam de acordo com os Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º. Não serão computados na ocupação e no aproveitamento a garagem, a casa de máquinas, a caixa d'água, os beirais que não ultrapassem 1/3 (um terço) dos recuos obrigatórios ou projetados; as áreas cobertas por marquises dos estabelecimentos de comércio e serviço e os terraços até o limite de 20% (vinte por cento) do pavimento.

§ 2º. Nas edificações residenciais individuais ou superpostas, as garagens não serão computadas para efeito de ocupação e aproveitamento.

§ 3º. As sacadas, as marquises e os beirais que ocupem até 50% (cinqüenta por cento) dos recuos e tenham largura máxima de 2,00 m (dois metros) não serão computados nos índices de ocupação e aproveitamento, devendo constar no quadro de áreas dos projetos.

§ 4º. Nos edifícios de pavimentos destinados à habitação coletiva, o espaço coberto de pavimento, térreo ou não, destinado ao uso comum dos moradores não será computado no índice de aproveitamento até o limite de 10% (dez por cento) da área construída.

§ 5º. Fica assegurado aos proprietários de terrenos parcialmente atingidos por plano de melhoramento, quando doarem à Prefeitura a parcela necessária à execução do melhoramento, o direito de computar a área doada no cálculo do índice de aproveitamento, desde que o valor assim obtido não ultrapasse em mais de 50% (cinqüenta por cento) o índice máximo estabelecido para o local.

§ 6º. Em qualquer edificação, a área interna destinada ao uso público na forma de galerias e espaços cobertos, com largura não inferior a 4,00 m (quatro metros), que esteja situada no nível do passeio ou nos pisos adjacentes, a eles interligada por rampas ou escadas, e permaneça aberta no horário comercial será acrescida à área máxima de aproveitamento definida pelo índice respectivo.

§ 7º. Exceto para o terminal urbano central da Praça da Bandeira, os índices máximos de aproveitamento dos imóveis das quadras frontais e adjacentes aos demais terminais, para os usos habitacional, de comércio e serviço, serão aumentados de 0,1 (um décimo) para cada uma das seguintes iniciativas:

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 18)

I - anexação de dois ou mais imóveis para viabilizar um empreendimento com espaços mais apropriados aos novos usos;

II - abertura de espaços de uso público, cobertos ou não, em forma de galerias e/ou pátios internos que permaneçam abertos, no mínimo, nos horários comerciais; para os quais serão permitidas lojas com frente mínima de 4,00 m (quatro metros), situadas nos pavimentos térreo, superior ou inferior, sempre com conexões adequadas à via pública, com largura mínima de 4,00 m (quatro metros) nas extensões com lojas e 3,00 m (três metros) dos trechos destinados apenas à circulação;

III - execução de instalações que permitam o acesso dos deficientes físicos a todos os níveis;

IV - implantação de estacionamentos, com capacidade igual ao dobro da mínima estabelecida nesta Lei Complementar.

§ 8º. Os índices de aproveitamento dos imóveis poderão ser ampliados, mediante a utilização dos instrumentos de outorga onerosa previstos no Plano Diretor do Município, até os limites apresentados nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 9º. A utilização da outorga onerosa estará sujeita aos seguintes critérios:

I - transferência ao Município de áreas de interesse público determinado por sua localização, situadas no mesmo bairro onde ocorrerá a outorga, ou em áreas de preservação de mananciais, ou no Território de Gestão da Serra do Japi, ou destinadas à promoção da política habitacional e urbanística municipal;

II - o valor do imóvel a ser transferido ao Município deverá ser igual ou superior ao da área do terreno que deveria ser acrescida ao imóvel original, para permitir a construção desejada com o índice de aproveitamento definido para a zona onde ocorrerá a outorga.

Subseção III

Da Altura das Edificações

Art. 30. As alturas máximas das edificações, medidas em relação ao nível da soleira do pavimento térreo, serão definidas pelos seguintes critérios, prevalecendo aquele que resultar no menor valor:

fls. 304
proc. 42.776

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 19)

I - em função da largura da via pública e do recuo frontal, segundo a expressão

H = L+2R, onde:

H = altura máxima da edificação;

L = largura da via pública frontal ao imóvel;

R = recuo frontal da edificação;

II - em função das normas definidas no Plano Básico de Proteção de Aeródromos (Portaria 1141/GM5), segundo a tabela seguinte:

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
Área Horizontal Externa	30,00

§ 1º. Os limites definidos neste artigo referem-se à cobertura do último pavimento e não incluem as instalações de caixa d'água e elevadores, devendo ser medidos a partir do nível da calçada, no ponto mais alto da testada.

§ 2º. Os limites das áreas definidas no Plano Básico de Proteção de Aeródromos encontram-se indicados na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 3º. As edificações ou instalações cujas alturas sejam superiores às indicadas na tabela do inciso III deste artigo deverão ter os projetos aprovados pelo Comando Aero-Regional, ou pelas autoridades competentes do Ministério da Aeronáutica.

§ 4º. Para os terrenos de esquina, deverá ser respeitada a altura máxima para a via mais importante de tráfego.

§ 5º. Para os terrenos com duas ou mais frentes, a altura máxima da edificação será determinada em relação à via cujo alinhamento estiver mais próximo do corpo principal da edificação.

fls. 305
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 20)

§ 6º. Em caso de vias com a mesma importância viária, a altura máxima será determinada em relação à via escolhida pelo profissional.

Subseção IV

Das Vagas para Veículos

Art. 31. A utilização dos imóveis deverá incluir a destinação de vagas para o estacionamento de veículos, de acordo com o tipo de uso e com a área total construída.

§ 1º. As vagas para estacionamento de veículos serão definidas em projeto, obedecendo às normas técnicas aplicáveis.

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

ÁREA DA HABITAÇÃO	N.º DE VAGAS
até 80 m^2	1
de 80 a 250 m^2	2
acima de 250 m^2	3

§ 3º. Exceto para habitação unifamiliar, em qualquer caso deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros), na seguinte proporção:

N.º TOTAL DAS VAGAS DO ESTABELECIMENTO OU EDIFICAÇÃO	N.º TOTAL DAS VAGAS EXCLUSIVAS PARA DEFICIENTES FÍSICOS
até 5	0
de 6 a 25	1
de 26 a 50	2
de 51 a 75	3
de 76 a 100	4
de 101 a 150	5
de 151 a 200	6
de 201 a 300	7
acima de 300	acrescer 1 vaga a cada aumento de 100 m^2

§ 4º. No caso de abrigos em residências unifamiliares, situados nos recuos frontais ou laterais, o pé direito máximo deverá ser de 3,00 m (três metros).

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 21)

§ 5º. As edificações destinadas aos usos comercial e de prestação de serviços, de pequeno e médio portes, deverão possuir uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m^2 (cinqüenta metros quadrados) de área total construída.

§ 6º. Nos estabelecimentos de comércio e serviço de grande porte, o número de vagas será determinado de acordo com as características da atividade desenvolvida, conforme indicado na tabela seguinte:

CARACTERÍSTICA DO ESTABELECIMENTO	N.º TOTAL DAS VAGAS DO ESTABELECIMENTO OU EDIFICAÇÃO
Estabelecimentos comerciais de atendimento direto à população: lojas, supermercados, centros de compra e similares	1 vaga para cada 50 m^2 de área construída
Estabelecimentos comerciais atacadistas e depósitos em geral	10 vagas mais 1 vaga para cada 20 funcionários
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de educação, exceto escolas de nível superior	10 vagas mais 1 vaga para cada 10 funcionários
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de saúde: hospitais, clínicas, laboratórios de análise, consultórios, ambulatórios e similares	1 vaga para cada 50 m^2 de área construída
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de educação: escolas de nível superior	10 vagas mais 1 vaga para cada 40 m^2 de área construída que exceder 500 m^2
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de cultura e lazer: cinemas, teatros, casas de espetáculo, clubes em geral	10 vagas mais 1 vaga para cada 40 m^2 de área construída que exceder 500 m^2
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de hospedagem: hotéis, motéis, pousadas e similares	1 vaga por apartamento

§ 7º. Excluem-se da aplicação dos dispositivos deste artigo as igrejas e locais de culto religioso em geral.

§ 8º. Os projetos de construção industrial deverão prever estacionamento descoberto de veículos de funcionários, que poderão ocupar as áreas dos recuos obrigatórios das edificações, na proporção de um veículo para cada 20 (vinte) pessoas trabalhando.

§ 9º. O atendimento às condições estabelecidas neste artigo poderá ser feito mediante a aquisição ou locação de vagas em estacionamentos ou garagens de edifícios situados em um raio de até 300,00 m (trezentos metros).

§ 10. A comprovação da existência das vagas deverá ser feita anualmente, por ocasião da renovação da Alvará de Funcionamento de atividades.

fls. 304
proc. 42.775

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 22)

§ 11. No estacionamento, quando implantado ao longo do alinhamento frontal do terreno, cuja testada usada para esse fim não seja inferior a 15,00 m (quinze metros), o passeio correspondente contornará pelo lado do imóvel, deixando a superfície usada pelos veículos diretamente conjugada à via pública.

§ 12. Poderá haver rebaixamento de guia com largura máxima de 40% (quarenta por cento) da testada do imóvel, observados os seguintes critérios:

I - nos imóveis com testada de até 8,00 m (oito metros), o rebaixamento terá largura máxima de 3,00 m (três metros);

II - nos imóveis que possibilitem mais de um rebaixamento de guia, estes poderão ser contínuos, a critério do interessado;

III - nos imóveis que possibilitem rebaixamentos descontínuos, deverá ser mantida a extensão não rebaixada entre dois trechos de rebaixamento sucessivo de, no mínimo, 6,00 m (seis metros).

§ 13. Excluem-se da aplicação dos dispositivos deste artigo as edificações existentes, reformadas ou construídas, destinadas ao uso de comércio e serviço, com área total de até 200,00 m^2 (duzentos metros quadrados).

Art. 32. As edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos coletivos de veículos de passeio deverão satisfazer as seguintes condições:

I – quando se tratar de construção vertical, as edificações serão enquadradas na categoria CS-3.

II – quando se tratar de construção térrea, as edificações terão as seguintes características:

a) construção térrea, com pé direito entre 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros) e 3,00 m (três metros);,

b) piso de concreto, asfalto, paralelepípedos, tijolos ou material equivalente, não sendo permitido chão batido, pedregulho ou qualquer outro material solto;

c) tratamento arquitetônico adequado com isolamento da via pública;

d) escoamento de águas pluviais embutidas sob o passeio até a sarjeta da via pública;

e) instalações elétricas com iluminação adequada e fiação embutida;

fls. 308
proc. 42.729

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 23)

f) paredes das divisas em alvenaria de tijolo ou similar, respaldadas acima do nível da estrutura;

g) estrutura de apoio da cobertura de concreto, metal ou madeira de lei convenientemente preparada;

h) rampas de acesso com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);

i) instalação sanitária;

j) área do terreno abrangida pelo recuo frontal incorporada ao passeio público, com exceção do acesso de veículos, devendo ser mantida permeável e com ajardinamento.

§ 1º. A área de estacionamento poderá ser totalmente descoberta, desde que apresente as condições necessárias ao exercício da atividade.

§ 2º. As construções tratadas neste artigo serão permitidas nos corredores viários CC-1, CC-2 e CC-3, nas vias arteriais e coletoras da ZR-2 e nas zonas ZR-3, ZS-1, ZS-2 e ZI, independentemente da classificação da via pública para a qual o imóvel tem frente.

§ 3º. No caso de imóveis ocupados exclusivamente por estacionamentos, nos termos deste artigo, deverá ser assegurada área permeável com adequado tratamento paisagístico de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do lote.

Art. 33. As atividades relacionadas na tabela a seguir, em virtude das suas características e porte, são consideradas pólos geradores de tráfego e deverão atender aos respectivos requisitos específicos quanto ao número de vagas para carga e descarga e quanto à área de embarque e desembarque, sem prejuízo ao disposto no art. 31 desta Lei Complementar.

§ 1º. Os estabelecimentos de prestação de serviços, escritórios, hotéis, hospitais e maternidades, universidades, faculdades, cursos supletivos ou preparatórios para vestibulares, de ensino fundamental e pré-escolas deverão possuir área de embarque e desembarque de 30,00 m^2 (trinta metros quadrados) para cada 500,00 m^2 (quinhentos metros quadrados) de construção.

§ 2º. As vilas, os conjuntos habitacionais, ou conjuntos de edifícios com mais de 30 (trinta) unidades residenciais deverão destinar vagas para visitantes, na proporção de uma para cada 20 (vinte) unidades residenciais existentes, além das vagas para veículos e para carga e descarga definidas nesta Lei Complementar.

fls. 909
Proc. 47.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 24)

PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO

ESTABELECIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (AC) OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA
Vilas, conjuntos habitacionais, ou conjuntos de edifícios com mais de 30 unidades residenciais	entre 30 e 40 unidades entre 41 e 100 unidades entre 101 e 200 unidades mais de 200 unidades	1 2 3 1 para cada 50 unidades
Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos	entre 2.500 e 4.000 m^2 entre 4.000 e 8.000 m^2 entre 8.000 e 10.000 m^2 maior que 10.000 m^2	2 3 4 1 para cada 2.000 m^2 AC.
Escritórios e prestação de serviços em geral	maior que 10.000 m^2	2
Hotéis, motéis, pousadas e serviços de hospedagem em geral	maior que 10.000 m^2	2
Hospitais e maternidades	maior que 10.000 m^2	2
Indústrias	maior que 10.000 m^2	2 vagas para AC de até 15.000 m^2 1 vaga para cada 5.000 m que exceder 15.000 m^2

Subseção V

Do Índice de Impermeabilização

Art. 34. A execução de novos empreendimentos ou a utilização de glebas ou lotes com área superior a 2.000 m^2 (dois mil metros quadrados) deverão garantir áreas mínimas permeáveis nos seguintes percentuais e condições:

LOCALIZAÇÃO/ ZONA (1)	LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO (2)	OUTROS USOS (3)
Zonas de Conservação Ambiental urbanas	30% da área do imóvel, representada por áreas verdes	50% da área do imóvel, representada por áreas verdes e áreas particulares de preservação permanente ou especialmente gravadas no projeto.
ZR-1 ZR-2 ZR-3 ZI	20% da área do imóvel, representada por áreas verdes	30% da área do imóvel, representada por áreas verdes e áreas particulares de preservação permanente ou especialmente gravadas no projeto.

fls. 250
proc. 42.775

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 25)

Parágrafo único – Quando se tratar da utilização de lotes resultantes de parcelamento, que já destinaram áreas verdes, a fração de área permeável indicada na coluna 3 será reduzida dos valores indicados na coluna 2.

Subseção VI

Da Densidade Demográfica

Art. 35. A utilização de glebas ou lotes para usos residenciais com área superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados), inclusive o parcelamento do solo, deverá atender às densidades máximas definidas nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação deste artigo, será considerada uma população equivalente de 4 (quatro) habitantes por lote ou unidade habitacional.

Seção III

Das Construções Conjuntas

Art. 36. A construção de mais de uma edificação no mesmo terreno, exceto no caso de edículas, poderá ocorrer das seguintes formas:

I - edificação de fundos (usos habitacional, de comércio e serviço);

II - edificações agrupadas ou superpostas (usos habitacional, de comércio e serviço);

III - vilas (usos habitacional, de comércio, serviço, industrial e rural);

IV - conjuntos de edificações (uso habitacional).

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

I - fique assegurada à edificação da frente uma testada mínima de 8,00 m (oito metros) e uma área de terreno não inferior a 160,00 m^2 (cento e sessenta metros quadrados);

II - fique assegurada à edificação de fundos uma área de terreno não inferior a 160,00 m^2 (cento e sessenta metros quadrados);

III - fique assegurado o acesso ao lote de fundo com largura não inferior a 3,00 m (três metros).

fls. 311
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 26)

Art. 38. A construção de duas residências superpostas deverá garantir o acesso independente a cada uma das edificações.

Art. 39. A construção de edificações agrupadas deverá assegurar a cada unidade um lote de terreno com área mínima de 160,00 m^2 (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00 m (oito metros).

§ 1º. Após a conclusão das edificações, poderá ser autorizado o desdobro ou o fracionamento do lote.

§ 2º. Os recuos laterais serão aplicados para o conjunto das residências.

§ 3º. 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.

Art. 40. As vilas residenciais são conjuntos de residências unifamiliares, permitidos em lotes da zona urbana com área máxima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), constituído de edificações isoladas ou agrupadas, com acesso comum à via pública e que atenda às seguintes condições:

I - edificações voltadas para as vias ou áreas internas, sem acesso independente para a via pública;

II - frente mínima do lote e fração do terreno por unidade habitacional determinadas em função da zona onde se situa o imóvel, da seguinte forma:

ZONA	FRENTE MÍNIMA DO LOTE PARA IMPLANTAÇÃO DA VILA (m)	FRAÇÃO MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL (m^2)
ZC	25	600
ZR-1	20	300
ZR-2	10	150
ZR-3	7,50	150
CC-1, CC-2, CC-3	7,50	150
ZS-1	7,50	150
ZI	7,50	150

III - edificações com gabarito máximo de dois pavimentos, excluído o da garagem;

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo, com indicação em projeto a quais unidades pertencem as vagas;

fls. 352
proc. 42.375

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 27)

V - recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel;

VI - vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 20% (vinte por cento) e largura mínima de 6,00 m (seis metros);

VII - vias internas para circulação de pedestres, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

VIII - distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 75,00 m (setenta e cinco metros).

§ 1º. Nos lotes da zona de urbanização específica, resultantes de regularização fundiária, não será permitida a implantação de vilas residenciais.

§ 2º. A guarita de segurança com área até 9,00 m² (nove metros quadrados) não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 3º. A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.

Art. 41. As vilas de comércio e serviço e as vilas industriais são conjuntos de edificações de até dois pavimentos, permitidos em lotes com área máxima de 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados), destinadas à prestação de serviços e aos usos comercial, industrial e misto.

§ 1º. A construção de vilas de comércio, serviço e indústria deverá atender aos mesmos critérios urbanísticos e às demais diretrizes estabelecidas para as vilas residenciais.

§ 2º. Será permitido o uso residencial nas vilas de comércio, serviço, indústria e nas vilas rurais, observadas as condições desta Lei Complementar.

§ 3º. As vilas de comércio, serviço, indústria e as vilas rurais serão permitidas nas zonas indicadas na Tabela II e nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 4º. Nas vilas de comércio, serviço e indústria, somente será permitida a ocorrência de atividades e respectivos portes previstos para a zona em que o imóvel se situa.

fls. 333
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 28)

Art. 42. Os conjuntos habitacionais, constituídos de residências unifamiliares ou de edifícios de apartamentos, enquadrados nas categorias de uso do solo H-3 ou H-8, serão permitidos em lotes ou em glebas nas zonas indicadas na Tabela II que integra o Anexo II desta Lei Complementar, observado o número de pavimentos permitido para a zona em que se situa.

§ 1°. Nos lotes da Zona de Urbanização Específica, resultantes de regularização fundiária, não será permitida a implantação de conjuntos habitacionais.

§ 2°. A elaboração dos projetos de conjuntos habitacionais em glebas ou lotes com área superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados) deverá ser precedida da solicitação de diretrizes específicas à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 3°. A guarita de segurança com área até 9,00 m^2 (nove metros quadrados) não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 4°. A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.

§ 5°. Quando o projeto do conjunto habitacional incluir o parcelamento do solo, mediante desmembramento ou loteamento, serão adotados os seguintes critérios:

I - os projetos de parcelamento do solo e de construção das edificações poderão ser apresentados em conjunto ou separadamente;

II - independentemente da forma de apresentação, os projetos deverão atender as normas de parcelamento do solo e de construção das edificações estabelecidas nesta Lei Complementar e;

III - em qualquer caso, a expedição do habite-se das edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização correspondentes.

Art. 43. Os projetos de conjuntos habitacionais em lotes com área superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados) atenderão aos seguintes requisitos:

I - doação, mediante desdobro, de 5% (cinco por cento) da área do lote para a instalação de equipamento urbano comunitário, garantida a frente mínima de 15,00 m (quinze metros) para via pública oficial;

fls. 334
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 29)

II - atendimento à densidade demográfica máxima prevista para a zona, aplicada sobre a área total do lote original;

III - frente mínima do lote, excluída a área de equipamento urbano comunitário, de 15,00 m (quinze metros);

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno das edificações ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limita o imóvel;

VI - vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 20% (vinte por cento) e largura mínima de 11,00 m (onze metros);

VII - vias internas para circulação de pedestres, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

VIII - distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 150 m (cento e cinqüenta metros);

IX - atendimento às diretrizes específicas definidas pela Prefeitura, quanto aos alinhamentos viários e identificação de áreas de preservação permanente.

Parágrafo único. A área a que se refere o inciso I deste artigo poderá ser utilizada para implantação de estacionamento público, com a finalidade de atender os moradores e visitantes do conjunto.

Art. 44. Os projetos de conjuntos habitacionais em glebas atenderão aos seguintes requisitos:

I - doação, mediante desmembramento, de 5% (cinco por cento) da área da gleba para a instalação de equipamento urbano comunitário e de 10% (dez por cento) destinados à área verde, garantida, em ambos os casos, a frente mínima de 15,00 m (quinze metros) para via pública oficial;

II - atendimento à densidade demográfica máxima prevista para a zona, aplicada sobre a área total da gleba;

III - frente mínima da gleba, excluídas as áreas livres de uso público e de equipamento urbano comunitário, de 20,00 m (vinte metros);

fls. 315
proc. 42779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 30)

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno das edificações ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limita o imóvel;

VI - vias internas para circulação de veículos que atendam às especificações previstas para os loteamentos;

VII - vias internas para circulação de pedestres, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

VIII - distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 150,00 m (cento e cinqüenta metros);

IX - atendimento às diretrizes para urbanização definidas pela Prefeitura, quanto aos alinhamentos viários e identificação de áreas de preservação permanente;

X - atendimento às condições para a utilização de glebas, previstas nesta Lei Complementar.

Art. 45. A implantação das vilas rurais estará condicionada à constituição de um Condomínio de Conservação Rural, a ser mantido pelos proprietários das unidades residenciais pretendidas, com os seguintes objetivos:

I - assegurar a conservação da propriedade rural, mediante a preservação e/ou recomposição das matas naturais e da vegetação integrante das áreas de preservação permanente e de reserva legal; bem como o desenvolvimento de atividades rurais adequadas;

II - atribuir ao proprietário a responsabilidade pela proteção do imóvel rural, assumindo todos os encargos correspondentes.

Parágrafo único. O projeto da vila rural poderá prever a implantação de residências ou de lotes destinados ao uso habitacional, de acordo com os critérios definidos nesta Lei Complementar.

Art. 46. As vilas rurais poderão ser implantadas em área denominadas Módulos de Conservação Rural, com extensão mínima de 20.000 m^2 (vinte mil metros quadrados), constituída de parte de uma propriedade maior ou da vinculação de pequenas propriedades.

Art. 47. O projeto de uma vila rural deverá ser apresentado e submetido à aprovação, instruído com os seguintes documentos:

fls. 336
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 31)

I - planta geral da propriedade, ou do conjunto de propriedades, com a definição clara dos limites do Módulo de Conservação Rural;

II - planta geral, com informações planialtimétricas e cadastrais do Módulo de Conservação Rural, na qual conste:

a) os limites da área da reserva legal, a ser gravado no título de propriedade, com extensão mínima de 20% (vinte por cento) da área do módulo;

b) os limites das áreas de preservação permanente e das áreas florestadas que serão preservadas;

c) os limites das áreas que serão objeto da recomposição da vegetação nativa;

d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades agrícolas;

e) os limites da área onde será implantado o conjunto de residências, cuja extensão não deverá ultrapassar 30% (trinta por cento) da área do módulo;

II - projeto de recomposição da vegetação nativa nas áreas de preservação permanente e/ou de reserva legal;

III - projeto de exploração agrícola, instruído com memorial descritivo e justificativo;

IV - projeto de implantação da vila rural e de toda a infraestrutura necessária, indicando as soluções para abastecimento de água e destinação final de esgotos e resíduos sólidos;

V - minuta do Estatuto do Condomínio de Conservação Rural a ser constituído;

VI - declaração do proprietário de que está ciente de que a autorização para a construção das residências, ou de lotes destinados ao uso habitacional está condicionada à conservação das áreas do Módulo de Conservação Rural correspondente, nos termos definidos nesta Lei Complementar e de acordo com o projeto apresentado.

§ 1º. Quando se tratar de implantação de lotes a serem edificados no futuro, o Condomínio será constituído sobre a área remanescente não ocupada pela vila, com a finalidade de preservar suas características rurais.

fls. 317
proc. 42.379

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 32)

§ 2º. A fração ocupada pelos lotes, de até 30% da área total da gleba, passará a integrar a Zona de Conservação urbana (ZC).

§ 3º. Em cada um dos lotes da vila rural será permitida a edificação de apenas uma residência, observados os limites de utilização do terreno definidos para a Zona de Conservação (ZC).

§ 4º. A cada lote e respectivo proprietário corresponderá uma fração ideal do Condomínio constituído sobre o restante do imóvel.

Art. 48. A elaboração do projeto da vila rural deverá atender às seguintes condições:

I - densidade demográfica máxima no módulo de 10 hab/ha. (dez habitantes por hectare);

II - índice máximo de ocupação de 10% (dez por cento) da área do módulo, incluindo as edificações vinculadas à atividade agrícola;

III - índices máximos de impermeabilização de 15% (quinze por cento) na área do módulo e 60% (sessenta por cento) na área destinada à implantação do conjunto de residências;

IV - implantação do conjunto de residências ou de lotes destinados ao uso habitacional não incidente sobre áreas que tenham sido utilizadas por atividades agrícolas, ou tenham abrigado remanescentes florestais nos últimos 10 (dez) anos.

Parágrafo único. A comprovação do disposto no inciso IV deste artigo será realizada com base no levantamento aerofotogramétrico de 1993.

Art. 49. A aprovação do projeto da vila rural pela Secretaria Municipal de Obras Públicas dependerá da anuência da Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento, e da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 50. Após a aprovação, o projeto e o condomínio constituído serão cadastrados na Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento, a quem competirá:

I - fiscalizar a execução do projeto no que se refere à manutenção e/ou recomposição da vegetação nativa e ao desenvolvimento da atividade agrícola;

II - monitorar o desenvolvimento da atividade agrícola e os eventuais impactos decorrentes da implantação da vila;

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 33)

III - notificar o condomínio sempre que forem verificadas irregularidades e/ou o não cumprimento das obrigações assumidas quando da aprovação do projeto, para que sejam tomadas as providências necessárias;

IV - comunicar aos órgãos competentes municipais ou estaduais sobre as irregularidades constatadas.

Art. 51. Caso as obrigações assumidas na aprovação do projeto da vila rural não sejam cumpridas pelo condomínio, após vencidos os prazos estabelecidos nas notificações será aplicada multa sobre as edificações, até que sejam sanadas as irregularidades.

Parágrafo único. A multa prevista neste artigo será renovada anualmente e com valor correspondente ao dobro do custo de reparação dos danos ambientais promovidos ou do custo de plantio de vegetação nativa no imóvel.

Seção IV

Da Utilização de Lotes

Art. 52. Entende-se por lote o terreno resultante de parcelamento regular do solo, mediante loteamento ou desmembramento, cuja aprovação tenha destinado ao Poder Público áreas verdes e institucionais; ou o terreno com área inferior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados).

Art. 53. Somente será permitida a edificação em terreno com acesso para via ou logradouro público, oficialmente reconhecido.

§ 1°. Poderá ser autorizada a construção em imóveis com frente para via pública cuja implantação e execução esteja prevista em projeto aprovado pela Prefeitura, ficando o habite-se da edificação condicionado à conclusão das obras de urbanização e à oficialização da via.

§ 2°. As edificações poderão ocupar áreas compostas de um ou mais imóveis, desde que todos os proprietários participem e firmem conjuntamente o projeto.

§ 3°. A desvinculação do previsto do § 2° deste artigo somente se dará desde que um novo projeto compatibilize os imóveis às normas da presente Lei Complementar.

§ 4°. Quando se tratar de acesso ao imóvel através de servidão de passagem, serão autorizados apenas os usos permitidos nas vias locais.

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 34)

§ 5º. Desde que sejam atendidos os índices de ocupação do solo, um mesmo terreno poderá receber a construção de mais de uma edificação, com os usos respectivos definidos para a zona onde se situa o imóvel.

Art. 54. A execução de instalações sanitárias impossibilitadas de interligação à rede pública deverá ser autorizada pela DAE S/A – Água e Esgoto.

§ 1º. No caso de autorização de instalações sanitárias abaixo do nível da rede coletora, o interessado deverá construir e operar um sistema elevatório dos resíduos.

§ 2º. No caso de autorização para a construção de sistema sanitário isolado no lote, a DAE S/A – Água e Esgoto estará desobrigada de qualquer medida relativa à captação do esgoto ou efluente em questão.

Art. 55. Nas edificações cuja distância vertical entre a soleira de entrada do prédio e o piso do pavimento mais afastado seja superior a 12,00 m (doze metros), será obrigatória a instalação de elevadores.

§ 1º. Nos casos em que não houver elevador, ainda assim o projeto deverá prever todos os espaços e compartimentos necessários à sua instalação.

§ 2º. 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. 56. Em reformas e ampliações de edificações existentes, estarão excluídos do atendimento aos índices estabelecidos nesta Lei Complementar os seguintes casos:

I - compartimentos não reformados que mantenham a mesma utilização, ou cujo novo uso for compatível com o tipo de construção existente;

II - serviços ou obras necessários à conservação da edificação que não alterem suas características;

III - substituição de esquadrias, portas e janelas que não modifiquem o aspecto estético original da fachada e edificação;

IV - subdivisões internas e que atendam às demais restrições da presente Lei Complementar e do Código de Obras do Município.

Art. 57. Nos imóveis contidos nas quadras frontais e adjacentes aos terminais urbanos, nenhuma construção ou reforma será autorizada sem que esteja prevista, em

fls. 320
proc. 42.776

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 35)

projeto, a total desocupação do recuo frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros), com a remoção, inclusive, de instalações aparentes em geral.

§ 1º. Sem prejuízo ao atendimento às normas da DAE S/A – Água e Esgoto e das empresas concessionárias de energia, telefonia e outras, na faixa de recuo frontal dos lotes, serão subterrâneas ou aéreas, não sendo permitidas nos muros laterais, com a finalidade de viabilizar sua remoção.

§ 2º. Os espaços dos recuos deverão ser projetados e executados de forma a ficarem conjugados aos passeios, devendo em todos os casos ser dotados de rampas adequadas a deficientes físicos.

Art. 58. Qualquer iniciativa em imóvel voltado para vias arteriais e corredores de comércio e serviço deverá ter em conta a finalidade de ligação rápida entre bairros, devendo a realização submeter-se às normas que se seguem:

I - os projetos de urbanização, inclusive desmembramento de área, deverão respeitar o lote com frente mínima de 20,00 m (vinte metros);

II - no caso de urbanização de área com até 400,00 m (quatrocentos metros) de testada para a via arterial, serão permitidas, no máximo, duas quadras voltadas para a via em questão;

III - no caso de urbanização de glebas com mais de 400,00 m (quatrocentos metros) de testada para a via arterial, as quadras terão comprimento mínimo de 200,00 m (duzentos metros);

IV - as construções deverão ser projetadas com uma única entrada para veículos, para acesso e saída dos mesmos;

V - as edificações que utilizarem a via arterial para seu acesso, quando destinada a atividades que gerem, direta ou indiretamente, o afluxo de veículos, devem ter estacionamento compatível com a demanda real prevista.

Parágrafo único. O disposto nos incisos II e III deste artigo não se aplica aos casos em que o interessado executar uma via de acesso à gleba, com largura mínima de 9,00 m (nove metros), paralela à via arterial.

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 36)

Seção V

. Da Utilização de Glebas

Art. 59. Entende-se por gleba o terreno com área superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados), e que não seja resultante de parcelamento regular do solo cuja aprovação tenha destinado áreas verdes e institucionais.

Art. 60. Antecedendo a elaboração dos projetos para a utilização ou parcelamento de gleba, o interessado poderá apresentar solicitação de certidão de uso do solo, instruída com os seguintes documentos:

I - requerimento com assinatura, identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;

II - croqui de localização do imóvel com indicação dos seus contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta da cidade ou do Município;

III - cópia da matrícula do imóvel e do IPTU.

Parágrafo único. O pedido de certidão de uso da gleba será analisado e expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente no prazo de 10 (dez) dias úteis, contendo as seguintes informações:

I - referência ao processo através do qual a certidão foi requerida;

II - identificação da localização do imóvel objeto da certidão;

III - identificação da zona onde se localiza o imóvel e da via ou vias para as quais tem frente;

IV - referência específica ao uso pretendido pelo interessado ou ao motivo da solicitação da certidão;

V - usos permitidos no imóvel, indicando, quando for o caso, aqueles cujos projetos dependem de prévia solicitação das diretrizes correspondentes.

Art. 61. Independentemente da expedição de certidão de uso da gleba, a elaboração e aprovação de qualquer projeto de utilização ou parcelamento, deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, acompanhada dos seguintes elementos e informações:

fls. 322
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 37)

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso ou usos pretendidos;

II - cinco cópias heliográficas normais e uma cópia transparente do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, em escala adequada, contendo:

a) divisas da área;

b) curvas de nível de metro em metro, referidas à RN (referência de nível) oficial;

c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água e construções existentes;

d) norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;

e) planta de localização na escala 1:10.000 (um para dez mil) ou 1:25.000 (um para vinte e cinco mil);

III - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel, ou equivalente;

IV - cópia da notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano ou do imposto sobre a propriedade rural.

§ 1º. Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - traçado e as seções transversais das vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município;

II - alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

IV - localização das faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

V - restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa o terreno a ser edificado;

VI - matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

fls. 323
proc. 42.378

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 38)

VII - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

VIII - elementos necessários ao projeto de pavimentação;

IX - recomendação para que seja feita consulta à DAE S/A – Água e Esgoto sobre as informações relativas aos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários.

§ 2º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei municipal, estadual ou federal.

§ 3º. Havendo alteração no uso pretendido, o interessado poderá requerer a confirmação das diretrizes anteriormente expedidas, ou a sua complementação, apresentando apenas os documentos que se fizerem necessários.

§ 4º. No caso previsto no § 3º deste artigo, a confirmação ou a complementação das diretrizes será feita mediante certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 5º. As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

CAPÍTULO VI
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Das Definições

Art. 62. O parcelamento do solo tem como objetivo regulamentar a abertura de vias públicas e a criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento; desmembramento; desdobro, fracionamento e anexação e modificação de quadras.

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

§ 2º. Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 39)

novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 3º. Desdobro é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do qual resultam duas partes.

§ 4º. Fracionamento é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos em mais de duas partes.

§ 5º. Anexação é a transformação de dois ou mais lotes em um único imóvel.

§ 6º. Modificação de quadras é a alteração de uma ou mais quadras de um loteamento, com a abertura de novas vias.

Art. 63. A divisão de qualquer imóvel na zona rural deverá ser previamente aprovada pela Prefeitura.

Parágrafo único. O imóvel resultante da divisão da propriedade rural não será considerado lote para os efeitos desta Lei Complementar.

Seção II

Das Condições Gerais

Art. 64. Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente Lei, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 1º. Os projetos integrados de parcelamento com a construção de edificações deverão ser submetidos à análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

§ 2º. Quando o desnível entre a frente e os fundos dos lotes criados, sob qualquer uma das formas previstas neste artigo, for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteiriça, deverá ser reservada uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00 m (três metros) ao longo das divisas dos fundos.

Art. 65. Os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

fls. 325
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 40)

I - os terrenos baixos, alagadiços, insalubres, que tenham sido aterrados com materiais nocivos, ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;

II - deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus).

§ 1°. As encostas cuja inclinação ultrapasse 30% (trinta por cento) serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação.

§ 2°. É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual.

§ 3°. Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a autorização da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e a aprovação do respectivo projeto pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 4°. Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e reservatórios deverão ser reservadas as faixas de preservação com largura definida pela legislação pertinente, observado o mínimo de 30,00 (trinta) metros de cada lado e mantida a vegetação no local.

§ 5°. Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, cuja encosta tenha declividade superior a 40% (quarenta por cento), será reservada faixa não edificável com largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

Art. 66. Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra deverão ser executados mediante a observância dos seguintes cuidados:

I - os taludes deverão ter declividade não superior a 1:2 (50% - cinqüenta por cento) quando em corte, e 1:2,5 (40% - quarenta por cento) quando em aterro;

II - os revestimentos deverão ser executados com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura, em taludes com altura inferior a 1,00 m (um metro), ou declividade inferior a 1:3 (33% - trinta e três por cento);

fls. 326
proc. 42.377

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 41)

III - as canaletas e outros dispositivos de drenagem deverão ser executados na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00 m (dois metros);

IV - os taludes de altura superior a 3,00 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

§ 1º. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo e proteção.

§ 2º. Os taludes poderão deixar de observar as condições previstas neste artigo, desde que comprovada sua estabilidade e segurança, mediante laudo técnico elaborado por firma ou profissional legalmente habilitados.

§ 3º. Os serviços de pequeno porte, com movimentação de até 10.000 m^3 (dez mil metros cúbicos) de terra, sem a necessidade de muro de arrimo, deverão ser comunicados à Prefeitura Municipal com indicação do profissional responsável, com antecedência de 30 (trinta) dias.

§ 4º. Nos demais casos, deverá ser apresentado um projeto detalhado.

Art. 67. Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir estabelecidas, sem prejuízo das exigências específicas aplicáveis a determinadas zonas, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura:

I - áreas verdes: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

II - áreas institucionais: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - áreas para o sistema viário: compreende as áreas ocupadas pelas ruas dos loteamentos ou das modificações de quadras; no caso de desmembramentos corresponde à faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lados desmembrados.

§ 1º. No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada.

§ 2º. Nas áreas verdes destinadas ao sistema de recreação, poderão ser construídos equipamentos próprios para o lazer, mediante prévia aprovação de projeto e autorização da Prefeitura Municipal.

§ 3º. As áreas verdes, quando não integradas no projeto paisagístico do sistema viário da urbanização, deverão estar, preferencialmente, agrupadas em um único móvel, observados em qualquer caso os seguintes critérios mínimos:

fls. 327
proc. 42.339

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 42)

I - para loteamentos ou desmembramentos de áreas com até 10 ha (dez hectares), as áreas verdes deverão estar agrupadas em um único imóvel;

II - para loteamentos ou desmembramentos de áreas entre 10 ha (dez hectares) e 20 ha (vinte hectares), as áreas verdes deverão estar agrupadas em até dois imóveis;

III - para loteamentos ou desmembramentos de áreas superiores a 20 ha (vinte hectares), cada área verde deverá possuir a extensão mínima de um hectare.

§ 4º. Em qualquer caso, as áreas verdes não coincidentes com áreas de preservação permanente ou com encostas com declividade superior a 40% (quarenta por cento) deverão somar, pelo menos, 5% (cinco por cento) da área total urbanizada.

Art. 68. A Prefeitura poderá aceitar projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para cada zona, desde que a solução proposta assegure que as áreas desvinculadas da unidade a ser ocupada pela habitação sejam acrescidas às áreas verdes.

§ 1º. Quando se tratar do uso habitacional em glebas situadas em mais de uma zona, o número de unidades determinado de acordo com as densidades previstas para cada zona, poderá ser distribuído em todo o imóvel de tal forma que favoreça a qualidade do projeto de urbanização.

§ 2º. O disposto no parágrafo anterior não se aplica a áreas situadas em zonas de conservação ambiental (ZC), definidas com a finalidade de proteção dos mananciais.

§ 3º. O projeto especial de que trata este artigo deve ser fundamentado pelo autor do projeto, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão competente da Prefeitura.

§ 4º. A medida tratada neste artigo não deve permitir que os projetos especiais aumentem a densidade demográfica além do propiciado em urbanização convencional, nem tenham lotes com área inferior a 250,00 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

§ 5º. A defesa do projeto perante os demais órgãos que o aprovam, quer sejam do âmbito federal ou estadual, sempre competirá ao profissional autor da urbanização.

Art. 69. Em qualquer imóvel da zona urbana, com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental (ZC), será permitido o parcelamento em lotes com área mínima de 150,00 m^2 (cento e cinqüenta metros quadrados) e frente mínima de 7,50 m (sete

fls. 328
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 43)

metros e cinqüenta centímetros), desde que o empreendimento seja considerado de interesse social, conforme definido no art. 8º desta Lei Complementar, e sejam atendidas as seguintes condições:

I - localização adequada para a implantação de bairros de uso predominantemente residencial ou de conjuntos de moradias para o atendimento, prioritariamente, da demanda da população de baixa renda;

II - terreno, lote ou gleba, com características físicas satisfatórias quanto à topografia, às condições de drenagem e aos aspectos geotécnicos;

III - prova de atendimento à população de baixa renda mediante a oferta de, no mínimo, 15% (quinze por cento) das unidades geradas para utilização ou comercialização através da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, ou de outro órgão municipal ou estadual competente;

IV - existência de demanda por lotes ou habitações populares na região.

§ 1º. A proposta de realização de empreendimento de interesse social deverá ser analisada e aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Obras – SMO.

§ 2º. As unidades ofertadas à Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS serão comercializadas ou adquiridas pelo preço equivalente ao custo de produção acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento).

§ 3º. A FUMAS ou outro órgão municipal ou estadual competente terá o prazo de até 6 (seis) meses após a conclusão das obras de implantação do loteamento para comercializar os lotes ofertados pelo empreendedor.

§ 4º. Esgotado o prazo definido no parágrafo anterior, os lotes não comercializados passarão a ser administrados pelo empreendedor, nas mesmas condições das demais unidades.

§ 5º. O interessado poderá propor a realização de empreendimento de interesse social no ato da solicitação das diretrizes, ou na apresentação do respectivo projeto de implantação.

§ 6º. Os usos permitidos nos empreendimentos de interesse social serão os seguintes:

fls. 329
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 44)

I - lotes com área inferior a 250 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados): apenas o uso residencial unifamiliar.

II - lotes com área igual ou superior a 250 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados): serão permitidos os mesmos usos estabelecidos para os imóveis da zona residencial ZR-2.

§ 7º. Os imóveis ocupados por empreendimentos de interesse social passarão a integrar a Zona de Especial Interesse Social.

Seção III

Do Desdobro, Anexação ou Fracionamento

Art. 70. A realização de desdobro, anexação ou fracionamento de lotes para fins urbanos, deverá ser requerida à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto, em 5 (cinco) vias, do fracionamento e/ou anexação, contendo:

a) localização do terreno;

b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

d) locação das edificações existentes;

e) descrição perimétrica dos lotes resultantes.

§ 1º. A anexação de glebas, quando não estiver associada a desmembramento, será tratada de acordo com as normas deste artigo.

§ 2º. Os projetos de fracionamento e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

fls. 330
proc. 42.379

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 45)

Seção IV

Do Desmembramento

Art. 71. A aprovação do projeto de desmembramento de gleba, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será requerida à Prefeitura instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto sobre a propriedade rural;

III - projeto completo, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, com coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração da área de equipamento comunitário e das áreas verdes;

b) os perfis longitudinais e transversais das áreas verdes e institucionais;

c) locação das edificações existentes;

d) descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.

§ 1º. O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, com a expedição de uma certidão que deverá conter:

I - a descrição dos lotes;

II - a descrição das áreas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município.

§ 2º. Após a expedição da certidão, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

fls. 331
proc. 42.779
Anto

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 46)

Seção V

Da Modificação de Quadras

Art. 72. Considera-se modificação de quadra a alteração nos parcelamentos de lotes que impliquem na abertura de novas vias, desde que as vias a serem abertas atendam às normas estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 73. A realização de modificação de quadras deverá ser requerida à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto, em 5 (cinco) vias, do fracionamento e/ou anexação, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, com coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal, contendo:

a) localização do terreno;

b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

d) locação das edificações existentes;

e) projeto completo das vias a serem abertas, elaborados de acordo com as especificações previstas nesta Lei Complementar;

g) descrição perimétrica dos lotes resultantes e das áreas das vias.

§ 1º. O projeto de modificação de quadra será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 2º. A aprovação final do projeto será feita por certidão, da qual constará:

I - descrição dos lotes;

II - descrição das áreas das ruas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município;

III - classificação da via ou das vias que passarão a integrar o patrimônio público.

fls. 332
proc. 42.373

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 47)

§ 3º. Após a expedição da certidão de aprovação, deverá ocorrer o respectivo registro, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 4º. O disposto neste artigo aplica-se também aos casos de divisão de lotes com abertura de vias.

Seção VI

Do Loteamento

Art. 74. A aprovação do projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas, será requerida junto à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto completo, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da áreas verdes e institucionais;

b) o sistema de vias;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) projeto de alinhamento das vias;

g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;

i) memoriais descritivo e justificativo do projeto;

j) projeto da pavimentação das vias;

fls. 333
proc. 42.339

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 48)

k) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

l) projeto do sistema de esgotos sanitários;

m) projeto de distribuição de água potável;

n) cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;

o) projeto de calçamento das vias de pedestres e vielas;

p) projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura.

§ 1º. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

II - garantir um percurso de 400 m (quatrocentos metros), no máximo, de qualquer lote até uma via com pelo menos três faixas de rolamento, sendo o percurso medido pelo eixo das vias de circulação;

III - garantir o acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área a ser loteada.

§ 2º. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros).

§ 3º. Serão toleradas quadras com comprimento entre 200,00 e 300,00 m (duzentos e trezentos metros), desde que seja projetada via de pedestre intermediária.

§ 4º. As disposições dos parágrafos 2º e 3º não se aplicam às urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas.

§ 5º. As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 6º. Sem prejuízo das diretrizes específicas expedidas pela Prefeitura, deverão ser atendidas as normas constantes dos arts. 17 e 18 desta Lei Complementar.

fls. 334
proc. 42.770
Amp

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 49)

§ 7º. Nas vias com largura igual ou superior a 14,00 m (quatorze metros), com possibilidade de continuidade com os limites da área urbanizada, não será exigido o balão de retorno.

§ 8º. O requerente providenciará as aprovações do projeto do sistema de esgotos sanitários e do projeto de distribuição de água potável junto à DAE S/A - Água e Esgoto.

§ 9º. Após aprovação pela Prefeitura e pelos demais órgãos municipais, estaduais e federais competentes, será providenciado o alvará de execução do loteamento, pela Secretaria Municipal de Obras.

Art. 75. Para ser entregue o alvará de execução do loteamento, o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei Complementar, as vias de circulação, as áreas verdes e as áreas institucionais;

II - executar às próprias expensas as atividades seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas:

a) locação topográfica completa;

b) implantação de vias e passeios;

c) iluminação das vias de veículos, vias de pedestres e vielas;

d) movimento de terra projetado;

e) pavimentação das vias públicas;

f) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;

g) arborização das vias públicas e das áreas verdes;

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei Complementar ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser comunicada antes do fechamento;

fls. 335
proc. 42779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 50)

V - mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo;

VI - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

§ 1º. Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização.

§ 2º. O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao Poder Público ou a terceiros.

§ 3º. O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e os serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e os prazos tecnicamente recomendáveis.

Art. 76. Após as vistorias dos órgãos competentes, a aprovação final do loteamento será feita por certidão, da qual constará:

I - zoneamento e classificação do sistema viário;

II - áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

III - outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;

IV - discriminação das áreas de uso comum e área total da gleba.

§ 1º. Após a expedição da certidão de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras e áreas públicas, o responsável pelo empreendimento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, e a Prefeitura classificará as novas vias públicas por Decreto do Poder Executivo.

fls. 336
proc. 42339

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 51)

§ 2º. O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação pela Prefeitura.

§ 3º. Nos contratos de compra e venda de lotes ou unidades resultantes do projeto aprovado, deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta Lei Complementar.

Art. 77. Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação em loteamento, será admitido o seguinte procedimento:

I - a título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do empreendimento, contendo no mínimo 50% (cinqüenta por cento) de área do terreno e dos lotes ou edificações, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;

II - a área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal não poderá estar, nem ser posteriormente gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

III - atendidas as demais condições estabelecidas nesta Lei Complementar e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado e a Prefeitura Municipal expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do empreendimento no Registro de Imóveis, com a averbação, inclusive da hipoteca das áreas por ela atingidas;

IV - certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

V - a critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas;

VI - competirá à Prefeitura promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas, para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 52)

§ 1º. As unidades, edificações ou lotes não hipotecados poderão ser comercializados a partir da aprovação do empreendimento, ficando o "habite-se" das edificações autorizadas condicionado à conclusão de todas as obras previstas.

§ 2º. A critério da Prefeitura, poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis no Município de Jundiaí não incluídos no empreendimento, depósito de caução, ou fiança bancária.

§ 3º. No caso de garantia sob forma de hipoteca de imóveis, estes deverão ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 4º. O valor da garantia real, qualquer que seja sua forma, será determinada por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, ao dobro do valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 5º. A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada ao empreendimento já iniciado.

§ 6º. Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo serão de responsabilidade do proprietário do loteamento.

§ 7º. A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Art. 78. Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - as áreas institucionais estejam localizadas fora do perímetro fechado;

IV - os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns localizadas dentro do perímetro fechado sejam desempenhados por conta dos moradores.

fls. 338
proc. 42.339

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 53)

§ 1º. O sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial dos moradores, que deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim.

§ 2º. A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos neste artigo poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura ou dos moradores.

§ 3º. A solicitação das diretrizes deverá informar quando se tratar de loteamento fechado.

§ 4º. A autorização para fechamento nas condições definidas nas diretrizes deverá ocorrer no ato da aprovação do loteamento, ouvidas a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e a Secretaria Municipal de Transportes.

CAPÍTULO VII
DA QUALIDADE URBANÍSTICA DA CIDADE

Seção I
Da Conservação do Patrimônio Natural

Art. 79. Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra, necessários às iniciativas em geral, devem respeitar o que se segue:

I - a supressão de vegetação arbórea nativa deverá ser autorizada pelos órgãos estaduais e/ou federais competentes;

II - a erosão sempre será evitada por meio de drenagem adequada, implantação de cobertura vegetal em taludes e bermas, e por demais recursos técnicos aplicáveis, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades.

Art. 80. As áreas nas quais sejam constatados prejuízos ambientais decorrentes de intervenções ou usos inadequados serão objeto de recuperação por parte de seu proprietário, devendo o projeto e o cronograma dos serviços ser apresentados no prazo de um ano da vigência desta Lei Complementar.

Art. 81. As novas atividades de extração mineral, quando situadas fora da Zona Industrial do Município, somente serão autorizadas quando os respectivos planos demonstrarem que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento dos rios Jundiaí-Mirim e Capivari, quanto à qualidade e à quantidade da água.

fls. 331
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 54)

§ 1º. Será permitida a extração de água mineral na zona rural, excetuadas as áreas que integram o Território de Gestão da Serra do Japi, conforme indicado na Tabela II que integra o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 2º. As extrações de argila já existentes na Bacia do Rio Jundiaí-Mirim poderão ser regularizadas, desde que seja promovida a recuperação ambiental das áreas degradadas.

§ 3º. Toda atividade de mineração deverá ser licenciada pela Prefeitura, obedecendo à legislação específica.

Art. 82. Todo e qualquer curso de água somente poderá ser canalizado, retificado ou desviado com a devida justificativa técnica, após prévia autorização dos órgãos estaduais competentes e da Prefeitura do Município de Jundiaí, mediante parecer de seu órgão competente.

§ 1º. Para a autorização a que se refere o "caput" deste artigo, será exigida a compensação de 5 (cinco) vezes a área da Área de Preservação Permanente descaracterizada, por meio de plantio de vegetação nativa ou doação à Prefeitura Municipal de áreas comprovadamente cobertas por vegetação nativa, áreas de mananciais ou áreas integrantes da Serra do Japi.

§ 2º. A construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer dependerá da prévia autorização:

I - dos órgãos competentes de âmbito estadual e da DAE S/A – Água e Esgoto, na forma deste artigo, em processo sumário, responsabilizando-se o proprietário pelos eventos a que der causa pela obra feita; e concomitantemente;

II - do proprietário, para que a DAE S/A – Água e Esgoto possa fazer uso das águas do açude-tanque ou barragens em épocas de estiagem, para normalização de abastecimento público.

Seção II

Da Preservação do Patrimônio Construído

Art. 83. Fica instituído o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, conforme indicado na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

fls. 340
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 55)

§ 1º. Os imóveis situados no Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico serão objeto de regulamentação específica pelo Poder Executivo Municipal, passando a constituir uma Zona de Urbanização Específica (ZUE).

§ 2º. Até que seja regulamentado o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, a utilização dos imóveis deverá seguir os critérios estabelecidos para a Zona de Serviço e Comércio Central – ZS-1, na qual está inserido.

Art. 84. Nos terrenos que fazem divisa com o que contém o prédio de números 778 e 762 da Rua Barão de Jundiaí, conhecido como "Solar do Barão de Jundiaí", as novas construções ou reformas devem observar o seguinte:

I - as elevações voltadas para o terreno do "Solar" deverão receber tratamento arquitetônico com características similares às voltadas para as ruas Barão de Jundiaí e Rangel Pestana;

II - os projetos de reforma, demolição ou construção deverão considerar os projetos urbanísticos das praças Governador Pedro de Toledo e Marechal Floriano Peixoto e do terreno do "Solar", sendo submetidos à analise e aprovação pelo CONDEPHAAT – SP.

Art. 85. Todo prédio antigo que esteja ocupando faixa de recuo determinada por esta Lei Complementar, cuja fachada mantenha características da construção original, poderá ser reformado, desde que:

I - a transformação de uso, se ocorrer, seja compatível com as dimensões e os acabamentos do prédio;

II - a reforma e a adaptação fiquem restritas ao mínimo indispensável, para que seja assegurada a preservação dos caracteres autênticos do imóvel;

III - as partes deterioradas ou deformadas por reformas anteriores sejam restauradas.

§ 1º. A reforma de que trata este artigo poderá ser acompanhada de ampliação, desde que a área de construção a ser acrescida respeite as normas em vigor e não prejudique as características da construção original.

§ 2º. A ocupação dos espaços gerados com a demolição parcial da edificação também deverá atender aos recuos previstos nesta Lei Complementar.

fls. 341
proc. 42779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 56)

Seção III

Da Valorização dos Espaços Públicos

Art. 86. Os edifícios destinados à habitação coletiva devem contar com espaços livres descobertos destinados ao uso comum, de forma a atender a atividade de lazer dos usuários.

§ 1°. Quando a área ocupada pela edificação for inferior àquela definida nesta Lei Complementar pelo índice de ocupação, a diferença resultante poderá ser acrescida duas vezes à área total do aproveitamento.

§ 2°. No caso da área não ocupada pelo edifício e destinada ao espaço livre estar conjugada e ajustada ao nível do passeio, como um prolongamento deste e sem bloqueios físicos, a diferença de que trata o § 1° deste artigo poderá ser acrescida de até 03 (três) vezes a área total da construção.

§ 3°. Os espaços livres obtidos com a aplicação das normas deste artigo não poderão ser destinados a estacionamento de veículos.

§ 4°. Os projetos aprovados com a aplicação dos efeitos deste artigo devem fazer constar em planta a indicação clara das áreas livres, de forma que elas fiquem impedidas de receber futuras construções, provisórias ou não, que não constem do mesmo projeto.

Art. 87. Sem prejuízo dos índices de ocupação, as áreas máximas construídas nas zonas urbanas determinadas pelos índices de aproveitamento poderão ser ampliadas mediante a transferência ao Poder Público Municipal de áreas verdes situadas no território da Serra do Japi ou na Zona de Conservação dos Recursos Hídricos, nas seguintes proporções:

I - aumento de 1,00 m^2 (um metro quadrado) de área construída para cada 200,00 m^2 (duzentos metros quadrados) de área verde situada no território da Serra do Japi;

II - aumento de 1,00 m^2 (um metro quadrado) de área construída para cada 50,00 m^2 (cinqüenta metros quadrados) de área verde situada na Zona de Conservação dos Recursos Hídricos.

fls. 342
proc. 42779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 57)

CAPÍTULO VIII
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 88. Para efeito desta Lei Complementar, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode assinar, como responsável técnico, projeto e obra a serem submetidos à aprovação.

Art. 89. O infrator de dispositivo desta Lei Complementar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, será previamente notificado e, mantida a infração, estará sujeito à aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo;

III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel; e

IV - demolição da parte em desacordo com as disposições desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 90 – Os procedimentos de fiscalização e aplicação de penalidades previstos nesta Lei Complementar serão regulamentados pelo Poder Executivo, no prazo de 90 (noventa dias) da data de sua publicação desta Lei Complementar.

Art. 91. Os processos protocolados na Prefeitura até a data de início de vigência desta Lei Complementar serão analisados com base na legislação anterior.

Parágrafo único. As disposições desta Lei Complementar poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de sua vigência naquilo que não os prejudique.

Art. 92. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 93. São revogadas:

I - a Lei Complementar n.º 198, de 28 de maio de 1996;

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 58)

II - a Lei Complementar n.º 221, de 27 de dezembro de 1996;

III - a Lei Complementar n.º 222, de 27 de dezembro de 1996;

IV - a Lei Complementar n.º 223, de 27 de dezembro de 1996;

V - a Lei Complementar n.º 284, de 26 de outubro de 1999;

VI - a Lei Complementar n.º 306, de 26 de abril de 2000;

VII - a Lei Complementar n.º 369, de 14 de março de 2003;

VIII - a Lei Complementar n.º 393, de 8 de março de 2004;

IX - a Lei Complementar n.º 405, de 26 de julho de 2004;

X - a Lei nº 2.507 de 14 de agosto de 1981;

XI - a Lei n.º 3.106, de 13 de outubro de 1987;

XII - a Lei n.º 4.416, de 12 de setembro de 1994;

XIII - o § 1.º do art. 1.3 da Lei nº 2.405, de 10 de junho de 1980; e

XIV – os arts. 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.3, 3.6, 3.7, 3.8 e 4.3 da Lei n.º 2.405, de 10 de junho de 1980.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em vinte de dezembro de dois mil e quatro (20/12/2004).

Eng.º FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente

fls. 344
proc. 42.775

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 59)

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.

fls. 345
proc. 42.779
Amp

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 60)

H-8	Conjunto de edifícios residenciais – conjunto habitacional constituído de edifícios com 4 ou mais apartamentos.

fls. 346
proc. 42.775

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 61)

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 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.
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.

fls. 243
proc. 42.779

(Autógrafo do PLC 768/04 - fls. 62)

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 industrial – conjunto de edificações horizontais, agrupadas ou não, construídas em glebas, ou em lotes com área de até 10.000 m^2.
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

ZONAS / CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO			ZONA RURAL				ZONA URBANA															
Classificação Vieira			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	CONSERVAÇÃO AMBIENTAL ZC	RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE ZR-1			RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE ZR-2			RESIDENCIAL DE USO MISTO ZR-3			CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO (LEVE) CC-1	CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO (MODERADO) CC-2	[illegible]	[illegible]	SERVIÇOS INSTITUCIONAIS ZS-2	INDUSTRIAL ZI
								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	Habitações 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 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 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

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

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).

OBSERVAÇÃO

Nas novas urbanizações a serem implantadas na Zona Residencial de Baixa Densidade - (ZR-1), será permitido o uso habitacional das categorias H-5 e H-8, 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.

fls. 347-A
proc. 42779

ANEXO II - QUADRO I

CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NAS ZONAS RURAIS DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL

USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
					(•) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m²				
H-1 Horizontal unifamiliar CS-1 Diversificados CS-1 F Diversificados (Familiar) A-1 (•) Agrosilvopastoril A-2 (•) Vila rural A-3 (•) Exploração de água A-4 (•) Extração mineral A-5 Recreacional	10 hab/ha	20.000m²	0,3 (sem outorga)	Lotes com área até 5.000m²: Ocupação = 0,2 Lotes com área 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	Loteamento ou Desmembramento - 30% da área do imóvel (áreas verdes) Outros usos - 50% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	H = L + 2R*	10m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,50 a 40,00m - 20% largura média do lote (1,50m para cada lado) Lotes com largura acima de 40,00 m - 8m (1,50m para cada lado)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m

Observações:

1) Os usos tipicamente rurais da categoria A-1 somente serão permitidos nas glebas não consideradas vazios urbanos.
2) Os usos da categoria A-2 não serão permitidos na Zona de Conservação da Serra dos Cristais.
3) Os usos da categoria A-3 somente serão permitidos na Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí.
4) Os usos da categoria A-4 somente serão permitidos na Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí, Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim e Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari
5) O uso da categoria A-5 somente será autorizado em imóveis com área igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados.
6) 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.
7) Os índices e condições de utilização aplicáveis aos terrenos situados no Território de Gestão da Serra do Japi serão estabelecidos em Lei Municipal.
8) Somente serão permitidas atividades industriais na macrozona rural quando associadas à produção agropecuária local, ou destinadas ao aproveitamento dos recursos naturais existentes na propriedade.
9) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.

fls. 347-6
proc. 42.779

ANEXO II - QUADRO II

CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZC

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
H-1	Horizontal unifamiliar	16 hab/ha.	1.000m²	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 área entre 1.000m² e 10.000m²: Ocupação = 0,5 - (Área - 1.000) / 9.000 x 0,1 Áreas maiores que 10.000m²: Lotes: Ocupação = 0,40 Glebas: Ocupação = 0,20	(*) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m² Loteamento ou Desmembramento - 30% da área do imóvel (áreas verdes) Outros usos - 50% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
H-2	Vila residencial									
CS-1 (M)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
A-1	Agrosilvopastoril									
A-2	Vila rural									
A-3	Exploração de água									
A-5	Recreacional									

Observações:

1) Os usos tipicamente rurais da categoria A-1 somente serão permitidos nas glebas não consideradas vazios urbanos.
2) Os usos da categoria A-3 não 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.

fls. 247-C
proc. 42779

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

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
						(•) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m²				
H-1	Horizontal unifamiliar									
H-2	Vila residencial				Lotes com área até 300m²: Ocupação = 0,6				Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-3	Conjunto habitacional									
H-4	Horizontal agrupada				Lotes com área entre 300m² e 1.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 300) / 700 x 0,1	Loteamento ou Desmembramento - 20% da área do imóvel (áreas verdes)			Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-5*	Edifício até 4 pavimentos									
H-8*	Conjunto de edifícios									Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote
CS-1 (M/A)	Diversificados	80 hab/ha.	500m²	1,0 (sem outorga)	Lotes com área de 1.000m²: Ocupação = 0,5	Outros usos - 30% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	H = L + 2R*	4m	Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-7 (P/A)	Tráfego intenso				Lotes com área entre 1.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,5 - (Área - 1.000) / 19.000 x 0,1					Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
I-1 F (C, A)	Sem risco (Familiar)									
					Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,4 Glebas: Ocupação = 0,2				Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	

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.
3) Nas novas urbanizações a serem implantadas na Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1), será permitido o uso habitacional das categorias H-5 e H-8, 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.

fls. 347-D
proc. 42779

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

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
H-1	Horizontal unifamiliar	200 hab/ha.	250m²	Via Local - 1,2 (sem outorga)	Lotes com área até 300m²: Ocupação = 0,6	(*) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m²	H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-2	Vila residencial								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado)	
H-3	Conjunto habitacional									Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote
H-4	Horizontal agrupada					Loteamento ou Desmembramento - 20% da área do imóvel (áreas verdes)			Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
H-5 (C, A)	Edifício até 4 pavimentos			Via Coletora - 1,2 (sem outorga)	Lotes com área entre 300m² e 1.000m²: Ocupação = 0,8 - (Área - 300) / 700 x 0,1					Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
H-6 (A)	Edifício até 8 pavimentos									
H-8 (C, A)	Conjunto de edifícios			Via Arterial e CC - 1,5 (com outorga - 2,0)	Áreas maiores que 1.000m²: Lotes Ocupação = 0,5 Glebas Ocupação = 0,3	Outros usos - 30% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)			Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
CS-1 (P/L, P/C, M/A)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2 (C, A)	Vila de comércio e serviço									
CS-3 (C, A)	Diversificados em edifício									
CS-4 (P/A)	Ruído Diurno									
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) L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
3) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte.

fls. 342
proc. 4233

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

ZONA RESIDENCIAL DE USO MISTO - ZR 3										
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					(*) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m²				
H-2	Vila residencial									
H-3	Conjunto habitacional									
H-4	Horizontal agrupada								Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-5	Edifício até 4 pavimentos									
H-6 (C, A)	Edifício até 8 pavimentos								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado)	
H-7 (A)	Edifício sem limite altura			Via Local - 1,5 (sem outorga)	Lotes com área até 300m²: Ocupação = 0,6	Loteamento ou Desmembramento - 20% da área do imóvel (áreas verdes)				Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-8	Conjunto de edifícios									
CS-1 (P/L, M/C, G/A)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)	240 hab/ha.	250m²	Via Coletora - 1,5 (com outorga - 2,0)	Lotes com área entre 300m² e 1.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 300) / 700 x 0,1	Outros usos - 30% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	H = L + 2R*	4m	Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote
CS-2 (C, A)	Vila de comércio e serviço									
CS-3 (A)	Diversificados em edifício				Áreas maiores que 1.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,35					
CS-4 (P/C, M/A)	Ruído Diurno			Via Arterial e CC - 2,0 (com outorga - 2,5)						
CS-5 (M/C, G/A)	Ruído Noturno									Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-7 (M/C, G/A)	Tráfego Intenso								Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
I-1 (P/C, M/A)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
I-2 (C, A)	Vila industrial									
I-3 (P/C, M/A)	Risco leve									

Observações:

1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
2) L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
3) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte.

fls. 347-E
proc. 52775

ANEXO II - QUADRO VI

CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NO CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO LEVE - CC 1

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO LEVE - CC 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	Horizontal agrupada				Lotes com área até 500m²: Ocupação = 0,7				Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-5	Edifício até 4 pavimentos									
H-6	Edifício até 8 pavimentos				Lotes com área entre 500m² e 5.000m²: Ocupação = 0,7 - (Área - 500) / 4.500 x 0,1				Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-8	Conjunto de edifícios									
CS-1 (M)	Diversificados		Definido pela zona que o corredor atravessa	Via Arterial e CC - 2,0 (com outorga - 2,5)						Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote
CS-1 F	Diversificados (Familiar)	240 hab/ha.			Lotes com área de 5.000m²: Ocupação = 0,6		H = L + 2R*	4m		
CS-2	Vila de comércio e serviço								Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
CS-3	Diversificados em edifício				Lotes com área entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 5.000) / 15.000 x 0,1					Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-4 (M)	Ruído Diurno									
CS-5 (M)	Ruído Noturno				Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,4					
CS-7 (M)	Tráfego Intenso									
I-1 (P)	Sem risco ambiental								Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
I-3 (P)	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.

fls. 3-4-9
proc. 60.779

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

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO MODERADO - CC 2										
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.	Definido pela zona que o corredor atravessa	Via Arterial e CC - 2,5 (com outorga - 3,0)	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		H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 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-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	Conjunto de edifícios									
CS-1 (G)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2	Vila de comércio e serviço									
CS-3	Diversificados em edifício									
CS-4 (M)	Ruído Diurno									
CS-5 (M)	Ruído Noturno									
CS-7 (M)	Tráfego Intenso									
I-1 (P)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
I-2	Vila Industrial									
I-3 (P)	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

proc. 118

ANEXO II - QUADRO VIII

CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NO CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO ELEVADO - CC 3

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO ELEVADO - CC 3										
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	Horizontal agrupada								Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-5	Edifício até 4 pavimentos									
H-6	Edifício até 8 pavimentos				Lotes com área até 500m²: Ocupação = 0,7				Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-7	Edifício sem limite altura									
H-8	Conjunto de edifícios									Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote
CS-1 (G)	Diversificados				Lotes com área entre 500m² e 5.000m²: Ocupação = 0,7 - (Área - 500) / 4.500 x 0,1					
CS-1 F	Diversificados (Familiar)		Definido pela zona que o corredor atravessa	Via Arterial e CC - 3,0 (com outorga - 4,0)					Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
CS-2	Vila de comércio e serviço	240 hab/ha.			Lotes com área de 5.000m²: Ocupação = 0,6		H = L + 2R*	4m		
CS-3	Diversificados em edifício									
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					Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-5 (G)	Ruído Noturno									
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 - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
CS-7 (G)	Tráfego Intenso									
I-1 (G)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
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.

fls. 347-I
proc. 42.779

ANEXO II - QUADRO IX
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA 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
H-1	Horizontal unifamiliar	240 hab/ha.	250m²	Via Local - 4,0 (com outorga - 5,0) Via Coletora - 4,0 (com outorga - 5,0) Via Arterial e CC - 4,0 (com outorga - 5,0)	Lotes com área até 5.000m²: Ocupação = 0,8 Lotes com área entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,8 - (Área - 5.000) x 0,3 15.000 Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,4		H = L + 2R*	4m	* Não exigido para as construções horizontais	
H-2	Vila residencial								Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-3	Conjunto habitacional								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
H-5	Edifício até 4 pavimentos									
H-6	Edifício até 8 pavimentos									
H-8	Conjunto de edifícios									
CS-1 (G)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2	Vila de comércio e serviço									
CS-3	Diversificados em edifício									
CS-4 (G)	Ruído Diurno									
CS-5 (G)	Ruído Noturno									
CS-7 (M)	Tráfego intenso									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									

Observações:

1) 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.
2) 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.
3) O pé-direito das galerias externas, decorrentes dos recuos mencionados, terá a altura mínima de 3,00 (três) metros, quer sejam elas cobertas por pavimento superior ou por marquise.
4) Todo prédio a ser edificado 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 nas laterais e no alinhamento frontal, desde que se observem as
   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.
5) 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.
6) 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.
7) 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.
8) H = altura máxima de edificação, L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal de edificação.
9) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte.
10) As construções horizontais poderão ocupar toda a largura do lote.

fls. 34

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

ZONA DE SERVIÇOS INSTITUCIONAIS - ZS 2									
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
CS-1 (G) Diversificados CS-1 F Diversificados (Familiar) CS-2 Vila de comércio e serviço CS-3 Diversificados em edifício CS-4 (G) Ruído Diurno CS-7 (G) Tráfego Intenso		$250m^2$	Via Local - 2,0 (sem outorga) Via Coletora - 3,0 (sem outorga) Via Arterial e CC - 4,0 (sem outorga)	Lotes com área até $500m^2$: Ocupação = 0,7 Lotes com área entre $500m^2$ e $5.000m^2$: Ocupação = $0,7 - \frac{(Área - 500)}{4.500} \times 0,1$ Lotes com área de $5.000m^2$: Ocupação = 0,6 Lotes com área entre $5.000m^2$ e $20.000m^2$: Ocupação = $0,6 - \frac{(Área - 5.000)}{15.000} \times 0,2$ Áreas maiores que $20.000m^2$: Lotes: Ocupação = 0,4 Glebas: Ocupação = 0,3	30%	sem limite	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m

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) 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.

fls. 347-K
proc. 42.779

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

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
H-2	Vila residencial					(*) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m²				
H-4	Horizontal agrupada									
H-5	Edifício até 4 pavimentos								Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-6	Edifício até 8 pavimentos									
H-8	Conjunto de edifícios								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m -	
CS-1 (G)	Diversificados								20% largura média do lote	
CS-1 F	Diversificados (Familiar)			Via Local - 1,5		Loteamento ou Desmembramento - 20% da área do imóvel (áreas verdes)			(de um único lado)	
CS-2	Vila de comércio e serviço			(sem outorga)						Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
CS-3	Diversificados em edifício								Lotes com largura de 15,01 a 40,00m -	
CS-4 (G)	Ruído Diurno	300 hab/ha.	500m²	Via Coletora - 2,0	Lotes: Ocupação = 0,6 Glebas: Ocupação = 0,4	Outros usos - 30% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	sem limite	5m	20% largura média do lote	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m -
CS-5 (G)	Ruído Noturno			(com outorga - 2,5)					distribuído de ambos os lados	16% da profundidade média do lote
CS-6 (G)	Tráfego Pesado								(mínimo de 1,50m)	
CS-7 (G)	Tráfego Intenso			Via Arterial e CC - 2,0						
I-1 (G)	Sem risco ambiental			(com outorga - 3,0)					Lotes com largura acima de 40,00m -	Lotes com profundidade acima de 50,00m -
I-1 F	Sem risco (Familiar)								8m, distribuído de ambos os lados	8m
I-2	Vila industrial								(mínimo de 1,50m)	
I-3 (G)	Risco leve									
I-4 (G)	Risco moderado									
I-5 (G)	Risco elevado									
A-3	Exploração de água									
A-4	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 da utilização de glebas adjacentes às zonas residenciais, a sua implantação seja uma extensão da malha urbana existente.
3) H = altura máxima de edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel, R = recuo frontal da edificação.
4) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte.

fls. 347-L
proc. 42779

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

fls. 348
proc. 42.319

OF. GP.L. nº 60504
Processo nº 19.635-2/04

CÂMARA M. JUNDIAÍ (PROTOCOLO) 04/JAN/05 17:11 043106

Jundiaí, 29 de dezembro de 2.004.

Junte-se.
PRESIDENTE
05/01/05

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Encaminhamos a V.Exa., o original do Projeto de Lei Complementar nº **768**, bem como cópia da Lei Complementar nº **416,** promulgada nesta data, por este Executivo.

Na oportunidade, reiteramos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal

Ao
Exmo. Sr.
Vereador FELISBERTO NEGRI NETO
Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí
N E S T A
scc.1

fls. 349
proc. 42.739

LEI COMPLEMENTAR N.º 416, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2.004

Estabelece diretrizes para ocupação do solo.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária realizada no dia 17 de dezembro de 2.004, PROMULGA a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Em consonância com o Plano Diretor de Jundiaí, são instrumentos da Política Urbana do Município o zoneamento e a definição de critérios de uso e ocupação do solo, atendendo aos seguintes objetivos:

I - promoção da qualidade de vida da população, por meio do planejamento urbano integrado às políticas públicas;

II - ocupação ordenada na cidade, possibilitando a equilibrada distribuição de habitações, atividades comerciais, industriais e serviços no Município;

III - incentivo à instalação e ao desenvolvimento de novas atividades econômicas, estimulando a geração de empregos e renda;

IV - hierarquização do sistema viário, atendendo as necessidades da população e do sistema de transporte público;

V - desenvolvimento e recuperação das áreas excluídas da cidade, integrando-as ao espaço urbano;

VI - preservação da escala da cidade e de seus valores naturais, culturais, paisagísticos, arquitetônicos e arqueológicos;

VII - compatibilização das políticas de incentivo à preservação do patrimônio natural, cultural, arquitetônico e arqueológico;

VIII - participação da comunidade na gestão urbana.

Art. 2º. As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção;

II - na concessão de alvarás de localização e de funcionamento de atividades urbanas;

proc. 42.279

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - na urbanização de áreas;

V - no parcelamento do solo.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO DO TERRITÓRIO

Secão I
Das Definições

Art. 3º. Zoneamento é a divisão do território do Município através da criação de zonas de uso e ocupação do solo com adensamentos diferenciados, visando dar a cada região sua melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infra-estrutura existente.

§ 1º. As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lote.

§ 2º. O zoneamento ora estabelecido, com exceção da Zona de Urbanização Específica, encontra-se ilustrado na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

Seção II
Da Classificação das Zonas Urbanas

Art. 4º. Para fins de disciplinamento de uso e ocupação do solo, o Município de Jundiaí encontra-se dividido em zona urbana e zona rural.

Art. 5º. A zona urbana é constituída por áreas urbanizadas ou em processo de ocupação, e subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona de Conservação Ambiental (ZC);

II - Zona Residencial (ZR);

III - Zona de Especial Interesse Social (ZEIS);

IV - Zona de Serviço e Comércio (ZS);

V - Zona Industrial (ZI);

VI - Zona de Urbanização Específica (ZUE).

Art. 6º. A Zona de Conservação Ambiental (ZC) abrange áreas que, em função de sua localização e do interesse de proteção de seus atributos naturais, necessitam de critérios especiais de uso e ocupação do solo.

fls. 351
proc. 9779

Parágrafo único. Dentro da Zona de Conservação Ambiental é criada a Zona de Conservação Ambiental Especial (ZCE), cujos limites estão assinalados no Anexo II e cuja densidade demográfica é de 25 hab/ha (vinte e cinco habitantes por hectare).

Art. 7º. A Zona Residencial (ZR), em função de suas características e de critérios de uso e ocupação do solo, subdivide-se em:

I - Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1);

II - Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2);

III - Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3).

§ 1º. A Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1) abrange áreas de uso essencialmente residencial, com ocorrência de comércio e serviço de pequeno porte, com ocupação máxima de 80 hab/ha (oitenta habitantes por hectare), lote mínimo de 500,00 m^2 (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00 m (doze metros).

§ 2º. A Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2) abrange áreas de uso predominantemente residencial, com ocorrência de comércio e serviço de médio porte, com ocupação máxima de 200 hab/ha (duzentos habitantes por hectare), lote mínimo de 250,00 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros).

§ 3º. A Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3) abrange áreas de uso residencial com ocorrência de comércio e serviço de grande porte, com ocupação máxima de 240 hab/ha (duzentos e quarenta habitantes por hectare) e lote mínimo de 250,00 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros).

Art. 8º. A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) corresponde às frações do território destinadas à promoção da política habitacional de interesse social e regularização fundiária.

§ 1º. Entende-se por política habitacional de interesse social aquela destinada à realização de empreendimentos que apresentem as seguintes condições:

I - sejam implantados pelos órgãos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal, para o atendimento da população de baixa renda;

II - sejam gerados por investimentos da iniciativa privada, em parceria com o órgão municipal competente.

§ 2º. A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) abrange os núcleos de submoradias encontrados na cidade, mapeados no Plano Diretor do Município, e as áreas ocupadas por assentamentos que foram objeto de regularização fundiária, ou que se encontrem em processo de regularização pelo Poder Público, necessitando para isso de critérios específicos

fls. 352
proc. 42.776

que permitam sua integração à malha urbana da cidade.

§ 3º. Nas áreas da Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) resultantes de regularização do parcelamento do solo, serão atendidas as diretrizes definidas na Lei Complementar n.º 358, de 26 de dezembro de 2002, para efeito dos índices de utilização do terreno, e observados os usos indicados nesta Lei Complementar para a zona ZR-1.

§ 4º. As áreas que vierem a ser ocupadas por empreendimentos de habitação de interesse social passarão a integrar a Zona de Especial Interesse Social (ZEIS).

§ 5º. Com o objetivo de viabilizar a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas por núcleos de submoradias, os parâmetros de uso e ocupação do solo serão objeto de normas técnicas especiais e apropriadas à condição de cada local, fixadas por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 9º. A Zona de Serviço e Comércio (ZS) compreende áreas com ocupação consolidada por atividades comerciais e de serviços, subclassificando-se em:

I - Zona de Serviço e Comércio Central (ZS-1), formada pelas áreas do centro histórico de Jundiaí, composta por construções originais e edificações de interesse de preservação pelo patrimônio arquitetônico e paisagístico da cidade;

II - Zona de Serviços Institucionais (ZS-2), formada pelas áreas públicas ocupadas por parques, cemitérios, terminais de transporte coletivo, rodoviária, aeroporto e pelo Paço Municipal.

Art. 10. A Zona Industrial (ZI) é formada por áreas que comportam a instalação de indústrias, observadas as condições ambientais em função do risco que a atividade apresente.

Parágrafo único. Será permitida a ocorrência do uso habitacional na Zona Industrial, conforme indicado na Tabela II do Anexo II desta Lei Complementar, somente 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 da utilização de glebas adjacentes às zonas residenciais, e sua implantação seja uma extensão da malha urbana existente.

Art. 11. A Zona de Urbanização Específica (ZUE) envolve áreas que, em função de suas características próprias, requerem planos, programas ou projetos específicos para sua urbanização, voltados às ações de requalificação urbana, de proteção histórica, urbanística, cultural e ambiental.

fls. 333
proc. 42779

§ 1°. Integram a Zona de Urbanização Específica (ZUE):

I - as áreas que integram o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, conforme indicado no mapa que integra o Anexo I desta Lei Complementar;

II - os vazios urbanos da cidade, conforme definidos no Plano Diretor do Município.

§ 2°. Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Urbanização Específica (ZUE), em face da dinâmica de crescimento e de estudos desenvolvidos pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, poderão ser ajustados por lei especifica.

§ 3°. Novas áreas integrantes da Zona de Urbanização Específica (ZUE) poderão ser criadas, por proposta de lei, desde que assim exija o interesse público.

Secão III
Da Classificação das Zonas Rurais

Art. 12. A delimitação de zonas rurais tem como objetivo promover a conservação, proteção, recuperação e o uso racional do patrimônio natural da cidade, especialmente da Serra do Japi, das bacias de interesse de abastecimento e das áreas agrícolas, estabelecendo normas, incentivos e restrições ao seu uso.

Art. 13. A zona rural é composta pelas seguintes extensões territoriais:

I - Território de Gestão da Serra do Japi;

II - Zona de Conservação da Serra dos Cristais;

III - Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim;

IV - Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari;

V - Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí.

§ 1°. A ocorrência de atividades urbanas na zona rural está condicionada ao disposto na Tabela I, que integra o Anexo II desta Lei Complementar, para que seja assegurado o objetivo de conservação das áreas rurais.

§ 2°. Os imóveis localizados no Território de Gestão da Serra do Japi deverão atender a legislação específica para o local.

Seção IV
Dos Corredores Viários

Art. 14. Os corredores viários compreendem áreas ao longo de rodovias ou grandes eixos viários da cidade, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços

fls. 354
proc. 42779

que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso, subdividindo-se, segundo o impacto causado no tráfego local, em:

I - Corredor de Comércio e Serviço de Pequeno Porte (CC-1); compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço de pequeno porte, situados em uma faixa com largura de 30,00 m (trinta 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 desta Lei Complementar;

II - Corredor de Comércio e Serviço de Médio Porte (CC-2); compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço de médio porte, situados em uma faixa com largura de 30,00 m (trinta 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 desta Lei Complementar;

III - Corredor de Comércio e Serviço de Grande Porte (CC-3); compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço de grande porte, situados em uma faixa com largura de 250,00 m (duzentos e cinqüenta metros), medida a partir dos limites das faixas de domínio das rodovias Anhangüera e Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, nos trechos indicados na planta de zoneamento que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1°. Para os efeitos de uso e ocupação do solo, a definição de pequeno, médio e grande portes dos estabelecimentos de comércio, serviço e indústria é a constante do art. 19 desta Lei Complementar.

§ 2°. Nos corredores viários CC-1 e CC-2, a utilização dos terrenos com profundidade superior a 30 m (trinta metros) deverá considerar os seguintes critérios:

I - as atividades de comércio e serviço deverão possuir acesso exclusivo pelo corredor, não sendo permitidos para as demais vias públicas, se existirem;

II - as edificações poderão ocupar todo o terreno, desde que sejam atendidos os índices de ocupação definidos para o corredor na faixa de 30 m (trinta metros), e os índices determinados para a zona na qual esteja inserido, no restante do lote.

§ 3°. Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias que contornam os terminais urbanos serão consideradas corredores de comércio e serviço de pequeno porte (CC-1).

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

Seção I

Das Definições

fls. 355
proc. 42279

Art. 15. O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes, quer sejam municipais, estaduais ou federais, identificadas na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Considerando a importância das vias e a viabilidade de execução de alargamentos, a Prefeitura estabelecerá, no prazo de 6 (seis) meses da data da promulgação desta Lei Complementar, as vias projetadas e os alinhamentos projetados das vias públicas existentes, que passarão a integrar o sistema viário do Município.

Secão II
Da Classificação das Vias Existentes

Art. 16. As vias públicas do Município são classificadas de acordo com as suas funções, nas seguintes categorias:

I - Via Expressa: via de tráfego rápido e expresso sem interferência com o tráfego municipal, e com acessos controlados;

II - Via Arterial: via estrutural destinada à canalização do tráfego principal e integração das regiões da cidade;

III - Via Coletora: via de saída ou penetração dos bairros, tendo a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais;

IV - Via Local: via de saída ou acesso aos lotes;

V - Via de Tráfego Seletivo: via destinada preferencialmente a pedestres, admitindo-se a circulação controlada de veículos, segundo horários e características especiais pré-fixados;

VI - Viela: via destinada exclusivamente à circulação de pessoas;

VII - Ciclovia: via, ou parte da via, destinada exclusivamente à circulação de bicicletas.

§ 1º. Sem prejuízo ao disposto neste artigo, a classificação das vias que constituem o sistema viário do Município é estabelecida na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 2º. Para os efeitos desta Lei Complementar, as marginais das rodovias estaduais serão consideradas vias arteriais.

§ 3º. Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias de tráfego seletivo serão tratadas como vias locais.

fls. 356
proc. 42.779
AMP

§ 4º. As vias de contorno de quadras existentes ou projetadas, dotadas de maior largura em toda sua extensão, poderão ser reclassificadas para a categoria de coletoras viabilizando a melhoria do fluxo e a conexão dos veículos com as vias expressas, desde que:

I - a viabilidade seja constatada pelos órgãos competentes;

II - a transformação da categoria seja instituída por lei, sendo que o projeto aprovado deverá ser parte integrante do mesmo.

Seção III
Da Abertura de Novas Vias

Art. 17. A abertura de novas vias deverá obedecer as diretrizes definidas pela Prefeitura quanto ao traçado dos alinhamentos, larguras mínimas e raios das curvas de concordância.

§ 1º. A Prefeitura definirá as diretrizes e os projetos específicos para a abertura de novas vias, ou de novos trechos das vias existentes, observadas as seguintes condições mínimas:

I - larguras mínimas, em metros, indicadas na tabela a seguir:

CLASSIFICAÇÃO DA VIA	LARGURA TOTAL DA VIA	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL	LARGURA MÍNIMA DOS PASSEIOS
Arterial	18,00	11,00	3,50
Coletora	15,00	10,00	2,50
Local de contorno de quadras	14,00	9,00	2,50
Local com balão de retorno e comprimento máximo de 200 m	11,00	7,00	2,00

II - declividades máximas indicadas a seguir:

a) declividade transversal do leito corroçável de 0,5% (meio por cento) a 3,0% (três por cento);

b) declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);

III - raios mínimos nas curvas de concordância de alinhamentos nas esquinas, indicados a seguir:

fls. 352
proc. 42.775
AM

a) R = 9,00/tg (AC/2), nas vias locais e coletoras;

b) R = 12,00/tg (AC/2), nas vias arteriais de sentido único;

c) R = 20,00/tg (AC/2), nas vias arteriais de sentido duplo e nas principais da zona rural, onde "R" representa o raio, expresso em metros, e "AC" é o ângulo central da curva de concordância.

§ 2º. Nas concordâncias dos alinhamentos de vias locais e coletoras com as demais, prevalecerão os raios mínimos especificados para as primeiras.

§ 3º. Nas vias de circulação sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros).

§ 4º. As novas vias públicas, uma vez aceitas pela Prefeitura, passarão a integrar o sistema viário municipal, devendo ser classificadas e incluídas na correspondente planta oficial.

Art. 18. As vielas obedecerão às seguintes características:

I - largura não inferior a 4% (quatro por cento) do seu comprimento, respeitando o mínimo de 3,00 m (três metros);

II - comprimento não superior a 100,00 m (cem metros);

III - declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) ou escadarias com patamares intermediários;

IV - uso exclusivo de passagem de pedestres, não servindo de frente oficial para nenhum imóvel.

Parágrafo único – O disposto neste artigo não se aplica às urbanizações para fins industriais.

CAPÍTULO IV

DOS USOS DO SOLO

Seção I

Das Definições

Art. 19. Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, as atividades urbanas de uso comercial, de serviço e industrial constantes das categorias CS-1, CS-4, CS-5, CS-6, CS-7, I-1, I-3, I-4 e I-5 classificam-se:

fls. 358
proc. 42.339
Ano

I - quanto ao porte, em:

a) pequeno porte: até 300,00 m^2 (trezentos metros quadrados) de área construída;

b) médio porte: acima de 300,00 m^2 (trezentos metros quadrados) até 1.000,00 m^2 (mil metros quadrados) de área construída;

c) grande porte: acima de 1.000,00 m^2 (mil metros quadrados) de área construída;

II - quanto ao grau de adequação às zonas:

a) permitidas: compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;

b) toleradas: compreendem as atividades regularmente instaladas, ou que sejam exercidas no local há mais de um ano, desde que as instalações possam ser regularizadas de acordo com os parâmetros definidos nesta Lei Complementar;

c) proibidas: compreendem as atividades consideradas nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

§ 1º. Serão consideradas toleradas as formas de parcelamento, uso e ocupação do solo, assim como as edificações autorizadas em data anterior à promulgação da presente Lei Complementar e que não atendam aos requisitos e condições ora expressos.

§ 2º. Serão permitidas alterações de área, configuração e uso de lotes e edificações toleradas, desde que a nova situação não implique no aumento do grau de desconformidade original.

Seção II
Da Classificação dos Usos

Art. 20. Para fins de uso e ocupação do solo, tanto nos projetos de urbanização como nos de edificação, os empreendimentos permitidos no Município enquadram-se nas categorias apresentadas na Tabela I, constante do Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 21. As categorias de uso permitidas no Município são determinadas em função da zona onde o imóvel se situa e da classificação da via para a qual tem frente, conforme indica a Tabela II, constante do Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º. Para a classificação dos usos instalados ou pretendidos, serão considerados aspectos técnicos e urbanísticos, independentemente da razão social do estabelecimento ou do seu enquadramento segundo a legislação fiscal ou tributária.

fls. 359
proc. 42.729
ANC

§ 2º. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se edificação horizontal aquela com altura máxima de 10,00 m (dez metros) em relação ao nível da soleira do pavimento térreo.

§ 3º. O enquadramento dos estabelecimentos de uso industrial deverá considerar, prioritariamente, os critérios e as orientações adotados pelo órgão estadual competente.

§ 4º. A lista das atividades que fazem parte das categorias será regulamentada por decreto.

§ 5º. As indústrias da categoria I-6 são consideradas proibidas no Município.

§ 6º. As edificações destinadas às instalações administrativas dos estabelecimentos industriais serão equiparados, para os efeitos desta Lei Complementar, aos estabelecimentos de comércio e serviço das categorias CS-1; CS-1 (F) e CS-3.

§ 7º. Os estabelecimentos de prestação de serviços públicos de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros poderão se localizar em qualquer zona urbana, desde que utilizem imóveis de propriedade municipal, estadual ou federal previamente destinados a este fim, atendam os requisitos mínimos quanto à acessibilidade e aos índices de utilização do terreno estabelecidos nesta Lei Complementar, e tenham parecer favorável da Comissão do Plano Diretor.

Art. 22. As categorias de uso permitidas nos imóveis da zona urbana e na zona rural são indicadas nas Tabelas I e II e nos Quadros I a XI que constituem o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º. Os usos permitidos no Território de Gestão da Serra do Japi serão definidos em legislação específica.

§ 2º. O licenciamento de atividades ou a aprovação de novas edificações na Zona de Nível de Ruído I e II, definida pelo Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo (Portaria nº 0629/GM5, de 02 de maio de 1984), deverão ser previamente aprovados pela autoridade competente do Ministério da Aeronáutica.

§ 3º. A Zona de Nível de Ruído I e II definida pelo Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo encontra-se indicada na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

CAPÍTULO V

DA OCUPAÇÃO DOS TERRENOS

Seção I

Das Definições

fls. 362
proc. 42.776
AM

Art. 23. A utilização dos terrenos em todo o território do Município observará os seguintes índices ou condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, altura máxima, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, vagas para veículos, índice de impermeabilização e densidade demográfica.

§ 1º. Entende-se por recuo a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno ou o alinhamento projetado.

§ 2º. Entende-se por taxa de ocupação a relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno por ela utilizado.

§ 3º. Entende-se por coeficiente de aproveitamento a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno por ela utilizado.

§ 4º. Entende-se por índice de permeabilização a relação entre a área não pavimentada, que permita a drenagem natural do solo, e a área total do terreno.

Seção II
Das Condições de Ocupação

Subseção I
Dos Recuos

Art. 24. Os recuos frontais das construções, medidos a partir do alinhamento projetado da via pública, serão os estabelecidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º. A parcela do imóvel atingida pelo alinhamento projetado da via pública não poderá ser ocupada por construção ou qualquer instalação de equipamento de uso permanente à edificação.

§ 2º. Nos terrenos de esquina, os recuos frontais serão obedecidos em relação às duas vias, considerando o alinhamento exigido para cada uma das vias.

§ 3º. Nos lotes de esquina de urbanizações existentes, será tolerado o recuo frontal de 3,00 m (três metros), medido em relação ao alinhamento da via de menor importância.

§ 4º. Nos recuos frontais, em esquinas ou não, não será permitida a construção de qualquer apoio, sendo tolerados balanços de coberturas que não ultrapassem a 50% (cinqüenta por cento) do recuo.

§ 5º. Quando for estabelecida a via de tráfego local ao longo das avenidas marginais de cursos d'água, rodovias ou vias arteriais, o recuo frontal será de 5,00 m (cinco metros) metros, medido a partir do alinhamento da via local.

fls. 281
proc. 42.776

§ 6º. As construções existentes ou projetadas para terreno em aclive poderão ter abrigo ou garagem para automóveis junto ao alinhamento da via, desde que sejam respeitadas as seguintes exigências:

I - o plano do piso do prédio existente ou projetado deverá estar, no mínimo, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) acima do nível do passeio, medido pelo eixo do abrigo ou da garagem pretendida;

II - quando o prédio possuir dois ou mais pavimentos, além do abrigo, o desnível será mantido em relação ao piso do compartimento mais próximo.

§ 7º. Nas edificações residenciais individuais ou superpostas, as garagens com largura inferior a 50% (cinqüenta por cento) da largura do lote não serão computadas para efeito de recuos.

Art. 25. Os recuos laterais e de fundos das edificações serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

I - edificações com até 4 (quatro) pavimentos, ou altura máxima de 12,00 m (doze metros): os recuos serão aqueles estabelecidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar;

II - edificações com altura superior a 12,00 m (doze metros): sem prejuízo dos valores definidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar, os recuos laterais de ambos os lados e de fundos mínimos serão de 1/6 (um sexto) da altura total da edificação.

§ 1º. Quando as divisas laterais e de fundos não forem regulares, ou seja, não compuserem com a divisa frontal formas quadradas ou retangulares, as construções deverão respeitar o recuo representado pela linha paralela que acompanha a divisa correspondente, obedecidos os índices do presente artigo.

§ 2º. As edículas com altura máxima de 5,00 m (cinco metros) e área construída inferior a 50% (cinqüenta por cento) da área máxima de ocupação do lote, cuja distância da edificação principal seja igual ou superior a 2,00 m (dois metros), poderão ser construídas junto à divisa de fundos.

§ 3º. No caso previsto no § 2º deste artigo, a área ocupada pela edícula deverá ser inferior à metade da área ocupada pela edificação principal.

§ 4º. Será permitida a ligação coberta entre a edificação principal e a edícula, com largura total não superior a 20% (vinte por cento) da largura do lote.

§ 5º. Quando a construção baseia-se em projeto definitivo sem edícula junto à divisa de fundos, o recuo correspondente poderá ser reduzido em 25% (vinte e cinco por cento).

fls. 362
proc. 42.779
Ano

§ 6º. Nas construções horizontais com área de até 2.000 m^2 (dois mil metros quadrados) situadas em lotes de esquina, não serão exigidos recuos laterais e de fundos.

§ 7º. Para as garagens abertas em pelo menos um dos lados, com pé direito não superior ao do compartimento adjacente, não serão exigidos recuos laterais.

§ 8º. Nos lotes vizinhos à viela sanitária, as construções poderão considerar sua largura no cálculo dos recuos laterais e de fundos.

Art. 26. Nos projetos e construções industriais, além das condições gerais estabelecidas nesta Lei Complementar, deverão ser aplicadas as seguintes normas:

I - os pavilhões industriais deverão ter um recuo frontal mínimo de 10,00 m (dez metros), exceto para as vias secundárias dos lotes de esquina, quando será tolerado o recuo de 5,00 m (cinco metros);

II - os prédios complementares deverão obedecer a um recuo frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros);

Parágrafo único. A aprovação dos projetos industriais no Município estará sempre condicionada ao atendimento das normas estaduais e federais pertinentes a cada tipo de indústria e à obtenção dos respectivos licenciamentos.

Art. 27. As coberturas para postos de combustíveis com pé direito não inferior a 4,50 m (quatro metros e cinqüenta centímetros) e com vão aberto não serão consideradas para efeito de recuo frontal, nem para efeito de ocupação de terreno, desde que não tenham apoio na faixa frontal do referido recuo.

Art. 28. As garagens de subsolo, quando abaixo do nível da rua e das áreas adjacentes, poderão ocupar as faixas de recuo não atingidas por projeto ou diretriz de alargamento da via.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, consideram-se abaixo do nível da rua as garagens cujas coberturas estejam a, no máximo, 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) acima do nível da calçada, no ponto mais alto da testada.

Subseção II

Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento

Art. 29. Os índices de ocupação e aproveitamento variam de acordo com os Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

fls. 363
proc. 42.778

§ 1º. Não serão computados na ocupação e no aproveitamento a garagem, a casa de máquinas, a caixa d'água, os beirais que não ultrapassem 1/3 (um terço) dos recuos obrigatórios ou projetados, as áreas cobertas por marquises dos estabelecimentos de comércio e serviço e os terraços até o limite de 20% (vinte por cento) do pavimento.

§ 2º. Nas edificações residenciais individuais ou superpostas, as garagens não serão computadas para efeito de ocupação e aproveitamento.

§ 3º. As sacadas, as marquises e os beirais que ocupem até 50% (cinqüenta por cento) dos recuos e tenham largura máxima de 2,00 m (dois metros) não serão computados nos índices de ocupação e aproveitamento, devendo constar no quadro de áreas dos projetos.

§ 4º. Nos edifícios de pavimentos destinados à habitação coletiva, o espaço coberto de pavimento, térreo ou não, destinado ao uso comum dos moradores não será computado no índice de aproveitamento até o limite de 10% (dez por cento) da área construída.

§ 5º. Fica assegurado aos proprietários de terrenos parcialmente atingidos por plano de melhoramento, quando doarem à Prefeitura a parcela necessária à execução do melhoramento, o direito de computar a área doada no cálculo do índice de aproveitamento, desde que o valor assim obtido não ultrapasse em mais de 50% (cinqüenta por cento) o índice máximo estabelecido para o local.

§ 6º. Em qualquer edificação, a área interna destinada ao uso público na forma de galerias e espaços cobertos, com largura não inferior a 4,00 m (quatro metros), que esteja situada no nível do passeio ou nos pisos adjacentes, a eles interligada por rampas ou escadas, e permaneça aberta no horário comercial será acrescida à área máxima de aproveitamento definida pelo índice respectivo.

§ 7º. Exceto para o terminal urbano central da Praça da Bandeira, os índices máximos de aproveitamento dos imóveis das quadras frontais e adjacentes aos demais terminais, para os usos habitacional, de comércio e serviço, serão aumentados de 0,1 (um décimo) para cada uma das seguintes iniciativas:

I - anexação de dois ou mais imóveis para viabilizar um empreendimento com espaços mais apropriados aos novos usos;

II - abertura de espaços de uso público, cobertos ou não, em forma de galerias e/ou pátios internos que permaneçam abertos, no mínimo, nos horários comerciais; para os quais serão permitidas lojas com frente mínima de 4,00 m (quatro metros), situadas nos pavimentos térreo, superior ou inferior, sempre com conexões adequadas à via pública, com largura mínima de 4,00 m (quatro metros) nas extensões com lojas e 3,00 m (três metros) dos trechos destinados apenas à circulação;

fls. 364
proc. 42229
AMG

III - execução de instalações que permitam o acesso dos deficientes físicos a todos os níveis;

IV - implantação de estacionamentos, com capacidade igual ao dobro da mínima estabelecida nesta Lei Complementar.

§ 8º. Os índices de aproveitamento dos imóveis poderão ser ampliados, mediante a utilização dos instrumentos de outorga onerosa previstos no Plano Diretor do Município, até os limites apresentados nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 9º. A utilização da outorga onerosa estará sujeita aos seguintes critérios:

I - transferência ao Município de áreas de interesse público determinado por sua localização, situadas no mesmo bairro onde ocorrerá a outorga, ou em áreas de preservação de mananciais, ou no Território de Gestão da Serra do Japi, ou destinadas à promoção da política habitacional e urbanística municipal;

II - o valor do imóvel a ser transferido ao Município deverá ser igual ou superior ao da área do terreno que deveria ser acrescida ao imóvel original, para permitir a construção desejada com o índice de aproveitamento definido para a zona onde ocorrerá a outorga.

Subseção III
Da Altura das Edificações

Art. 30. As alturas máximas das edificações, medidas em relação ao nível da soleira do pavimento térreo, serão definidas pelos seguintes critérios, prevalecendo aquele que resultar no menor valor:

I - em função da largura da via pública e do recuo frontal, segundo a expressão

H = L+2R, onde:

H = altura máxima da edificação;

L = largura da via pública frontal ao imóvel;

R = recuo frontal da edificação;

II - em função das normas definidas no Plano Básico de Proteção de Aeródromos (Portaria 1141/GM5), segundo a tabela seguinte:

fls. 365
proc. 42.775
AMC

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
Área Horizontal Externa	30,00

§ 1º. Os limites definidos neste artigo referem-se à cobertura do último pavimento e não incluem as instalações de caixa d'água e elevadores, devendo ser medidos a partir do nível da calçada, no ponto mais alto da testada.

§ 2º. Os limites das áreas definidas no Plano Básico de Proteção de Aeródromos encontram-se indicados na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 3º. As edificações ou instalações cujas alturas sejam superiores às indicadas na tabela do inciso III deste artigo deverão ter os projetos aprovados pelo Comando Aero-Regional, ou pelas autoridades competentes do Ministério da Aeronáutica.

§ 4º. Para os terrenos de esquina, deverá ser respeitada a altura máxima para a via mais importante de tráfego.

§ 5º. Para os terrenos com duas ou mais frentes, a altura máxima da edificação será determinada em relação à via cujo alinhamento estiver mais próximo do corpo principal da edificação.

§ 6º. Em caso de vias com a mesma importância viária, a altura máxima será determinada em relação à via escolhida pelo profissional.

Subseção IV
Das Vagas para Veículos

Art. 31. A utilização dos imóveis deverá incluir a destinação de vagas para o estacionamento de veículos, de acordo com o tipo de uso e com a área total construída.

§ 1º. As vagas para estacionamento de veículos serão definidas em projeto, obedecendo às normas técnicas aplicáveis.

fls. 366
proc. 92779
AM

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

ÁREA DA HABITAÇÃO	N.º DE VAGAS
até 80 m^2	1
de 80 a 250 m^2	2
acima de 250 m^2	3

§ 3º. Exceto para habitação unifamiliar, em qualquer caso deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros), na seguinte proporção:

N.º TOTAL DAS VAGAS DO ESTABELECIMENTO OU EDIFICAÇÃO	N.º TOTAL DAS VAGAS EXCLUSIVAS PARA DEFICIENTES FÍSICOS
até 5	0
de 6 a 25	1
de 26 a 50	2
de 51 a 75	3
de 76 a 100	4
de 101 a 150	5
de 151 a 200	6
de 201 a 300	7
acima de 300	acrescer 1 vaga a cada aumento de 100 m^2

§ 4º. No caso de abrigos em residências unifamiliares, situados nos recuos frontais ou laterais, o pé direito máximo deverá ser de 3,00 m (três metros).

§ 5º. As edificações destinadas aos usos comercial e de prestação de serviços, de pequeno e médio portes, deverão possuir uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m^2 (cinqüenta metros quadrados) de área total construída.

§ 6º. Nos estabelecimentos de comércio e serviço de grande porte, o número de vagas será determinado de acordo com as características da atividade desenvolvida, conforme indicado na tabela seguinte:

fls. 367
proc. 52.739

CARACTERÍSTICA DO ESTABELECIMENTO	N.º TOTAL DAS VAGAS DO ESTABELECIMENTO OU EDIFICAÇÃO
Estabelecimentos comerciais de atendimento direto à população: lojas, supermercados, centros de compra e similares	1 vaga para cada 50 m^2 de área construída
Estabelecimentos comerciais atacadistas e depósitos em geral	10 vagas mais 1 vaga para cada 20 funcionários
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de educação, exceto escolas de nível superior	10 vagas mais 1 vaga para cada 10 funcionários
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de saúde: hospitais, clínicas, laboratórios de análise, consultórios, ambulatórios e similares	1 vaga para cada 50 m^2 de área construída
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de educação: escolas de nível superior	10 vagas mais 1 vaga para cada 40 m^2 de área construída que exceder 500 m^2
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de cultura e lazer: cinemas, teatros, casas de espetáculo, clubes em geral	10 vagas mais 1 vaga para cada 40 m^2 de área construída que exceder 500 m^2
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de hospedagem: hotéis, motéis, pousadas e similares	1 vaga por apartamento

§ 7º. Excluem-se da aplicação dos dispositivos deste artigo as igrejas e locais de culto religioso em geral.

§ 8º. Os projetos de construção industrial deverão prever estacionamento descoberto de veículos de funcionários, que poderão ocupar as áreas dos recuos obrigatórios das edificações, na proporção de um veículo para cada 20 (vinte) pessoas trabalhando.

§ 9º. O atendimento às condições estabelecidas neste artigo poderá ser feito mediante a aquisição ou locação de vagas em estacionamentos ou garagens de edifícios situados em um raio de até 300,00 m (trezentos metros).

§ 10. A comprovação da existência das vagas deverá ser feita anualmente, por ocasião da renovação da Alvará de Funcionamento de atividades.

§ 11. No estacionamento, quando implantado ao longo do alinhamento frontal do terreno, cuja testada usada para esse fim não seja inferior a 15,00 m (quinze metros), o passeio correspondente contornará pelo lado do imóvel, deixando a superfície usada pelos veículos diretamente conjugada à via pública.

fls. 368
proc. 92775

§ 12. Poderá haver rebaixamento de guia com largura máxima de 40% (quarenta por cento) da testada do imóvel, observados os seguintes critérios:

I - nos imóveis com testada de até 8,00 m (oito metros), o rebaixamento terá largura máxima de 3,00 m (três metros);

II - nos imóveis que possibilitem mais de um rebaixamento de guia, estes poderão ser contínuos, a critério do interessado;

III - nos imóveis que possibilitem rebaixamentos descontínuos, deverá ser mantida a extensão não rebaixada entre dois trechos de rebaixamento sucessivo de, no mínimo, 6,00 m (seis metros).

§ 13. Excluem-se da aplicação dos dispositivos deste artigo as edificações existentes, reformadas ou construídas, destinadas ao uso de comércio e serviço, com área total de até 200,00 m^2 (duzentos metros quadrados).

Art. 32. As edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos coletivos de veículos de passeio deverão satisfazer as seguintes condições:

I – quando se tratar de construção vertical, as edificações serão enquadradas na categoria CS-3.

II – quando se tratar de construção térrea, as edificações terão as seguintes características:

a) construção térrea, com pé direito entre 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros) e 3,00 m (três metros);

b) piso de concreto, asfalto, paralelepípedos, tijolos ou material equivalente, não sendo permitido chão batido, pedregulho ou qualquer outro material solto;

c) tratamento arquitetônico adequado com isolamento da via pública;

d) escoamento de águas pluviais embutidas sob o passeio até a sarjeta da via pública;

e) instalações elétricas com iluminação adequada e fiação embutida;

f) paredes das divisas em alvenaria de tijolo ou similar, respaldadas acima do nível da estrutura;

fls. 369
proc. 42.775
Amb

g) estrutura de apoio da cobertura de concreto, metal ou madeira de lei convenientemente preparada;

h) rampas de acesso com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinqüenta centímetros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);

i) instalação sanitária;

j) área do terreno abrangida pelo recuo frontal incorporada ao passeio público, com exceção do acesso de veículos, devendo ser mantida permeável e com ajardinamento.

§ 1°. A área de estacionamento poderá ser totalmente descoberta, desde que apresente as condições necessárias ao exercício da atividade.

§ 2°. As construções tratadas neste artigo serão permitidas nos corredores viários CC-1, CC-2 e CC-3, nas vias arteriais e coletoras da ZR-2 e nas zonas ZR-3, ZS-1, ZS-2 e ZI, independentemente da classificação da via pública para a qual o imóvel tem frente.

§ 3°. No caso de imóveis ocupados exclusivamente por estacionamentos, nos termos deste artigo, deverá ser assegurada área permeável com adequado tratamento paisagístico de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do lote.

Art. 33. As atividades relacionadas na tabela a seguir, em virtude das suas características e porte, são consideradas pólos geradores de tráfego e deverão atender aos respectivos requisitos específicos quanto ao número de vagas para carga e descarga e quanto à área de embarque e desembarque, sem prejuízo ao disposto no art. 31 desta Lei Complementar.

§ 1°. Os estabelecimentos de prestação de serviços, escritórios, hotéis, hospitais e maternidades, universidades, faculdades, cursos supletivos ou preparatórios para vestibulares, de ensino fundamental e pré-escolas deverão possuir área de embarque e desembarque de 30,00 m^2 (trinta metros quadrados) para cada 500,00 m^2 (quinhentos metros quadrados) de construção.

§ 2°. As vilas, os conjuntos habitacionais, ou conjuntos de edifícios com mais de 30 (trinta) unidades residenciais deverão destinar vagas para visitantes, na proporção de uma para cada 20 (vinte) unidades residenciais existentes, além das vagas para veículos e para carga e descarga definidas nesta Lei Complementar.

fls. 270
proc. 42779
ANP

PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO

ESTABELECIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (AC) OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA
Vilas, conjuntos habitacionais, ou conjuntos de edifícios com mais de 30 unidades residenciais	entre 30 e 40 unidades entre 41 e 100 unidades entre 101 e 200 unidades mais de 200 unidades	1 2 3 1 para cada 50 unidades
Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos	entre 2.500 e 4.000 m^2 entre 4.000 e 8.000 m^2 entre 8.000 e 10.000 m^2 maior que 10.000 m^2	2 3 4 1 para cada 2.000 m^2 AC.
Escritórios e prestação de serviços em geral	maior que 10.000 m^2	2
Hotéis, motéis, pousadas e serviços de hospedagem em geral	maior que 10.000 m^2	2
Hospitais e maternidades	maior que 10.000 m^2	2
Indústrias	maior que 10.000 m^2	2 vagas para AC de até 15.000 m^2 1 vaga para cada 5.000 m que exceder 15.000 m^2

Subseção V

Do Índice de Impermeabilização

Art. 34. A execução de novos empreendimentos ou a utilização de glebas ou lotes com área superior a 2.000 m^2 (dois mil metros quadrados) deverão garantir áreas mínimas permeáveis nos seguintes percentuais e condições:

LOCALIZAÇÃO/ ZONA (1)	LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO (2)	OUTROS USOS (3)
Zonas de Conservação Ambiental urbanas	30% da área do imóvel, representada por áreas verdes	50% da área do imóvel, representada por áreas verdes e áreas particulares de preservação permanente ou especialmente gravadas no projeto.
ZR-1 ZR-2 ZR-3 ZI	20% da área do imóvel, representada por áreas verdes	30% da área do imóvel, representada por áreas verdes e áreas particulares de preservação permanente ou especialmente gravadas no projeto.

fls. 371
proc. 42.779
AMR

Parágrafo único – Quando se tratar da utilização de lotes resultantes de parcelamento, que já destinaram áreas verdes, a fração de área permeável indicada na coluna 3 será reduzida dos valores indicados na coluna 2.

Subseção VI

Da Densidade Demográfica

Art. 35. A utilização de glebas ou lotes para usos residenciais com área superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados), inclusive o parcelamento do solo, deverá atender às densidades máximas definidas nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação deste artigo, será considerada uma população equivalente de 4 (quatro) habitantes por lote ou unidade habitacional.

Seção III

Das Construções Conjuntas

Art. 36. A construção de mais de uma edificação no mesmo terreno, exceto no caso de edículas, poderá ocorrer das seguintes formas:

I - edificação de fundos (usos habitacional, de comércio e serviço);

II - edificações agrupadas ou superpostas (usos habitacional, de comércio e serviço);

III - vilas (usos habitacional, de comércio, serviço, industrial e rural);

IV - conjuntos de edificações (uso habitacional).

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

I - fique assegurada à edificação da frente uma testada mínima de 8,00 m (oito metros) e uma área de terreno não inferior a 160,00 m^2 (cento e sessenta metros quadrados);

II - fique assegurada à edificação de fundos uma área de terreno não inferior a 160,00 m^2 (cento e sessenta metros quadrados);

III - fique assegurado o acesso ao lote de fundo com largura não inferior a 3,00 m (três metros).

Art. 38. A construção de duas residências superpostas deverá garantir o acesso independente a cada uma das edificações.

fls. 372
proc. 42.775

Art. 39. A construção de edificações agrupadas deverá assegurar a cada unidade um lote de terreno com área mínima de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00 m (oito metros).

§ 1°. Após a conclusão das edificações, poderá ser autorizado o desdobro ou o fracionamento do lote.

§ 2°. Os recuos laterais serão aplicados para o conjunto das residências.

§ 3°. 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.

Art. 40. As vilas residenciais são conjuntos de residências unifamiliares, permitidos em lotes da zona urbana com área máxima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), constituído de edificações isoladas ou agrupadas, com acesso comum à via pública e que atenda às seguintes condições:

I - edificações voltadas para as vias ou áreas internas, sem acesso independente para a via pública;

II - frente mínima do lote e fração do terreno por unidade habitacional determinadas em função da zona onde se situa o imóvel, da seguinte forma:

ZONA	FRENTE MÍNIMA DO LOTE PARA IMPLANTAÇÃO DA VILA (m)	FRAÇÃO MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL (m^2)
ZC	25	600
ZR-1	20	300
ZR-2	10	150
ZR-3	7,50	150
CC-1, CC-2, CC-3	7,50	150
ZS-1	7,50	150
ZI	7,50	150

III - edificações com gabarito máximo de dois pavimentos, excluído o da garagem;

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo, com indicação em projeto a quais unidades pertencem as vagas;

V - recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel;

VI - vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 20% (vinte por cento) e largura mínima de 6,00 m (seis metros);

fls. 343
proc. 42.779
AMP

VII - vias internas para circulação de pedestres, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

VIII - distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 75,00 m (setenta e cinco metros).

§ 1º. Nos lotes da zona de urbanização específica, resultantes de regularização fundiária, não será permitida a implantação de vilas residenciais.

§ 2º. A guarita de segurança com área até 9,00 m² (nove metros quadrados) não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 3º. A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.

Art. 41. As vilas de comércio e serviço e as vilas industriais são conjuntos de edificações de até dois pavimentos, permitidos em lotes com área máxima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), destinadas à prestação de serviços e aos usos comercial, industrial e misto.

§ 1º. A construção de vilas de comércio, serviço e indústria deverá atender aos mesmos critérios urbanísticos e às demais diretrizes estabelecidas para as vilas residenciais.

§ 2º. Será permitido o uso residencial nas vilas de comércio, serviço, indústria e nas vilas rurais, observadas as condições desta Lei Complementar.

§ 3º. As vilas de comércio, serviço, indústria e as vilas rurais serão permitidas nas zonas indicadas na Tabela II e nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 4º. Nas vilas de comércio, serviço e indústria, somente será permitida a ocorrência de atividades e respectivos portes previstos para a zona em que o imóvel se situa.

Art. 42. Os conjuntos habitacionais, constituídos de residências unifamiliares ou de edifícios de apartamentos, enquadrados nas categorias de uso do solo H-3 ou H-8, serão permitidos em lotes ou em glebas nas zonas indicadas na Tabela II que integra o Anexo II desta Lei Complementar, observado o número de pavimentos permitido para a zona em que se situa.

§ 1º. Nos lotes da Zona de Urbanização Específica, resultantes de regularização fundiária, não será permitida a implantação de conjuntos habitacionais.

§ 2º. A elaboração dos projetos de conjuntos habitacionais em glebas ou lotes com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) deverá ser precedida da solicitação de diretrizes específicas à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 3º. A guarita de segurança com área até 9,00 m² (nove metros quadrados) não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

fls. 374
proc. 42775

§ 4º. A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.

§ 5º. Quando o projeto do conjunto habitacional incluir o parcelamento do solo, mediante desmembramento ou loteamento, serão adotados os seguintes critérios:

I - os projetos de parcelamento do solo e de construção das edificações poderão ser apresentados em conjunto ou separadamente;

II - independentemente da forma de apresentação, os projetos deverão atender as normas de parcelamento do solo e de construção das edificações estabelecidas nesta Lei Complementar e;

III - em qualquer caso, a expedição do habite-se das edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização correspondentes.

Art. 43. Os projetos de conjuntos habitacionais em lotes com área superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados) atenderão aos seguintes requisitos:

I - doação, mediante desdobro, de 5% (cinco por cento) da área do lote para a instalação de equipamento urbano comunitário, garantida a frente mínima de 15,00 m (quinze metros) para via pública oficial;

II - atendimento à densidade demográfica máxima prevista para a zona, aplicada sobre a área total do lote original;

III - frente mínima do lote, excluída a área de equipamento urbano comunitário, de 15,00 m (quinze metros);

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno das edificações ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limita o imóvel;

VI - vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 20% (vinte por cento) e largura mínima de 11,00 m (onze metros);

VII - vias internas para circulação de pedestres, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

VIII - distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 150 m (cento e cinqüenta metros);

IX - atendimento às diretrizes específicas definidas pela Prefeitura, quanto aos alinhamentos viários e identificação de áreas de preservação permanente.

fls. 513
proc. 42.779

Parágrafo único. A área a que se refere o inciso I deste artigo poderá ser utilizada para implantação de estacionamento público, com a finalidade de atender os moradores e visitantes do conjunto.

Art. 44. Os projetos de conjuntos habitacionais em glebas atenderão aos seguintes requisitos:

I - doação, mediante desmembramento, de 5% (cinco por cento) da área da gleba para a instalação de equipamento urbano comunitário e de 10% (dez por cento) destinados à área verde, garantida, em ambos os casos, a frente mínima de 15,00 m (quinze metros) para via pública oficial;

II - atendimento à densidade demográfica máxima prevista para a zona, aplicada sobre a área total da gleba;

III - frente mínima da gleba, excluídas as áreas livres de uso público e de equipamento urbano comunitário, de 20,00 m (vinte metros);

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno das edificações ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limita o imóvel;

VI - vias internas para circulação de veículos que atendam às especificações previstas para os loteamentos;

VII - vias internas para circulação de pedestres, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

VIII - distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 150,00 m (cento e cinqüenta metros);

IX - atendimento às diretrizes para urbanização definidas pela Prefeitura, quanto aos alinhamentos viários e identificação de áreas de preservação permanente;

X - atendimento às condições para a utilização de glebas, previstas nesta Lei Complementar.

Art. 45. A implantação das vilas rurais estará condicionada à constituição de um Condomínio de Conservação Rural, a ser mantido pelos proprietários das unidades residenciais pretendidas, com os seguintes objetivos:

I - assegurar a conservação da propriedade rural, mediante a preservação e/ou recomposição das matas naturais e da vegetação integrante das áreas de preservação permanente e de reserva legal; bem como o desenvolvimento de atividades rurais adequadas;

fls. 376
proc. 42.779

II - atribuir ao proprietário a responsabilidade pela proteção do imóvel rural, assumindo todos os encargos correspondentes.

Parágrafo único. O projeto da vila rural poderá prever a implantação de residências ou de lotes destinados ao uso habitacional, de acordo com os critérios definidos nesta Lei Complementar.

Art. 46. As vilas rurais poderão ser implantadas em área denominadas Módulos de Conservação Rural, com extensão mínima de 20.000 m^2 (vinte mil metros quadrados), constituída de parte de uma propriedade maior ou da vinculação de pequenas propriedades.

Art. 47. O projeto de uma vila rural deverá ser apresentado e submetido à aprovação, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral da propriedade, ou do conjunto de propriedades, com a definição clara dos limites do Módulo de Conservação Rural;

II - planta geral, com informações planialtimétricas e cadastrais do Módulo de Conservação Rural, na qual conste:

a) os limites da área da reserva legal, a ser gravado no título de propriedade, com extensão mínima de 20% (vinte por cento) da área do módulo;

b) os limites das áreas de preservação permanente e das áreas florestadas que serão preservadas;

c) os limites das áreas que serão objeto da recomposição da vegetação nativa;

d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades agrícolas;

e) os limites da área onde será implantado o conjunto de residências, cuja extensão não deverá ultrapassar 30% (trinta por cento) da área do módulo;

II - projeto de recomposição da vegetação nativa nas áreas de preservação permanente e/ou de reserva legal;

III - projeto de exploração agrícola, instruído com memorial descritivo e justificativo;

IV - projeto de implantação da vila rural e de toda a infraestrutura necessária, indicando as soluções para abastecimento de água e destinação final de esgotos e resíduos sólidos;

V - minuta do Estatuto do Condomínio de Conservação Rural a ser constituído;

fls. 344
proc. 92.775

VI - declaração do proprietário de que está ciente de que a autorização para a construção das residências, ou de lotes destinados ao uso habitacional está condicionada à conservação das áreas do Módulo de Conservação Rural correspondente, nos termos definidos nesta Lei Complementar e de acordo com o projeto apresentado.

§ 1º. Quando se tratar de implantação de lotes a serem edificados no futuro, o Condomínio será constituído sobre a área remanescente não ocupada pela vila, com a finalidade de preservar suas características rurais.

§ 2º. A fração ocupada pelos lotes, de até 30% da área total da gleba, passará a integrar a Zona de Conservação urbana (ZC).

§ 3º. Em cada um dos lotes da vila rural será permitida a edificação de apenas uma residência, observados os limites de utilização do terreno definidos para a Zona de Conservação (ZC).

§ 4º. A cada lote e respectivo proprietário corresponderá uma fração ideal do Condomínio constituído sobre o restante do imóvel.

Art. 48. A elaboração do projeto da vila rural deverá atender às seguintes condições:

I - densidade demográfica máxima no módulo de 10 hab/ha. (dez habitantes por hectare);

II - índice máximo de ocupação de 10% (dez por cento) da área do módulo, incluindo as edificações vinculadas à atividade agrícola;

III - índices máximos de impermeabilização de 15% (quinze por cento) na área do módulo e 60% (sessenta por cento) na área destinada à implantação do conjunto de residências;

IV - implantação do conjunto de residências ou de lotes destinados ao uso habitacional não incidente sobre áreas que tenham sido utilizadas por atividades agrícolas, ou tenham abrigado remanescentes florestais nos últimos 10 (dez) anos.

Parágrafo único. A comprovação do disposto no inciso IV deste artigo será realizada com base no levantamento aerofotogramétrico de 1993.

Art. 49. A aprovação do projeto da vila rural pela Secretaria Municipal de Obras Públicas dependerá da anuência da Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento, e da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 50. Após a aprovação, o projeto e o condomínio constituído serão cadastrados na Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento, a quem competirá:

fls. 378
proc. 42.375

I - fiscalizar a execução do projeto no que se refere à manutenção e/ou recomposição da vegetação nativa e ao desenvolvimento da atividade agrícola;

II - monitorar o desenvolvimento da atividade agrícola e os eventuais impactos decorrentes da implantação da vila;

III - notificar o condomínio sempre que forem verificadas irregularidades e/ou o não cumprimento das obrigações assumidas quando da aprovação do projeto, para que sejam tomadas as providências necessárias;

IV - comunicar aos órgãos competentes municipais ou estaduais sobre as irregularidades constatadas.

Art. 51. Caso as obrigações assumidas na aprovação do projeto da vila rural não sejam cumpridas pelo condomínio, após vencidos os prazos estabelecidos nas notificações será aplicada multa sobre as edificações, até que sejam sanadas as irregularidades.

Parágrafo único. A multa prevista neste artigo será renovada anualmente e com valor correspondente ao dobro do custo de reparação dos danos ambientais promovidos ou do custo de plantio de vegetação nativa no imóvel.

Seção IV
Da Utilização de Lotes

Art. 52. Entende-se por lote o terreno resultante de parcelamento regular do solo, mediante loteamento ou desmembramento, cuja aprovação tenha destinado ao Poder Público áreas verdes e institucionais; ou o terreno com área inferior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados).

Art. 53. Somente será permitida a edificação em terreno com acesso para via ou logradouro público, oficialmente reconhecido.

§ 1º. Poderá ser autorizada a construção em imóveis com frente para via pública cuja implantação e execução esteja prevista em projeto aprovado pela Prefeitura, ficando o habite-se da edificação condicionado à conclusão das obras de urbanização e à oficialização da via.

§ 2º. As edificações poderão ocupar áreas compostas de um ou mais imóveis, desde que todos os proprietários participem e firmem conjuntamente o projeto.

§ 3º. A desvinculação do previsto do § 2º deste artigo somente se dará desde que um novo projeto compatibilize os imóveis às normas da presente Lei Complementar.

fls. 379
proc. 42.779

§ 4º. Quando se tratar de acesso ao imóvel através de servidão de passagem, serão autorizados apenas os usos permitidos nas vias locais.

§ 5º. Desde que sejam atendidos os índices de ocupação do solo, um mesmo terreno poderá receber a construção de mais de uma edificação, com os usos respectivos definidos para a zona onde se situa o imóvel.

Art. 54. A execução de instalações sanitárias impossibilitadas de interligação à rede pública deverá ser autorizada pela DAE S/A – Água e Esgoto.

§ 1º. No caso de autorização de instalações sanitárias abaixo do nível da rede coletora, o interessado deverá construir e operar um sistema elevatório dos resíduos.

§ 2º. No caso de autorização para a construção de sistema sanitário isolado no lote, a DAE S/A – Água e Esgoto estará desobrigada de qualquer medida relativa à captação do esgoto ou efluente em questão.

Art. 55. Nas edificações cuja distância vertical entre a soleira de entrada do prédio e o piso do pavimento mais afastado seja superior a 12,00 m (doze metros), será obrigatória a instalação de elevadores.

§ 1º. Nos casos em que não houver elevador, ainda assim o projeto deverá prever todos os espaços e compartimentos necessários à sua instalação.

§ 2º. 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. 56. Em reformas e ampliações de edificações existentes, estarão excluídos do atendimento aos índices estabelecidos nesta Lei Complementar os seguintes casos:

I - compartimentos não reformados que mantenham a mesma utilização, ou cujo novo uso for compatível com o tipo de construção existente;

II - serviços ou obras necessários à conservação da edificação que não alterem suas características;

III - substituição de esquadrias, portas e janelas que não modifiquem o aspecto estético original da fachada e edificação;

IV - subdivisões internas e que atendam às demais restrições da presente Lei Complementar e do Código de Obras do Município.

fls. 380
proc. 42229

Art. 57. Nos imóveis contidos nas quadras frontais e adjacentes aos terminais urbanos, nenhuma construção ou reforma será autorizada sem que esteja prevista, em projeto, a total desocupação do recuo frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros), com a remoção, inclusive, de instalações aparentes em geral.

§ 1°. Sem prejuízo ao atendimento às normas da DAE S/A – Água e Esgoto e das empresas concessionárias de energia, telefonia e outras, na faixa de recuo frontal dos lotes, serão subterrâneas ou aéreas, não sendo permitidas nos muros laterais, com a finalidade de viabilizar sua remoção.

§ 2°. Os espaços dos recuos deverão ser projetados e executados de forma a ficarem conjugados aos passeios, devendo em todos os casos ser dotados de rampas adequadas a deficientes físicos.

Art. 58. Qualquer iniciativa em imóvel voltado para vias arteriais e corredores de comércio e serviço deverá ter em conta a finalidade de ligação rápida entre bairros, devendo a realização submeter-se às normas que se seguem:

I - os projetos de urbanização, inclusive desmembramento de área, deverão respeitar o lote com frente mínima de 20,00 m (vinte metros);

II - no caso de urbanização de área com até 400,00 m (quatrocentos metros) de testada para a via arterial, serão permitidas, no máximo, duas quadras voltadas para a via em questão;

III - no caso de urbanização de glebas com mais de 400,00 m (quatrocentos metros) de testada para a via arterial, as quadras terão comprimento mínimo de 200,00 m (duzentos metros);

IV - as construções deverão ser projetadas com uma única entrada para veículos, para acesso e saída dos mesmos;

V - as edificações que utilizarem a via arterial para seu acesso, quando destinada a atividades que gerem, direta ou indiretamente, o afluxo de veículos, devem ter estacionamento compatível com a demanda real prevista.

Parágrafo único. O disposto nos incisos II e III deste artigo não se aplica aos casos em que o interessado executar uma via de acesso à gleba, com largura mínima de 9,00 m (nove metros), paralela à via arterial.

fls. 381
proc. 42.276
Ano

Seção V

Da Utilização de Glebas

Art. 59. Entende-se por gleba o terreno com área superior a 10.000 m^2 (dez mil metros quadrados), e que não seja resultante de parcelamento regular do solo cuja aprovação tenha destinado áreas verdes e institucionais.

Art. 60. Antecedendo a elaboração dos projetos para a utilização ou parcelamento de gleba, o interessado poderá apresentar solicitação de certidão de uso do solo, instruída com os seguintes documentos:

I - requerimento com assinatura, identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;

II - croqui de localização do imóvel com indicação dos seus contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta da cidade ou do Município;

III - cópia da matrícula do imóvel e do IPTU.

Parágrafo único. O pedido de certidão de uso da gleba será analisado e expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente no prazo de 10 (dez) dias úteis, contendo as seguintes informações:

I - referência ao processo através do qual a certidão foi requerida;

II - identificação da localização do imóvel objeto da certidão;

III - identificação da zona onde se localiza o imóvel e da via ou vias para as quais tem frente;

IV - referência específica ao uso pretendido pelo interessado ou ao motivo da solicitação da certidão;

V - usos permitidos no imóvel, indicando, quando for o caso, aqueles cujos projetos dependem de prévia solicitação das diretrizes correspondentes.

Art. 61. Independentemente da expedição de certidão de uso da gleba, a elaboração e aprovação de qualquer projeto de utilização ou parcelamento, deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, acompanhada dos seguintes elementos e informações:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso ou usos pretendidos;

II - cinco cópias heliográficas normais e uma cópia transparente do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, em escala adequada, contendo:

fls. 382
proc. 42.779

a) divisas da área;

b) curvas de nível de metro em metro, referidas à RN (referência de nível) oficial;

c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água e construções existentes;

d) norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;

e) planta de localização na escala 1:10.000 (um para dez mil) ou 1:25.000 (um para vinte e cinco mil);

III - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel, ou equivalente;

IV - cópia da notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano ou do imposto sobre a propriedade rural.

§ 1°. Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - traçado e as seções transversais das vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município;

II - alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

IV - localização das faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

V - restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa o terreno a ser edificado;

VI - matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

VII - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

VIII - elementos necessários ao projeto de pavimentação;

IX - recomendação para que seja feita consulta à DAE S/A – Água e Esgoto sobre as informações relativas aos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários.

§ 2°. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei municipal, estadual ou federal.

fls. 383
proc. 42.779
AMP

§ 3º. Havendo alteração no uso pretendido, o interessado poderá requerer a confirmação das diretrizes anteriormente expedidas, ou a sua complementação, apresentando apenas os documentos que se fizerem necessários.

§ 4º. No caso previsto no § 3º deste artigo, a confirmação ou a complementação das diretrizes será feita mediante certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 5º. As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

CAPÍTULO VI
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Das Definições

Art. 62. O parcelamento do solo tem como objetivo regulamentar a abertura de vias públicas e a criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento; desmembramento; desdobro, fracionamento e anexação e modificação de quadras.

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

§ 2º. Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 3º. Desdobro é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do qual resultam duas partes.

§ 4º. Fracionamento é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos em mais de duas partes.

§ 5º. Anexação é a transformação de dois ou mais lotes em um único imóvel.

§ 6º. Modificação de quadras é a alteração de uma ou mais quadras de um loteamento, com a abertura de novas vias.

fls. 384
proc. 42.779

Art. 63. A divisão de qualquer imóvel na zona rural deverá ser previamente aprovada pela Prefeitura.

Parágrafo único. O imóvel resultante da divisão da propriedade rural não será considerado lote para os efeitos desta Lei Complementar.

Seção II

Das Condições Gerais

Art. 64. Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente Lei, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 1°. Os projetos integrados de parcelamento com a construção de edificações deverão ser submetidos à análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

§ 2°. Quando o desnível entre a frente e os fundos dos lotes criados, sob qualquer uma das formas previstas neste artigo, for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteiriça, deverá ser reservada uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00 m (três metros) ao longo das divisas dos fundos.

Art. 65. Os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em terrenos adequados ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I - os terrenos baixos, alagadiços, insalubres, que tenham sido aterrados com materiais nocivos, ou sujeitos a inundações serão considerados inadequados, até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;

II - deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus).

§ 1°. As encostas cuja inclinação ultrapasse 30% (trinta por cento) serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação.

§ 2°. É proibida a remoção de matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual.

§ 3°. Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a autorização da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e a aprovação do respectivo projeto pela Secretaria Municipal de Obras.

fls. 385
proc. 42779

§ 4º. Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e reservatórios deverão ser reservadas as faixas de preservação com largura definida pela legislação pertinente, observado o mínimo de 30,00 (trinta) metros de cada lado e mantida a vegetação no local.

§ 5º. Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, cuja encosta tenha declividade superior a 40% (quarenta por cento), será reservada faixa não edificável com largura mínima de 15,00 m (quinze metros).

Art. 66. Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra deverão ser executados mediante a observância dos seguintes cuidados:

I - os taludes deverão ter declividade não superior a 1:2 (50% - cinqüenta por cento) quando em corte, e 1:2,5 (40% - quarenta por cento) quando em aterro;

II - os revestimentos deverão ser executados com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério da Prefeitura, em taludes com altura inferior a 1,00 m (um metro), ou declividade inferior a 1:3 (33% - trinta e três por cento);

III - as canaletas e outros dispositivos de drenagem deverão ser executados na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00 m (dois metros);

IV - os taludes de altura superior a 3,00 m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

§ 1º. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo e proteção.

§ 2º. Os taludes poderão deixar de observar as condições previstas neste artigo, desde que comprovada sua estabilidade e segurança, mediante laudo técnico elaborado por firma ou profissional legalmente habilitados.

§ 3º. Os serviços de pequeno porte, com movimentação de até 10.000 m^3 (dez mil metros cúbicos) de terra, sem a necessidade de muro de arrimo, deverão ser comunicados à Prefeitura Municipal com indicação do profissional responsável, com antecedência de 30 (trinta) dias.

§ 4º. Nos demais casos, deverá ser apresentado um projeto detalhado.

Art. 67. Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir estabelecidas, sem prejuízo das exigências específicas aplicáveis a determinadas zonas, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para a Prefeitura:

I - áreas verdes: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

fls. 38
proc. 42.775

II - áreas institucionais: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - áreas para o sistema viário: compreende as áreas ocupadas pelas ruas dos loteamentos ou das modificações de quadras; no caso de desmembramentos corresponde à faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lados desmembrados.

§ 1º. No caso de loteamento, as áreas públicas deverão representar, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da superfície total loteada.

§ 2º. Nas áreas verdes destinadas ao sistema de recreação, poderão ser construídos equipamentos próprios para o lazer, mediante prévia aprovação de projeto e autorização da Prefeitura Municipal.

§ 3º. As áreas verdes, quando não integradas no projeto paisagístico do sistema viário da urbanização, deverão estar, preferencialmente, agrupadas em um único imóvel, observados em qualquer caso os seguintes critérios mínimos:

I - para loteamentos ou desmembramentos de áreas com até 10 ha (dez hectares), as áreas verdes deverão estar agrupadas em um único imóvel;

II - para loteamentos ou desmembramentos de áreas entre 10 ha (dez hectares) e 20 ha (vinte hectares), as áreas verdes deverão estar agrupadas em até dois imóveis;

III - para loteamentos ou desmembramentos de áreas superiores a 20 ha (vinte hectares), cada área verde deverá possuir a extensão mínima de um hectare.

§ 4º. Em qualquer caso, as áreas verdes não coincidentes com áreas de preservação permanente ou com encostas com declividade superior a 40% (quarenta por cento) deverão somar, pelo menos, 5% (cinco por cento) da área total urbanizada.

Art. 68. A Prefeitura poderá aceitar projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para cada zona, desde que a solução proposta assegure que as áreas desvinculadas da unidade a ser ocupada pela habitação sejam acrescidas às áreas verdes.

§ 1º. Quando se tratar do uso habitacional em glebas situadas em mais de uma zona, o número de unidades determinado de acordo com as densidades previstas para cada zona, poderá ser distribuído em todo o imóvel de tal forma que favoreça a qualidade do projeto de urbanização.

§ 2º. O disposto no parágrafo anterior não se aplica a áreas situadas em zonas de conservação ambiental (ZC), definidas com a finalidade de proteção dos mananciais

fls. 384
proc. 42.779
AMM

§ 3°. O projeto especial de que trata este artigo deve ser fundamentado pelo autor do projeto, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão competente da Prefeitura.

§ 4°. A medida tratada neste artigo não deve permitir que os projetos especiais aumentem a densidade demográfica além do propiciado em urbanização convencional, nem tenham lotes com área inferior a 250,00 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados).

§ 5°. A defesa do projeto perante os demais órgãos que o aprovam, quer sejam do âmbito federal ou estadual, sempre competirá ao profissional autor da urbanização.

Art. 69. Em qualquer imóvel da zona urbana, com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental (ZC), será permitido o parcelamento em lotes com área mínima de 150,00 m^2 (cento e cinqüenta metros quadrados) e frente mínima de 7,50 m (sete metros e cinqüenta centímetros), desde que o empreendimento seja considerado de interesse social, conforme definido no art. 8° desta Lei Complementar, e sejam atendidas as seguintes condições:

I - localização adequada para a implantação de bairros de uso predominantemente residencial ou de conjuntos de moradias para o atendimento, prioritariamente, da demanda da população de baixa renda;

II - terreno, lote ou gleba, com características físicas satisfatórias quanto à topografia, às condições de drenagem e aos aspectos geotécnicos;

III - prova de atendimento à população de baixa renda mediante a oferta de, no mínimo, 15% (quinze por cento) das unidades geradas para utilização ou comercialização através da Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, ou de outro órgão municipal ou estadual competente;

IV - existência de demanda por lotes ou habitações populares na região.

§ 1°. A proposta de realização de empreendimento de interesse social deverá ser analisada e aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Obras – SMO.

§ 2°. As unidades ofertadas à Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS serão comercializadas ou adquiridas pelo preço equivalente ao custo de produção acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento).

§ 3°. A FUMAS ou outro órgão municipal ou estadual competente terá o prazo de até 6 (seis) meses após a conclusão das obras de implantação do loteamento para comercializar os lotes ofertados pelo empreendedor.

fls. 388
proc. 42.779

§ 4º. Esgotado o prazo definido no parágrafo anterior, os lotes não comercializados passarão a ser administrados pelo empreendedor, nas mesmas condições das demais unidades.

§ 5º. O interessado poderá propor a realização de empreendimento de interesse social no ato da solicitação das diretrizes, ou na apresentação do respectivo projeto de implantação.

§ 6º. Os usos permitidos nos empreendimentos de interesse social serão os seguintes:

I - lotes com área inferior a 250 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados): apenas o uso residencial unifamiliar.

II - lotes com área igual ou superior a 250 m^2 (duzentos e cinqüenta metros quadrados): serão permitidos os mesmos usos estabelecidos para os imóveis da zona residencial ZR-2.

§ 7º. Os imóveis ocupados por empreendimentos de interesse social passarão a integrar a Zona de Especial Interesse Social.

Seção III

Do Desdobro, Anexação ou Fracionamento

Art. 70. A realização de desdobro, anexação ou fracionamento de lotes para fins urbanos, deverá ser requerida à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto, em 5 (cinco) vias, do fracionamento e/ou anexação, contendo:

a) localização do terreno;

b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

d) locação das edificações existentes;

e) descrição perimétrica dos lotes resultantes.

§ 1º. A anexação de glebas, quando não estiver associada a desmembramento, será tratada de acordo com as normas deste artigo.

§ 2º. Os projetos de fracionamento e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

fls. 389
proc. 42.779

Seção IV

Do Desmembramento

Art. 71. A aprovação do projeto de desmembramento de gleba, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será requerida à Prefeitura instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto sobre a propriedade rural;

III - projeto completo, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, com coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração da área de equipamento comunitário e das áreas verdes;

b) os perfis longitudinais e transversais das áreas verdes e institucionais;

c) locação das edificações existentes;

d) descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.

§ 1º. O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, com a expedição de uma certidão que deverá conter:

I - a descrição dos lotes;

II - a descrição das áreas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município.

§ 2º. Após a expedição da certidão, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Seção V

Da Modificação de Quadras

Art. 72. Considera-se modificação de quadra a alteração nos parcelamentos de lotes que impliquem na abertura de novas vias, desde que as vias a serem abertas atendam às normas estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 73. A realização de modificação de quadras deverá ser requerida à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

fls. 390
proc. 42.729
AMP

II - cópia de recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto, em 5 (cinco) vias, do fracionamento e/ou anexação, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, com coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal, contendo:

a) localização do terreno;

b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

d) locação das edificações existentes;

e) projeto completo das vias a serem abertas, elaborados de acordo com as especificações previstas nesta Lei Complementar;

g) descrição perimétrica dos lotes resultantes e das áreas das vias.

§ 1º. O projeto de modificação de quadra será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 2º. A aprovação final do projeto será feita por certidão, da qual constará:

I - descrição dos lotes;

II - descrição das áreas das ruas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município;

III - classificação da via ou das vias que passarão a integrar o patrimônio público.

§ 3º. Após a expedição da certidão de aprovação, deverá ocorrer o respectivo registro, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 4º. O disposto neste artigo aplica-se também aos casos de divisão de lotes com abertura de vias.

Seção VI
Do Loteamento

Art. 74. A aprovação do projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas, será requerida junto à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;

fls. 217
proc. 42.779

III - projeto completo, cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração da áreas verdes e institucionais;

b) o sistema de vias;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) projeto de alinhamento das vias;

g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;

i) memoriais descritivo e justificativo do projeto;

j) projeto da pavimentação das vias;

k) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

l) projeto do sistema de esgotos sanitários;

m) projeto de distribuição de água potável;

n) cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;

o) projeto de calçamento das vias de pedestres e vielas;

p) projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura.

§ 1°. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

II - garantir um percurso de 400 m (quatrocentos metros), no máximo, de qualquer lote até uma via com pelo menos três faixas de rolamento, sendo o percurso medido pelo eixo das vias de circulação;

III - garantir o acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área a ser loteada.

fls. 392
proc. 42779

§ 2º. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros).

§ 3º. Serão toleradas quadras com comprimento entre 200,00 e 300,00 m (duzentos e trezentos metros), desde que seja projetada via de pedestre intermediária.

§ 4º. As disposições dos parágrafos 2º e 3º não se aplicam às urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas.

§ 5º. As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 6º. Sem prejuízo das diretrizes específicas expedidas pela Prefeitura, deverão ser atendidas as normas constantes dos arts. 17 e 18 desta Lei Complementar.

§ 7º. Nas vias com largura igual ou superior a 14,00 m (quatorze metros), com possibilidade de continuidade com os limites da área urbanizada, não será exigido o balão de retorno.

§ 8º. O requerente providenciará as aprovações do projeto do sistema de esgotos sanitários e do projeto de distribuição de água potável junto à DAE S/A - Água e Esgoto.

§ 9º. Após aprovação pela Prefeitura e pelos demais órgãos municipais, estaduais e federais competentes, será providenciado o alvará de execução do loteamento, pela Secretaria Municipal de Obras.

Art. 75. Para ser entregue o alvará de execução do loteamento, o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei Complementar, as vias de circulação, as áreas verdes e as áreas institucionais;

II - executar às próprias expensas as atividades seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas:

a) locação topográfica completa;

b) implantação de vias e passeios;

c) iluminação das vias de veículos, vias de pedestres e vielas;

d) movimento de terra projetado;

e) pavimentação das vias públicas;

fls. 353
proc. 42779

f) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;

g) arborização das vias públicas e das áreas verdes;

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei Complementar ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser comunicada antes do fechamento;

V - mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo;

VI - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

§ 1º. Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer indenização.

§ 2º. O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras não cause prejuízo ao Poder Público ou a terceiros.

§ 3º. O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e os serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e os prazos tecnicamente recomendáveis.

Art. 76. Após as vistorias dos órgãos competentes, a aprovação final do loteamento será feita por certidão, da qual constará:

I - zoneamento e classificação do sistema viário;

II - áreas que passam a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

III - outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;

IV - discriminação das áreas de uso comum e área total da gleba.

fls. 394
proc. 42.779
Ass

§ 1º. Após a expedição da certidão de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras e áreas públicas, o responsável pelo empreendimento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, e a Prefeitura classificará as novas vias públicas por Decreto do Poder Executivo.

§ 2º. O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação pela Prefeitura.

§ 3º. Nos contratos de compra e venda de lotes ou unidades resultantes do projeto aprovado, deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta Lei Complementar.

Art. 77. Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação em loteamento, será admitido o seguinte procedimento:

I - a título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do empreendimento, contendo no mínimo 50% (cinqüenta por cento) de área do terreno e dos lotes ou edificações, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;

II - a área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal não poderá estar, nem ser posteriormente gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

III - atendidas as demais condições estabelecidas nesta Lei Complementar e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado e a Prefeitura Municipal expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do empreendimento no Registro de Imóveis, com a averbação, inclusive da hipoteca das áreas por ela atingidas;

IV - certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pela Prefeitura documento hábil para liberação da hipoteca;

V - a critério da Prefeitura, a hipoteca poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas e proporcionalmente a elas;

VI - competirá à Prefeitura promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas, para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido

fls. 395
proc. 4226

§ 1º. As unidades, edificações ou lotes não hipotecados poderão ser comercializados a partir da aprovação do empreendimento, ficando o "habite-se" das edificações autorizadas condicionado à conclusão de todas as obras previstas.

§ 2º. A critério da Prefeitura, poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis no Município de Jundiaí não incluídos no empreendimento, depósito de caução, ou fiança bancária.

§ 3º. No caso de garantia sob forma de hipoteca de imóveis, estes deverão ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

§ 4º. O valor da garantia real, qualquer que seja sua forma, será determinada por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, ao dobro do valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 5º. A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada ao empreendimento já iniciado.

§ 6º. Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo serão de responsabilidade do proprietário do loteamento.

§ 7º. A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Art. 78. Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

III - as áreas institucionais estejam localizadas fora do perímetro fechado;

IV - os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns localizadas dentro do perímetro fechado sejam desempenhados por conta dos moradores.

§ 1º. O sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial dos moradores, que deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim.

§ 2º. A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos neste artigo poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura ou dos moradores.

§ 3º. A solicitação das diretrizes deverá informar quando se tratar de loteamento fechado.

fls. 396
proc. 42779
AM

§ 4º. A autorização para fechamento nas condições definidas nas diretrizes deverá ocorrer no ato da aprovação do loteamento, ouvidas a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e a Secretaria Municipal de Transportes.

CAPÍTULO VII
DA QUALIDADE URBANÍSTICA DA CIDADE

Seção I
Da Conservação do Patrimônio Natural

Art. 79. Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra, necessários às iniciativas em geral, devem respeitar o que se segue:

I - a supressão de vegetação arbórea nativa deverá ser autorizada pelos órgãos estaduais e/ou federais competentes;

II - a erosão sempre será evitada por meio de drenagem adequada, implantação de cobertura vegetal em taludes e bermas, e por demais recursos técnicos aplicáveis, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades.

Art. 80. As áreas nas quais sejam constatados prejuízos ambientais decorrentes de intervenções ou usos inadequados serão objeto de recuperação por parte de seu proprietário, devendo o projeto e o cronograma dos serviços ser apresentados no prazo de um ano da vigência desta Lei Complementar.

Art. 81. As novas atividades de extração mineral, quando situadas fora da Zona Industrial do Município, somente serão autorizadas quando os respectivos planos demonstrarem que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento dos rios Jundiaí-Mirim e Capivari, quanto à qualidade e à quantidade da água.

§ 1º. Será permitida a extração de água mineral na zona rural, excetuadas as áreas que integram o Território de Gestão da Serra do Japi, conforme indicado na Tabela II que integra o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 2º. As extrações de argila já existentes na Bacia do Rio Jundiaí-Mirim poderão ser regularizadas, desde que seja promovida a recuperação ambiental das áreas degradadas.

§ 3º. Toda atividade de mineração deverá ser licenciada pela Prefeitura, obedecendo à legislação específica.

fls. 397
proc. 42.779
AMC

Art. 82. Todo e qualquer curso de água somente poderá ser canalizado, retificado ou desviado com a devida justificativa técnica, após prévia autorização dos órgãos estaduais competentes e da Prefeitura do Município de Jundiaí, mediante parecer de seu órgão competente.

§ 1°. Para a autorização a que se refere o "caput" deste artigo, será exigida a compensação de 5 (cinco) vezes a área da Área de Preservação Permanente descaracterizada, por meio de plantio de vegetação nativa ou doação à Prefeitura Municipal de áreas comprovadamente cobertas por vegetação nativa, áreas de mananciais ou áreas integrantes da Serra do Japi.

§ 2°. A construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer dependerá da prévia autorização:

I - dos órgãos competentes de âmbito estadual e da DAE S/A – Água e Esgoto, na forma deste artigo, em processo sumário, responsabilizando-se o proprietário pelos eventos a que der causa pela obra feita; e concomitantemente;

II - do proprietário, para que a DAE S/A – Água e Esgoto possa fazer uso das águas do açude-tanque ou barragens em épocas de estiagem, para normalização de abastecimento público.

Seção II
Da Preservação do Patrimônio Construído

Art. 83. Fica instituído o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, conforme indicado na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1°. Os imóveis situados no Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico serão objeto de regulamentação específica pelo Poder Executivo Municipal, passando a constituir uma Zona de Urbanização Específica (ZUE).

§ 2°. Até que seja regulamentado o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, a utilização dos imóveis deverá seguir os critérios estabelecidos para a Zona de Serviço e Comércio Central – ZS-1, na qual está inserido.

Art. 84. Nos terrenos que fazem divisa com o que contém o prédio de números 778 e 762 da Rua Barão de Jundiaí, conhecido como "Solar do Barão de Jundiaí", as novas construções ou reformas devem observar o seguinte:

I - as elevações voltadas para o terreno do "Solar" deverão receber tratamento arquitetônico com características similares às voltadas para as ruas Barão de Jundiaí e Rangel Pestana;

fls. 398
proc. 42.379
AMR

II - os projetos de reforma, demolição ou construção deverão considerar os projetos urbanísticos das praças Governador Pedro de Toledo e Marechal Floriano Peixoto e do terreno do "Solar", sendo submetidos à analise e aprovação pelo CONDEPHAAT – SP.

Art. 85. Todo prédio antigo que esteja ocupando faixa de recuo determinada por esta Lei Complementar, cuja fachada mantenha características da construção original, poderá ser reformado, desde que:

I - a transformação de uso, se ocorrer, seja compatível com as dimensões e os acabamentos do prédio;

II - a reforma e a adaptação fiquem restritas ao mínimo indispensável, para que seja assegurada a preservação dos caracteres autênticos do imóvel;

III - as partes deterioradas ou deformadas por reformas anteriores sejam restauradas.

§ 1°. A reforma de que trata este artigo poderá ser acompanhada de ampliação, desde que a área de construção a ser acrescida respeite as normas em vigor e não prejudique as características da construção original.

§ 2°. A ocupação dos espaços gerados com a demolição parcial da edificação também deverá atender aos recuos previstos nesta Lei Complementar.

Seção III
Da Valorização dos Espaços Públicos

Art. 86. Os edifícios destinados à habitação coletiva devem contar com espaços livres descobertos destinados ao uso comum, de forma a atender a atividade de lazer dos usuários.

§ 1°. Quando a área ocupada pela edificação for inferior àquela definida nesta Lei Complementar pelo índice de ocupação, a diferença resultante poderá ser acrescida duas vezes à área total do aproveitamento.

§ 2°. No caso da área não ocupada pelo edifício e destinada ao espaço livre estar conjugada e ajustada ao nível do passeio, como um prolongamento deste e sem bloqueios físicos, a diferença de que trata o § 1° deste artigo poderá ser acrescida de até 03 (três) vezes a área total da construção.

§ 3°. Os espaços livres obtidos com a aplicação das normas deste artigo não poderão ser destinados a estacionamento de veículos.

fls. 399
proc. 42.799
AM

§ 4º. Os projetos aprovados com a aplicação dos efeitos deste artigo devem fazer constar em planta a indicação clara das áreas livres, de forma que elas fiquem impedidas de receber futuras construções, provisórias ou não, que não constem do mesmo projeto.

Art. 87. Sem prejuízo dos índices de ocupação, as áreas máximas construídas nas zonas urbanas determinadas pelos índices de aproveitamento poderão ser ampliadas mediante a transferência ao Poder Público Municipal de áreas verdes situadas no território da Serra do Japi ou na Zona de Conservação dos Recursos Hídricos, nas seguintes proporções:

I - aumento de 1,00 m^2 (um metro quadrado) de área construída para cada 200,00 m^2 (duzentos metros quadrados) de área verde situada no território da Serra do Japi;

II - aumento de 1,00 m^2 (um metro quadrado) de área construída para cada 50,00 m^2 (cinqüenta metros quadrados) de área verde situada na Zona de Conservação dos Recursos Hídricos.

CAPÍTULO VIII
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 88. Para efeito desta Lei Complementar, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode assinar, como responsável técnico, projeto e obra a serem submetidos à aprovação.

Art. 89. O infrator de dispositivo desta Lei Complementar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, será previamente notificado e, mantida a infração, estará sujeito à aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo;

III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel; e

IV - demolição da parte em desacordo com as disposições desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 90 – Os procedimentos de fiscalização e aplicação de penalidades previstos nesta Lei Complementar serão regulamentados pelo Poder Executivo, no prazo de 90 (noventa dias) da data de sua publicação desta Lei Complementar.

fls. 903
proc. 42.799
AW

Art. 91. Os processos protocolados na Prefeitura até a data de início de vigência desta Lei Complementar serão analisados com base na legislação anterior.

Parágrafo único. As disposições desta Lei Complementar poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de sua vigência naquilo que não os prejudique.

Art. 92. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 93. São revogadas:

I - a Lei Complementar n.º 198, de 28 de maio de 1996;

II - a Lei Complementar n.º 221, de 27 de dezembro de 1996;

III - a Lei Complementar n.º 222, de 27 de dezembro de 1996;

IV - a Lei Complementar n.º 223, de 27 de dezembro de 1996;

V - a Lei Complementar n.º 284, de 26 de outubro de 1999;

VI - a Lei Complementar n.º 306, de 26 de abril de 2000;

VII - a Lei Complementar n.º 369, de 14 de março de 2003;

VIII - a Lei Complementar n.º 393, de 8 de março de 2004;

IX - a Lei Complementar n.º 405, de 26 de julho de 2004;

X - a Lei nº 2.507 de 14 de agosto de 1981;

XI - a Lei n.º 3.106, de 13 de outubro de 1987;

XII - a Lei n.º 4.416, de 12 de setembro de 1994;

XIII - o § 1.º do art. 1.3 da Lei nº 2.405, de 10 de junho de 1980; e

XIV – os arts. 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.3, 3.6, 3.7, 3.8 e 4.3 da Lei n.º 2.405, de 10 de junho de 1980.

MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos vinte e nove dias do mês de dezembro de dois mil e quatro.

MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA
Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

fls. 401
proc. 42779

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 apartamentos.

fls. 402
proc. 42.779

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 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.
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.

fls. 403
proc. 42.229

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 industrial – conjunto de edificações horizontais, agrupadas ou não, construídas em glebas, ou em lotes com área de até 10.000 m^2.
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

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			RESIDENCIAL DE USO MISTO ZR-3			CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO (LEVE) CC-1	CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO (MODERADO) CC-2			SERVIÇOS INSTITUCIONAIS ZS-2	INDUSTRIAL XI
Classificação Viária								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	Habitações 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 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 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

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

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).

OBSERVAÇÃO

Nas novas urbanizações a serem implantadas na Zona Residencial de Baixa Densidade - (ZR-1), será permitido o uso habitacional das categorias H-5 e H-8, 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.

fls. 403
proc. 42117

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

USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
					(*) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m²				
H-1 Horizontal unifamiliar CS-1 Diversificados CS-1 F Diversificados (Familiar) A-1 (*) Agrosilvopastoril A-2 (*) Vila rural A-3 (*) Exploração de água A-4 (*) Extração mineral A-5 Recreacional	10 hab/ha.	20.000m²	0,3 (sem outorga)	Lotes com área até 5.000m²: Ocupação = 0,2 Lotes com área entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,2 - (Área - 5.000) x 0,1 15.000 Lotes com área acima de 20.000m²: Ocupação = 0,1	Loteamento ou Desmembramento - 30% da área do imóvel (áreas verdes) Outros usos - 50% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	H = L + 2R*	10m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,50 a 40,00m - 20% largura média do lote (1,50m para cada lado) Lotes com largura acima de 40,00 m - 8m (1,50m para cada lado)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m

Observações:

1) Os usos tipicamente rurais da categoria A-1 somente serão permitidos nas glebas não consideradas vazios urbanos.
2) Os usos da categoria A-2 não serão permitidos na Zona de Conservação da Serra dos Cristais.
3) Os usos da categoria A-3 somente serão permitidos na Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí.
4) Os usos da categoria A-4 somente serão permitidos na Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí, Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim e Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari.
5) O uso da categoria A-5 somente será autorizado em imóveis com área igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados.
6) 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.
7) Os índices e condições de utilização aplicáveis aos terrenos situados no Território de Gestão da Serra do Japi serão estabelecidos em Lei Municipal.
8) Somente serão permitidas atividades industriais na macrozona rural quando associadas à produção agropecuária local, ou destinadas ao aproveitamento dos recursos naturais existentes na propriedade.
9) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.

fls. 103-A
proc. 42319

ANEXO II - QUADRO II

CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZC

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
H-1	Horizontal unifamiliar	16 hab/ha.	1.000m²	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 área entre 1.000m² e 10.000m²: Ocupação = 0,5 - (Área - 1.000) / 9 000 x 0,1 Áreas maiores que 10.000m²: Lotes: Ocupação = 0,40 Glebas: Ocupação = 0,20	(*) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m² Loteamento ou Desmembramento - 30% da área do imóvel (áreas verdes) Outros usos - 50% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
H-2	Vila residencial									
CS-1 (M)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
A-1	Agrosilvopastoril									
A-2	Vila rural									
A-3	Exploração de água									
A-5	Recreacional									

Observações:

1) Os usos tipicamente rurais de categoria A-1 somente serão permitidos nas glebas não consideradas vazios urbanos.
2) Os usos da categoria A-3 não 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.

fls. 403-B
proc. 42.779

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

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 H-2 H-3 H-4 H-5* H-8* CS-1 (M/A) CS-1 F CS-7 (P/A) I-1 F (C, A)	Horizontal unifamiliar Vila residencial Conjunto habitacional Horizontal agrupada Edifício até 4 pavimentos Conjunto de edifícios Diversificados Diversificados (Familiar) Tráfego intenso Sem risco (Familiar)	80 hab/ha.	500m²	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) x 0,1 / 700 Lotes com área de 1.000m²: Ocupação = 0,5 Lotes com área entre 1.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,5 - (Área - 1.000) x 0,1 / 19.000 Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,4 Glebas: Ocupação = 0,2	(*) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m² Loteamento ou Desmembramento - 20% da área do imóvel (áreas verdes) Outros usos - 30% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% 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.
3) Nas novas urbanizações a serem implantadas na Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1), será permitido o uso habitacional das categorias H-5 e H-8, 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.

fls. 403-C
proc. 50.339

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

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
						(•) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m²				
H-1	Horizontal unifamiliar	200 hab/ha.	250m²	Via Local - 1,2 (sem outorga); Via Coletora - 1,2 (sem outorga); Via Arterial e CC - 1,5 (com outorga - 2,0)	Lotes com áreas até 300m²: Ocupação = 0,6 Lotes com áreas entre 300m² e 1.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 300) x 0,1 / 700 Áreas maiores que 1.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,3	Loteamento ou Desmembramento - 20% da área do imóvel (áreas verdes) Outros usos - 30% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% de profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
H-2	Via residencial									
H-3	Conjunto habitacional									
H-4	Horizontal agrupada									
H-5 (C, A)	Edifício até 4 pavimentos									
H-6 (A)	Edifício até 8 pavimentos									
H-8 (C, A)	Conjunto de edifícios									
CS-1 (P/L, P/C, M/A)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2 (C, A)	Via de comércio e serviço									
CS-3 (C, A)	Diversificados em edifício									
CS-4 (P/A)	Ruído Diurno									
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) L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial
3) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte.

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

ZONA RESIDENCIAL DE USO MISTO - ZR 3									
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.	250m²	Via Local - 1,5 (sem outorga) Via Coletora - 1,5 (com outorga - 2,0) Via Arterial e CC - 2,0 (com outorga - 2,5)	Lotes com área até 300m²: Ocupação = 0,6 Lotes com área entre 300m² e 1.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 300) x 0,1 700 Áreas maiores que 1.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,35	(-) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m² Loteamento ou Desmembramento - 20% da área do imóvel (áreas verdes) Outros usos - 30% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 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-2	Vila residencial									
H-3	Conjunto habitacional									
H-4	Horizontal agrupada									
H-5	Edifício até 4 pavimentos									
H-6 (C, A)	Edifício até 8 pavimentos									
H-7 (A)	Edifício sem limite altura									
H-8	Conjunto de edifícios									
CS-1 (P/L, M/C, G/A)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2 (C, A)	Vila de comércio e serviço									
CS-3 (A)	Diversificados em edifício									
CS-4 (P/C, M/A)	Ruído Diurno									
CS-5 (M/C, G/A)	Ruído Noturno									
CS-7 (M/C, G/A)	Tráfego Intenso									
I-1 (P/C, M/A)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
I-2 (C, A)	Vila industrial									
I-3 (P/C, M/A)	Risco leve									

Observações:

1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
2) L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
3) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte.

fls. 403-E
proc. 42.332

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

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO LEVE - CC 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 H-2 H-3 H-4 H-5 H-6 H-8 CS-1 (M) CS-1 F CS-2 CS-3 CS-4 (M) CS-5 (M) CS-7 (M) I-1 (P) I-1 F I-3 (P)	Horizontal unifamiliar Vila residencial Conjunto habitacional Horizontal agrupada Edifício até 4 pavimentos Edifício até 8 pavimentos Conjunto de edifícios Diversificados Diversificados (Familiar) Vila de comércio e serviço Diversificados em edifício Ruído Diurno Ruído Noturno Tráfego Intenso Sem risco ambiental Sem risco (Familiar) Risco leve	240 hab/ha.	Definido pela zona que o corredor atravessa	Via Arterial e CC - 2,0 (com outorga - 2,5)	Lotes com área até 500m^2: Ocupação = 0,7 Lotes com área entre 500m^2 e 5.000m^2: Ocupação = 0,7 - $\frac{(Área - 500)}{4.500}$ x 0,1 Lotes com área de 5.000m^2: Ocupação = 0,6 Lotes com área entre 5.000m^2 e 20.000m^2: Ocupação = 0,6 - $\frac{(Área - 5.000)}{15.000}$ x 0,1 Áreas maiores que 20.000m^2: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,4		H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% 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.

fls 403-E
proc. 42.379

ANEXO II - QUADRO VII

CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NO CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO MODERADO - CC 2

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO MODERADO - CC 2										
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.	Definido pela zona que o corredor atravessa	Via Arterial e CC - 2,5 (com outorga - 3,0)	Lotes com área até 500m²: Ocupação = 0,7 Lotes com área entre 500m² e 5.000m²: Ocupação = 0,7 - (Área - 500) / 4.500 x 0,1 Lotes com área de 5.000m²: Ocupação = 0,6 Lotes com área entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,6 - (Área - 5.000) / 15.000 x 0,1 Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,4		H = L + 2R*	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% 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	Conjunto de edifícios									
CS-1 (G)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)									
CS-2	Vila de comércio e serviço									
CS-3	Diversificados em edifício									
CS-4 (M)	Ruído Diurno									
CS-5 (M)	Ruído Noturno									
CS-7 (M)	Tráfego Intenso									
I-1 (P)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
I-2	Vila industrial									
I-3 (P)	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

fls. 103-G
proc. 10.319

ANEXO II - QUADRO VIII

CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NO CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO ELEVADO - CC 3

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO ELEVADO - CC 3										
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	Horizontal agrupada								Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-5	Edifício até 4 pavimentos									
H-6	Edifício até 8 pavimentos				Lotes com área até 500m²: Ocupação = 0,7				Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-7	Edifício sem limite altura									
H-8	Conjunto de edifícios									
CS-1 (G)	Diversificados				Lotes com área entre 500m² e 5.000m²: Ocupação = 0,7 - (Área - 500) / 4.500 x 0,1					Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote
CS-1 F	Diversificados (Familiar)		Definido pela zona que o corredor atravessa	Via Arterial e CC - 3,0 (com outorga - 4,0)						
CS-2	Vila de comércio e serviço	240 hab/ha.			Lotes com área de 5.000m²: Ocupação = 0,6		H = L + 2R*	4m	Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
CS-3	Diversificados em edifício									
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					Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-5 (G)	Ruído Noturno									
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 - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
CS-7 (G)	Tráfego Intenso									
I-1 (G)	Sem risco ambiental									
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
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.

fls. 403-H
proc. 62.779

ANEXO II - QUADRO IX
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA 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
									* Não exigido para as construções horizontais	
H-1	Horizontal unifamiliar									
H-2	Vila residencial								Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-3	Conjunto habitacional									
H-5	Edifício até 4 pavimentos								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-6	Edifício até 8 pavimentos			Via Local - 4,0 (com outorga - 5,0)	Lotes com área até 5.000m²: Ocupação = 0,8					Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote
H-8	Conjunto de edifícios									
CS-1 (G)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)	240 hab/ha.	250m²	Via Coletora - 4,0 (com outorga - 5,0)	Lotes com área entre 5.000m² e 20.000m²: Ocupação = 0,8 - (Área - 5.000) x 0,3 / 15.000		H = L + 2R*	4m	Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
CS-2	Vila de comércio e serviço									Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-3	Diversificados em edifício				Áreas maiores que 20.000m²: Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,4					
CS-4 (G)	Ruído Diurno			Via Arterial e CC - 4,0 (com outorga - 5,0)						
CS-5 (G)	Ruído Noturno									
CS-7 (M)	Tráfego intenso								Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
I-1 F	Sem risco (Familiar)									

Observações:

1) 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
2) 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.
3) O pé-direito das galerias externas, decorrentes dos recuos mencionados, terá a altura mínima de 3,00 (três) metros, quer sejam elas cobertas por pavimento superior ou por marquise
4) Todo prédio a ser edificado 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 nas laterais e no alinhamento frontal, desde que se observem as
   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.
5) 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.
6) 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.
7) 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.
8) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal de edificação.
9) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte.
10) As construções horizontais poderão ocupar toda a largura do lote.

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

ZONA DE SERVIÇOS INSTITUCIONAIS - ZS 2									
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
CS-1 (G) Diversificados CS-1 F Diversificados (Familiar) CS-2 Vila de comércio e serviço CS-3 Diversificados em edifício CS-4 (G) Ruído Diurno CS-7 (G) Tráfego Intenso		$250m^2$	Via Local - 2,0 (sem outorga) Via Coletora - 3,0 (sem outorga) Via Arterial e CC - 4,0 (sem outorga)	Lotes com área até $500m^2$: Ocupação = 0,7 Lotes com área entre $500m^2$ e $5.000m^2$: Ocupação = $0,7 - \frac{(Área - 500)}{4.500} \times 0,1$ Lotes com área de $5.000m^2$: Ocupação = 0,6 Lotes com área entre $5.000m^2$ e $20.000m^2$: Ocupação = $0,6 - \frac{(Área - 5.000)}{15.000} \times 0,2$ Áreas maiores que $20.000m^2$: Lotes: Ocupação = 0,4 Glebas: Ocupação = 0,3	30%	sem limite	4m	Lotes com largura até 7,50m - 0 Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado) Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m) Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0 Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m

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) 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.

fls. 403-I
proc. 42.779

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

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
H-2	Vila residencial					(+) Exigido para lotes ou glebas com área superior a 2.000m²				
H-4	Horizontal agrupada									
H-5	Edifício até 4 pavimentos								Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-6	Edifício até 8 pavimentos									
H-8	Conjunto de edifícios								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote (de um único lado)	
CS-1 (G)	Diversificados									
CS-1 F	Diversificados (Familiar)			Via Local - 1,5 (sem outorga)		Loteamento ou Desmembramento - 20% da área do imóvel (áreas verdes)				Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
CS-2	Vila de comércio e serviço									
CS-3	Diversificados em edifício								Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	
CS-4 (G)	Ruído Diurno	300 hab/ha.	500m²	Via Coletora - 2,0 (com outorga - 2,5)	Lotes: Ocupação = 0,6 Glebas: Ocupação = 0,4	Outros usos - 30% da área do imóvel (áreas verdes e particulares de preservação permanente, ou gravadas no projeto)	sem limite	5m		Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% da profundidade média do lote
CS-5 (G)	Ruído Noturno									
CS-6 (G)	Tráfego Pesado									
CS-7 (G)	Tráfego Intenso			Via Arterial e CC - 2,0 (com outorga - 3,0)						
I-1 (G)	Sem risco ambiental								Lotes com largura acima de 40,00m - 8m, distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
I-1 F	Sem risco (Familiar)									
I-2	Vila industrial									
I-3 (G)	Risco leve									
I-4 (G)	Risco moderado									
I-5 (G)	Risco elevado									
A-3	Exploração de água									
A-4	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 da utilização de glebas adjacentes às zonas residenciais, e sua implantação seja uma extensão da malha urbana existente
3) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
4) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte

fls. 402-K
proc. 47.779