Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Lei Complementar Nº ,
de / /

RETIRADO

Processo nº: 58.044

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 885

Autor: **JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS**

Ementa: Altera a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, para exigir área permeável em lotes edificados.

Arquive-se.

Diretor
16/07/2010

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 02
proc. 58044

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 885

Diretoria Legislativa	***Diretoria Jurídica***	**Comissões**	**Prazos:**	Comissão	Relator
À Diretoria Jurídica.	Para emitir parecer:		projetos	20 dias	7 dias
Diretora	Diretor		vetos	10 dias	-
22/10/2009	23/10/09	Parecer CJR nº:	orçamentos	20 dias	-
			contas	15 dias	-
			aprazados	7 dias	3 dias
			QUORUM:		

Comissões	***Para Relatar:***	***Voto do Relator:***
À CJR.	☐ avoco ☐ _____ _____	☐ favorável ☐ contrário
Diretora Legislativa / /	Presidente / /	Relator / /
encaminhado em / /	*encaminhado em* / /	*Parecer nº.*
À _____ _____.	☐ avoco ☐ _____ _____	☐ favorável ☐ contrário
Diretora Legislativa / /	Presidente / /	Relator / /
encaminhado em / /	*encaminhado em* / /	*Parecer nº.*
À _____ _____.	☐ avoco ☐ _____ _____	☐ favorável ☐ contrário
Diretora Legislativa / /	Presidente / /	Relator / /
encaminhado em / /	*encaminhado em* / /	*Parecer nº.*
À _____ _____.	☐ avoco ☐ _____ _____	☐ favorável ☐ contrário
Diretora Legislativa / /	Presidente / /	Relator / /
encaminhado em / /	*encaminhado em* / /	*Parecer nº.*

PUBLICAÇÃO Rubrica
30/10/2009

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 03
proc. 58044

PP 4.262/2009

CÂMARA M. JUNDIAÍ (PROTOCOLO) 22/OUT/09 09:00 058044

Apresentado.
Encaminhe-se às seguintes comissões:

Presidente
27/10/2009

RETIRADO
Diretoria Legislativa
13/07/2010

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 885
(José Galvão Braga Campos)

Altera A Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, para exigir área permeável em lotes edificados.

Art. 1º. A Lei Complementar nº. 416, de 29 de dezembro de 2004, passa a vigorar acrescido do seguinte dispositivo:

"Art. 34- . Em todo lote edificado será destinada parcela de solo permeável, em relação à área total do lote, correspondente a:

I – 10% (dez por cento), com largura mínima de 0,30m (trinta centímetros), no caso de edificação residencial ou industrial;

II – 5% (cinco por cento):

a) com largura mínima de 0,30m (trinta centímetros), no caso de edificação comercial ou de serviços; e

b) no caso de ampliação de edificação existente, quando a área da ampliação for superior a 50% (cinqüenta por cento) da área construída." (NR)

Art. 2º. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 22/10/2009

JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS – "Tico"

ns

fls. 04
proc. 58044

(PLC nº. 885 - fls. 2)

Justificativa

O que se busca com este projeto é prever que em todo lote que venha a receber edificação, nele seja reservado um percentual de área permeável, relativamente ao total do lote, segundo os parâmetros fixados.

Hoje em dia tem-se constatado que o excesso de área impermeabilizada nas regiões urbanas tem dado causa a muitos problemas, especialmente quanto à ocorrência de enchentes, eis que as águas de chuva, quando em excesso, são carreadas para os cursos d'água, que acabam não comportando todo o volume, extravasando de seu leito e atingindo artérias e residências.

Ademais, a reserva de área permeável em imóveis urbanos é uma medida que também colabora para a qualidade de vida na cidade, pois assim o solo pode "respirar" melhor, o que provoca uma redução (embora sensível) na temperatura local, tornando o entorno mais agradável e saudável – e até mesmo reduzindo muitos sintomas de doenças.

Assim, busco o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação da presente iniciativa.

JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS – "Tico"

ns

fls. 05
proc. 58044

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;

fls. 06
proc. 38044

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. 07
proc. 58044

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. 08
proc. 58044

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

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

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

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

"Art. 14 - (...)

(...)

§ 2º- (...)

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

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

(...)

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

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

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

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

"Art. 21 - (...)

(...)

fls. 09
proc. 58044

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

(...)

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

(...)"

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

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

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

(...)"

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

(...)

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

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

(...) (NR)

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

(...)"

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

fls. 10
proc. 38044

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

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

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

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

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

"Art. 36 - (...)

(...)

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

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

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 11
proc. 58044

CONSULTORIA JURÍDICA

DESPACHO Nº 83

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 885, do Vereador JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS, (PROCESSO Nº 58.044), que altera o Código de Obras e Edificações para alterar a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, para exigir área permeável em lotes edificados.

Vem a esta Consultoria o presente projeto de lei complementar que objetiva, em suma, alterar o Código de Obras e Edificações, para alterar a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, para exigir área permeável em lotes edificados.

Antes de esta Consultoria exarar parecer, entende,por relevante, a oitiva dos órgão técnicos da Prefeitura Municipal de Jundiaí no sentido de que se manifestem sobre a viabilidade técnica do projeto de lei complementar, motivo pelo qual sugere à Presidência da Casa, em acolhendo o presente despacho, seja encaminhado ao Executivo ofício com cópia do inteiro teor da proposta.

Sem embargo de outras deliberações, um vez que venha ser juntada ao feito a resposta do Executivo, retorne os autos a este órgão técnico para análise e parecer.

Jundiaí, 22 de outubro de 2009.

João Jampaulo Júnior
Consultor Jurídico

ALSV

fls. 121
proc. 58044

Proc. 58.044

GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Oficie-se ao Sr. Prefeito Municipal, em nome da Presidência, solicitando-lhe o apontado pela Consultoria Jurídica em seu Despacho nº. 83 (fls. 11 dos autos).

PRESIDENTE
27/10/2009

DIRETORIA LEGISLATIVA

Cumpra-se, conforme despacho supra.

DIRETORIA LEGISLATIVA
27/10/2009

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 13
proc. 58044

Of. PR/DL 710/2009
Proc. 58.044

Em 30 de outubro de 2009.

Exmo. Sr.
MIGUEL HADDAD
DD. Prefeito Municipal de
JUNDIAÍ

A V. Exª. solicito a gentileza de providenciar as informações apontadas pela Consultoria Jurídica em seu Despacho nº. 83, relativamente ao PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 885, de minha autoria, que *"Altera a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, para exigir área permeável em lotes edificados."*.

Sem mais, apresento-lhe respeitosas saudações.

JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS – "Tico"
Presidente

Recebido em 04/11/09
Nome: Selma Candela
Assinatura:

/rc

Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 14
proc. 58044

REQUERIMENTO À PRESIDÊNCIA Nº

00674

RETIRADA do Projeto de Lei Complementar 885, de José Galvão Braga Campos, que altera a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, para exigir área permeável em lotes edificados.

Defiro. Junte-se.

PRESIDENTE
13/07/2010

REQUEIRO à Presidência, na forma facultada pelo Regimento Interno, a RETIRADA do Projeto de Lei Complementar 885, de minha autoria, que altera a Lei Complementar 416/04, que estabelece diretrizes para ocupação do solo, para exigir área permeável em lotes edificados.

Sala das Sessões, 13/07/2010

JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS

gm