



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

Lei Nº 7.858 , de 11 / 05 / 2012

Processo nº: 64.352

PROJETO DE LEI Nº 11.091

Autor: **PREFEITO MUNICIPAL (MIGUEL HADDAD)**

Ementa: Reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

Arquive-se.

Miguel Haddad
Diretor



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

118 02
Proc. 64352

413

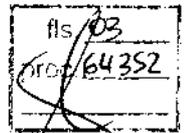
PROJETO DE LEI Nº. 11.091

Diretoria Legislativa	Diretoria Jurídica	Comissões	Prazos:	Comissão	Relator
À Diretoria Jurídica. Wllanpedi Diretora 20/03/2012	Para emitir parecer: Wllanpedi Diretor 28/03/12	<i>JUN</i> <i>COSP</i> <i>CDMA</i>	projetos vetos orçamentos contas aprazados	20 dias 10 dias 20 dias 15 dias 7 dias	7 dias - - - 3 dias
			Parecer nº. 1645	QUORUM: 11/3	

Comissões	Para Relatar:	Voto do Relator:
À CJR. Wllanpedi Diretora Legislativa 10/04/12	<input checked="" type="checkbox"/> avoco Presidente 10/04/12	<input checked="" type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário Relator 10/04/12
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº. 1814
À COSP. Wllanpedi Diretora Legislativa 10/04/12	<input checked="" type="checkbox"/> avoco Presidente 10/04/12	<input checked="" type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário Relator 10/04/12
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº. 1816
À CDMA. Wllanpedi Diretora Legislativa 10/04/12	<input checked="" type="checkbox"/> avoco Presidente 10/04/12	<input checked="" type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário Relator 10/04/12
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº. 1818
À _____ Diretora Legislativa / /	<input type="checkbox"/> avoco Presidente / /	<input type="checkbox"/> favorável <input type="checkbox"/> contrário Relator / /
encaminhado em / /	encaminhado em / /	Parecer nº. _____



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP



OF. GP.L. nº 054/2012

CÂMARA M. JUNDIAÍ (PROTÓCOLO) 19/MAR/2012 17:37 00064352

Processo nº 33.710-4/2009

Jundiaí, 19 de março de 2012.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Permitimo-nos encaminhar à esclarecida apreciação dessa Colenda Casa de Leis, o presente Projeto de Lei através do qual se busca **revisar as normas vigentes e estabelecer novos critérios para zoneamento e ocupação do solo neste Município.**

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

Atenciosamente,


MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal

Ao

Exmo. Sr.

Vereador JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA

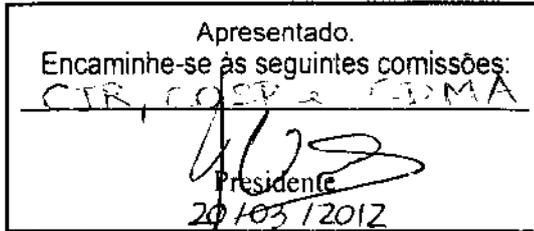
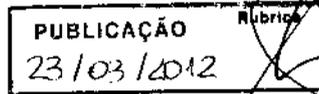
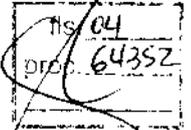
Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

N e s t a

scc1



Processo nº 33.710-4/2009



PROJETO DE LEI Nº 11.091

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I - Dos Objetivos

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 de qualidade de vida para a população, por meio de planejamento urbano e rural integrado às políticas públicas;

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

III - o zoneamento definirá os usos dominantes, mas acolherá projetos urbanos com atividades múltiplas e harmônicas, para favorecer a convivência em vizinhança e propiciar percursos para pedestres e outros meios de locomoção;

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

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



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 deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção, regularização, demolição e transformação de uso;

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

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

IV - na urbanização e reurbanização de áreas;

V - no parcelamento do solo urbano e rural.

Seção II - Das Definições

Art. 3º. Para efeito desta Lei, 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 do Município;

III - Anexação: é a unificação de dois ou mais lotes ou glebas;

IV - Área construída: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos e sua projeção, quando em balanço, de todos os pavimentos das edificações;

V - Área de aproveitamento: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos e sua projeção, quando em balanço, de todos os pavimentos das edificações computáveis no índice de aproveitamento;

VI - Área Institucional: é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública e implantação de equipamentos públicos;

VII - Área livre de uso público: é a área composta pela área verde e pelo sistema de lazer;



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

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

X - Área Verde: é a área pública destinada à preservação e recomposição da vegetação existente e que faz parte integrante da área livre de uso público;

XI - Beiral: é a parte do telhado que avança em balanço sobre o corpo do edifício. Tem a finalidade de provocar a queda das águas pluviais (águas da chuva) de modo que estas não escorram pela fachada do edifício;

XII - Bolsão de estacionamento: é a parcela do terreno destinada exclusivamente para o estacionamento de veículos, delimitada por guias e sarjetas e que não serve obrigatoriamente de passagem de veículos ou pedestres;

XIII - Conjunto horizontal: é a implantação em um imóvel de mais de uma edificação horizontal.

XIV - Conjunto vertical: é a implantação em um imóvel de mais de uma edificação vertical.

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

XVI - Densidade demográfica bruta: é a relação entre o número de habitantes e a área dos imóveis urbanizados acrescida das áreas públicas;

XVII - Densidade demográfica líquida: é a relação entre o número de habitantes e área do imóvel aplicado em áreas urbanizadas definidas como lote;

XVIII - Desdobro: é a subdivisão de lote sem abertura de via;

XIX - Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XX - Divisão de Área: é o parcelamento do solo de gleba em glebas, sem a necessidade de doação de área pública;

XXI - Edificação horizontal: é a edificação com no máximo 3 (três) pavimentos na qual é implantada uma única categoria de uso.



XXII - Edificação vertical: é a edificação com mais de um pavimento, sendo que em cada pavimento é implantado uma ou mais categorias de uso.

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

XXIV - Empreendimento: é toda e qualquer forma de iniciativa imobiliária, que viabilize a implantação de edificações ou parcelamento de solo destinado à implantação de edificações.

XXV - Empreendimento de interesse social: conjunto de habitações coletivas e unidades de comércio e serviços de interesse público social;

XXVI - 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;

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

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

XXIX - Faixa de tráfego ou leito carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos, composta pelo conjunto de faixas de rolamento;

XXX - Faixa não edificante: é a área do terreno onde não é permitida qualquer edificação;

XXXI - Fracionamento: é o parcelamento do solo, gleba ou lote, originário de ação da municipalidade e independente da vontade do proprietário;

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

XXXIII - Galeria: é a passagem coberta interna ao imóvel dando acesso a via pública ou logradouro, destinada à circulação de pedestres, com livre acesso do público, e que serve de interligação entre diferentes espaços ou lojas;

XXXIV - Gleba: é uma porção de terra que não resultou de processo de parcelamento do solo com doação das áreas públicas definidas pela legislação e que tenha área superior a 12.000m² (doze mil metros quadrados);

XXXV - Habitação coletiva: é a edificação para fins habitacionais que possua duas ou mais unidades residenciais.



XXXVI - Índice de aproveitamento: é a relação entre a área total da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

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

XXXVIII - Índice de permeabilidade: é a relação entre a área total destinada a permeabilidade de águas pluviais (águas da chuva) e a área do terreno a ela vinculada;

XXXIX - Logradouro Público: é o espaço público destinado pelo Município à circulação de pedestres, tais como calçadas, parques, áreas de lazer e calçadas;

XL - Lote: é uma porção de terra com divisa lindeira à via pública oficial ou servidão de passagem registrada, resultante de processo de parcelamento do solo para fins urbanos com doação de áreas públicas definidas pela legislação e as áreas existentes com metragem igual ou inferior a 12.000m² (doze mil metros quadrados);

XLI - Loteamento: é a subdivisão de uma ou mais áreas em lotes destinados à implantação de edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XLII - Marquise: é a cobertura em balanço destinada à proteção, sombreamento e circulação de pedestres;

XLIII - Modificação de quadra: é a alteração do projeto de um loteamento devidamente aprovado modificando a disposição dos lotes. Podendo inclusive incluir a abertura de novas ruas;

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

XLV - Parcelamento do solo: é a divisão de qualquer área sob forma de loteamento, desmembramento, desdobro, divisão de área ou fracionamento;

XLVI - Passeio ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres, adequadas às normas de acessibilidade;

XLVII - Passeio coberto: área coberta conjugada com a edificação destinada ao passeio público;

XLVIII - Recuo: é a distância horizontal, perpendicular à divisa do terreno, entre o limite externo da edificação e a divisa do terreno;

XLIX - Referência de Nível (RN): é a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar;



L - Regularização Fundiária: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de loteamentos irregulares através da titulação de seus ocupantes e a regularização das edificações, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

LI - Sacada: é o piso saliente do corpo da edificação sem apoio com a função de terraço aberto, circundado por peitoril ou grade.

LII - Sistema de Lazer: é a área livre, de uso coletivo, destinada ao lazer, e que faz parte da área livre de uso público;

LIII - Sobressolo: é a área acima do perfil natural do solo destinada ao estacionamento de veículos e equipamentos de uso coletivo;

LIV - Subsolo: é a área abaixo perfil natural do solo, destinado ao estacionamento de veículos e equipamentos de uso coletivo, aceitando como nível máximo 1,50m (um metro e meio) acima do perfil da via na faixa destinada ao recuo frontal e 7,00m (sete metros) das áreas adjacentes;

LV - Terreno: é a porção de terra definida como lote ou gleba;

LVI - Unidade autônoma: é a fração privativa de lote e/ou edificação inserida dentro dos limites da parte privativa do empreendimento;

LVII - Urbanização: é o processo de passagem do rural para o urbano, dotando ou não uma área com infra-estrutura e equipamentos urbanos (redes de água e esgoto, abertura e pavimentação de via, parques, jardins, etc);

LVIII - Uso de comércio: atividade pela qual configura a circulação de mercadoria;

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

LX - Uso do solo: é a atividade vinculada à ocupação permitida pelo zoneamento;

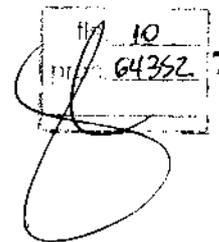
LXI - Via pública oficial: é a via aberta, aceita pelo Município como parte integrante do sistema viário do Município, devidamente classificada e em uso público;

LXII - Vistoria: é a diligência efetuada por técnico do Município, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de uma edificação ou terreno;

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP



CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO DO TERRITÓRIO

Seção I - Do Macrozoneamento

Art. 4º. A Macrozona é a divisão do território do Município em função de características específicas de urbanização e ruralidade, sendo delimitada por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, cursos d'água e divisas de terreno, conforme ilustrado no Anexo I a esta Lei.

Art. 5º. A Macrozona subdivide-se em:

I - Macrozona Urbana;

II - Macrozona Rural.

Seção II - Do Zoneamento

Art. 6º. O zoneamento é a subdivisão das Macrozonas através da criação de zonas específicas com adensamentos diferenciados, visando estabelecer a melhor forma de utilização de cada região e a ordenação do crescimento da cidade.

§ 1º. As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, cursos d'água ou divisas de terreno, como ilustrado na planta que integra o Anexo I a esta Lei.

§ 2º. Nas áreas abrangidas por zoneamentos distintos, aplicam-se a média ponderada dos índices definidos pelas zonas abrangidas e as condições da zona de maior abrangência, devendo os usos ser respeitados no caso de divisa de Macrozoneamento.

§ 3º. Em loteamentos abrangidos por zoneamentos distintos, a divisa do zoneamento deverá ser delimitada e ajustada por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, cursos d'água ou divisas.

§ 4º. Qualquer iniciativa de uso e ocupação de solo em imóvel confrontante com faixa de domínio de rodovia, poderá transportar o zoneamento da faixa ocupada por avenida marginal projetada para o fundo do imóvel, desde que o proprietário se comprometa a doar a faixa a ser destinada a avenida projetada e implantar a mesma interligando ao sistema viário antes da utilização efetiva.



Seção III - Da Classificação da Macrozona Urbana

Art. 7º. A macrozona urbana é constituída por áreas urbanizadas, em processo de urbanização ou de expansão urbana, delimitadas no Anexo I a esta Lei, e subdivide-se nas seguintes zonas:

- I - Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU);**
- II - Zona Residencial (ZR);**
- III - Zona de Interesse Público (ZIP);**
- IV - Zona de Serviço e Comércio (ZS);**
- V - Zona Industrial (ZI).**

Art. 8º. Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU), em função de suas características e de critérios de uso e ocupação do solo, subdivide-se em:

I - Zona de Conservação Ambiental (ZCA): abrange áreas de uso essencialmente residencial, com pequenas ocorrências de comércio e serviço e com densidade demográfica bruta máxima de 25 hab/ha, lote mínimo de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

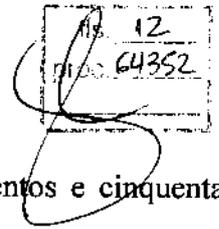
II - Zona de Conservação de Manancial (ZCM): abrange áreas de mananciais com uso essencialmente residencial, com pequenas ocorrências de comércio e serviço, e com densidade demográfica bruta máxima de 16 hab/ha, lote mínimo de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros).

Parágrafo único. Aos lotes oriundos de parcelamento do solo em data anterior à Lei nº 2.405, de 10 de junho de 1980, aplicam-se os índices e condições da zona de uso misto ZR3.

Art. 9º. 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): abrange áreas de uso essencialmente residencial, com ocorrência de comércio e serviço, com densidade demográfica bruta máxima de 80 hab/ha, lote mínimo de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros);

II - Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2) - abrange áreas de uso predominantemente residencial, com ocorrência de comércio e serviço, com densidade



demográfica bruta máxima de 200 hab/ha, lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros);

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

Art. 10. A Zona de Interesse Público (ZIP) corresponde às frações do território destinadas à promoção da política habitacional de interesse social e regularização fundiária, subdivide-se em:

I - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): abrange os núcleos de submoradias, reurbanizações de submoradias, conjuntos habitacionais e parcelamentos do solo executados pela Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS ou em parceria, e as áreas ocupadas por assentamentos que foram objeto de regularização fundiária em parceria com a mencionada Fundação;

II - Zona de Regularização Fundiária de Interesse Específico (ZRFIE): abrange os parcelamentos do solo irregulares, implantados ou constituídos em data anterior à edição da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009;

III - Zona de Urbanização Específica (ZUE): envolve áreas de interesse público 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 ou ambiental e áreas resultantes de operações consorciadas;

IV - Zona de Serviço e Comércio Especial (ZSE): é formada pelas áreas resultantes de contrapartida urbanística e de Operações Urbanas Consorciadas, cujos usos, índices e condições serão definidos para cada caso, através de legislação específica.

§ 1º. As normas técnicas de uso e ocupação do solo da Zona de Urbanização Específica (ZUE) serão definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e objeto de legislação específica.

§ 2º. As normas técnicas de uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) serão definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS, ouvindo as demais Secretarias no que couber, e fixadas por ato normativo do Poder Executivo Municipal.



§ 3º. Para efeito de licenciamento nos órgãos estaduais competentes, as áreas que vierem a ser ocupadas para uso habitacional nas condições previstas no § 2º do art. 11 da Lei Complementar nº 417, de 29 de dezembro de 2004, integrarão a Zona de Urbanização Específica (ZUE).

§ 4º. 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.

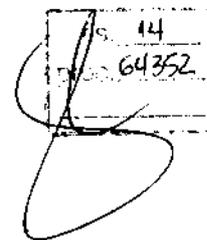
Art. 11. A Zona de Serviço e Comércio (ZS) compreende áreas com ocupação consolidada por atividades comerciais e serviços, e equipamentos públicos, que, em função de suas características e de critérios de uso e ocupação do solo, subdivide-se em:

I - Zona de Serviço e Comércio Central (ZS1): 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, com densidade demográfica bruta máxima de 240 hab/ha, lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros);

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

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

Art. 12. 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, com densidade demográfica bruta máxima de 300 hab/ha, lote mínimo de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 15,00m (quinze metros).



Seção IV - Da Classificação da Macrozona Rural

Art. 13. A macrozona rural tem como objetivo promover a conservação, proteção, recuperação, reflorestamento e o uso racional do patrimônio natural da cidade, estabelecendo normas, incentivos e restrições ao seu uso, delimitadas no Anexo I, e subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental (ZPRRA): corresponde às áreas de entorno da Reserva Biológica, que contém o polígono de tombamento definido pela Resolução nº 11 do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), de 08 de março de 1983;

II - Zona de Conservação Ambiental da Ermida (ZCAE): corresponde à zona de uso sustentável da Ermida;

III - Zona de Conservação Ambiental da Malota (ZCAM): corresponde à zona de uso sustentável da Malota;

IV - Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova (ZCATN): corresponde à zona de uso sustentável da Terra Nova;

V - Zona de Conservação da Serra dos Cristais (ZCSC): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da região da Serra dos Cristais e Castanho, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

VI - Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim (ZCBRMJ): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Jundiaí-Mirim, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

VII - Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari (ZCBRC): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Capivari, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

VIII - Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí (ZCVRJ): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Jundiaí, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);



IX - A Zona de Margens do Rio Jundiaí (ZMRJ): é formada pelas áreas às margens do Rio Jundiaí e seus afluentes, compreendida nos limites da Zona de Conservação da Bacia do Vale do Rio Jundiaí, definidos no Anexo I a presente Lei.

Art. 14. Aplica-se à Zona de Margens do Rio Jundiaí (ZMRJ) a seguinte disciplina:

I - os imóveis situados à margem esquerda do Rio Jundiaí compreendidos entre a Rua Daniel Pelizzari, a Avenida Juvino Furkin e a Estrada Municipal Laura Storani ficam sujeitos às condições a seguir:

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

b) no caso de parcelamento da gleba remanescente, o percentual de 5% (cinco por cento) destinado à área institucional será calculado apenas sobre a área remanescente;

c) no caso de parcelamento da gleba remanescente, o percentual destinado à área livre de uso público será considerado integralizado mediante a doação da área de que cuida a alínea "a" deste inciso;

II - os demais imóveis pertencentes à Zona de Margens do Rio Jundiaí (ZMRJ) devem observar as condições abaixo:

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

b) no caso de parcelamento da gleba remanescente, o percentual de 5% (cinco por cento) destinado à área institucional será calculado apenas sobre a área remanescente;

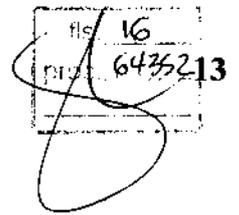
c) no caso de parcelamento da gleba remanescente, o percentual destinado à área livre de uso público será considerado integralizado mediante a doação da área de que cuida a alínea "a" deste inciso.

Art. 15. O Território de Gestão da Serra do Japi abrange a unidade de proteção integral das seguintes áreas ou zonas, com restrições definidas por legislação específica:

I - Reserva Biológica, definida nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de junho de 2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP



- II - Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental;
- III - Zona de Conservação Ambiental da Ermida;
- IV - Zona de Conservação Ambiental da Malota;
- V - Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova.

Seção V - Da Faixa de Margem Hídrica

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

I - As Faixas de Margens do Rio Jundiaí (FMH1): formadas pelas margens do Rio Jundiaí e seus afluentes diretos, terão largura de 75,00m (setenta e cinco metros) e 45,00 m (quarenta e cinco metros), respectivamente, para cada lado das margens nos seus trechos rurais e, nos trechos urbanos, terão a largura especificada nas normas federais vigentes;

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

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

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

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

Parágrafo único. Toda iniciativa de uso, ocupação ou parcelamento do solo nas glebas ou lotes com área superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), abrangidas pelas



Faixas de Margens Hídricas deverão requerer diretrizes específicas, nos moldes das diretrizes para a utilização de gleba com a finalidade de garantir a preservação do manancial e a recomposição ou manutenção da mata ciliar.

Seção VI - Dos Corredores de Comércio e Serviço

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

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

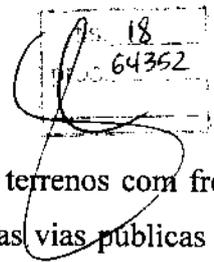
II - Corredor de Comércio e Serviço 2 (CC-2): compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço, situados em uma faixa com largura de 50,00m (cinquenta metros), medida a partir do alinhamento existente ou projetado da via pública considerada corredor comercial, conforme indicado na planta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

III - Corredor de Comércio e Serviço 3 (CC-3): compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço, situados em uma faixa com largura de 350,00m (trezentos e cinquenta metros), medida a partir dos limites das faixas de domínio das rodovias nos trechos indicados na planta de zoneamento que integra o Anexo I a esta Lei, devendo o acesso ser feito pela marginal da rodovia em conformidade com o art. 58.

§ 1º. Nos corredores viários a utilização dos terrenos deverá considerar os seguintes critérios:

I - as atividades implantadas no corredor em imóveis com frente exclusiva para o corredor deverão garantir a entrada e saída de veículos por no máximo 2 (dois) acessos, exceto nos casos descritos no § 2º deste artigo;

II - nos imóveis com profundidade superior a faixa destinada ao corredor as atividades permitidas no corredor poderão ser implantadas em todo o terreno, desde que seja respeitada a média ponderada entre os índices definidos pelas zonas e corredores abrangidos.



§ 2º. Nos corredores viários CC-1 e CC-2, na utilização dos terrenos com frente para mais de uma via, será tolerado o acesso de veículos a partir de outras vias públicas que delimitem o imóvel, desde que seja observada uma das seguintes condições:

I - sempre que, a critério das Secretarias Municipais de Planejamento e Meio Ambiente, Obras e 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 - justificativa técnica a cargo do interessado, mediante a apresentação de estudo de impacto de vizinhança, regulamentado por lei específica, de que o projeto pretendido contribuirá para facilitar o tráfego de veículos no corredor e não causará incômodos aos imóveis vizinhos.

§ 3º - *Os pedidos de uso e ocupação do solo em terrenos também abrangidos por áreas de proteção de manancial deverão estar acompanhados de documentos e projetos que comprovem a ausência de risco ao manancial.*

Seção VII - Do Polígono do Patrimônio Histórico

Art. 18. Fica instituído o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, conforme indicado na planta que integra o Anexo I a esta Lei.

§ 1º. Os imóveis objeto de interesse de preservação inseridos no Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí - IPPAC, situados ou não no Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico, constituem a Zona de Urbanização Específica (ZUE), aplicando-se os índices e condições definidos para a zona em que o imóvel se encontra.

§ 2º. Qualquer iniciativa de uso e ocupação do solo, inclusive publicidade e alvará de funcionamento, dos imóveis inseridos no Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí deverá ser precedida de aprovação da Secretaria Municipal da Cultura, após manifestação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (COMPAC).

§ 3º. Os cuidados quanto a preservação histórica que deverão ser considerados nos projetos e os procedimentos serão definidos por ato do executivo.

§ 4º. *A relação de bens inseridos no Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí - IPPAC será publicada por ato do executivo.*



Art. 19. Os imóveis tombados deverão, quando da reforma, ampliação ou demolição, precedendo a aprovação final de qualquer pedido feito à Municipalidade, ser submetidos aprovação do órgão ou entidade correspondente.

Parágrafo único. Nos imóveis que fazem divisas com os bens tombados, os projetos de reformas, ampliações, demolições e construções serão submetidos à análise da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e, sendo constatado que a obra pode interferir no bem tombado, será solicitado que o requerente apresente parecer favorável do órgão ou entidade de Proteção do Patrimônio Histórico correspondente, a requerimento do interessado, para posterior aprovação da Secretaria Municipal de Obras.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I - Das Vias Existentes

Art. 20. O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes, quer sejam municipais, estaduais ou federais, identificadas na planta que integra o Anexo I a esta Lei.

Parágrafo único. As dimensões das vias existentes poderão ser ajustadas conforme as regras do art. 22, mediante a viabilidade técnica e o interesse público justificado.

Seção II - Da Classificação das Vias Existentes

Art. 21. 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, com acessos controlados e sem interferência no tráfego municipal;

II - Via Arterial 1: via estrutural destinada ao tráfego principal e integração das regiões da cidade, com canteiro central ou canal;

III - Via Arterial 2: via estrutural destinada ao tráfego principal e integração das regiões da cidade, sem canteiro central ou canal;

IV - Via Coletora 1: via de saída ou penetração dos bairros, tendo a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais com canteiro central ou canal;



V - Via Coletora 2: via de saída ou penetração dos bairros, tendo a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais;

VI - Via Local 1: via de acesso aos lotes com canteiro central ou canal;

VII - Via Local 2: via de acesso aos lotes;

VIII - Via Local 3: via de acesso aos lotes com balão de retorno e comprimento máximo de 100,00m (cem metros);

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

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

XI - Ciclovía: via destinada exclusivamente à circulação de bicicletas;

XII - Ciclofaixa: parte da via destinada exclusivamente à circulação de bicicletas, motocicletas e transporte coletivo.

§ 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 a esta Lei.

§ 2º. As marginais das rodovias estaduais são consideradas vias arteriais, desde que implantadas e em uso público.

§ 3º. As vias paralelas às rodovias estaduais, aos corredores comerciais e às vias arteriais, separadas apenas por um canteiro divisor, equiparam-se em suas classificações, exceto quando definido em operação urbana consorciada.

§ 4º. Os corredores comerciais abrangidos pelo § 3º deste artigo serão contados a partir do alinhamento da via paralela.

§ 5º. As vias oficiais não classificadas nos incisos deste artigo são tratadas como vias locais.

§ 6º. As vias classificadas no Anexo I à presente Lei poderão ter sua classificação alterada, desde que:

I - seja constatada pelos órgãos competentes a necessidade de alteração ou correção da classificação viária;

II - seja requerida via processo administrativo, acompanhada de justificativa técnica.

§ 7º. As alterações de classificação viária serão analisadas e aprovadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, ouvidas as demais Secretarias, no que couber.



§ 8º. As alterações de classificação viária somente integrarão o Sistema Viário após a publicação da respectiva Lei.

Seção III - Da Abertura de Novas Vias

Art. 22. A abertura de novas vias deverá obedecer às diretrizes definidas pelo Município quanto ao traçado dos alinhamentos, larguras mínimas e raios das curvas de concordância.

§ 1º. O Município 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	LARGURAS MÍNIMAS			
		LEITO CARROÇÁVEL	PASSEIOS	CANTEIRO CENTRAL	CICLOVIA
Arterial 1	30,00	9,50 (x2)	3,00	2,00	3,00
Arterial 2	18,00	9,50	3,00	0,00	2,50
Coletora 1	28,00	9,00 (x2)	2,50	2,00	3,00
Coletora 2	17,00	9,00	2,50	0,00	3,00
Local 1	18,00	6,00 (x2)	2,50	1,00	0,00
Local 2	14,00	9,00	2,50	0,00	0,00
Local 3 (com balão de retorno e comprimento máximo de 100m)	12,00	8,00	2,00	0,00	0,00

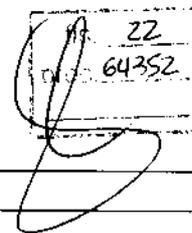
II - declividades máximas indicadas a seguir:

a) declividade transversal do leito carroçável 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), para as vias locais e coletoras;

c) declividade longitudinal não superior a 10% (dez por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento), para vias arteriais;

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



Ângulo Central da curva de concordância	Raios (metros)		
	Locais e Coletoras	Arteriais 1	Arteriais 2
de 0° à 19°59'	50,00	50,00	50,00
de 20° à 29°59'	40,00	50,00	50,00
de 30° à 39°59'	30,00	50,00	40,00
de 40° à 49°59'	23,00	50,00	31,00
de 50° à 59°59'	18,00	40,00	24,00
de 60° à 69°59'	14,00	32,00	19,00
de 70° à 79°59'	11,00	27,00	16,00
de 80° à 89°59'	10,00	22,00	14,00
de 90° à 99°59'	9,00	20,00	12,00
de 100° à 109°59'	7,00	15,50	9,50
de 110° à 119°59'	6,00	13,00	8,00
de 120° à 129°59'	5,00	10,50	6,00
de 130° à 139°59'	4,00	8,00	5,00
de 140° à 149°59'	3,00	7,00	4,00
de 150° à 159°59'	2,50	4,50	3,00
de 160° à 180°	2,00	3,50	2,50

§ 2º. Nas concordâncias dos alinhamentos de vias com classificações diferentes, prevalecerão os raios mínimos especificados para as vias de maior importância.

§ 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 10,00m (dez metros).

§ 4º. Quando dotadas de ciclovia, as vias locais com canteiro central ou canal deverão ter a largura mínima de 22,00m (vinte e dois metros).

§ 5º. Nos loteamentos fechados residenciais serão admitidas dimensões diferentes para o passeio e a faixa de tráfego definidas no inciso I do § 1º deste artigo, desde que seja mantida a largura total da via.

§ 6º. Nos passeios deverá ser garantida uma faixa destinada a equipamentos, junto ao limite da faixa de tráfego, com largura mínima de 50cm (cinquenta centímetros), devendo ser mantida preferencialmente em grama, exceto nas áreas de acessos de veículos e ocupadas por equipamentos.

§ 7º. Na implantação de novas vias, as ciclovias poderão ser dispensadas mediante justificativa técnica devidamente aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 23. As vias obedecerão às seguintes características:



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

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

III - declividade longitudinal não superior a 10% (dez por cento), sendo tolerado declividade maior com a implantação de 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.

Seção IV - Da Classificação das Novas Vias

Art. 24. As novas vias oriundas de loteamentos ou parcelamentos regulares de solo serão classificadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente quando da análise preliminar do projeto.

§ 1º. No caso de continuidade de via existente, a classificação da viária será determinada na emissão das diretrizes.

§ 2º. Registrado o loteamento, a classificação será efetivada mediante decreto.

Art. 25. As vias não originárias de loteamentos ou parcelamentos regulares de solo serão classificadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, ouvidas as demais secretarias, no que couber.

Parágrafo único. As vias abertas e aceitas pelo Município terão sua classificação e oficialização efetivada mediante ato do executivo.

CAPÍTULO IV

DOS USOS DO SOLO

Seção I - Das Categorias de Uso

Art. 26. Para efeito de aplicação desta Lei, as atividades urbanas de uso serão enquadradas nas seguintes categorias:

I - Residencial: H-I, H-II, H-III, H-IV, H-V e H-VI;

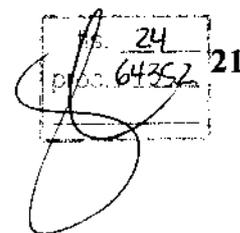
II - Comercial e Serviços: CS-I, CS-II, CS-III, CS-IV e CS-V;

III - Serviços de Saúde: SS-I, SS-II, SS-III, SS-IV e SS-V;

IV - Institucional e Comunitário: IC-I, IC-II, IC-III, IC-IV e IC-V;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP



V - Industrial: I-I, I-II, I-III, I-IV e I-V.

Parágrafo único - As atividades enquadradas nas categorias de uso CS-V, SS-V, IC-V e I-V são proibidas no Município de Jundiaí.

Art. 27. Para efeito de aplicação desta Lei, as atividades rurais de uso serão enquadradas nas seguintes categorias:

I - Residencial: H-I e R-II;

II - Exploração: R-III e R-IV;

III - Recreativa: R-V;

IV - Produção Rural: R-I;

V - Comércio e Serviço Rural: R-VI.

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

Art. 29. Para enquadramento das atividades, dos usos instalados ou pretendidos, poderão ser considerados aspectos técnicos e urbanísticos, independentemente da razão social do estabelecimento ou do seu enquadramento segundo a legislação fiscal ou tributária, a pedido do requerente, acompanhado de memorial de atividade e justificativa.

Art. 30. O enquadramento dos estabelecimentos de uso industrial deverá considerar, prioritariamente, os critérios e as orientações adotados pelo órgão estadual competente.

Art. 31. As atividades serão enquadradas conforme definições constantes da Tabela I do Anexo II a esta Lei.

§ 1º. As atividades que causarem incômodos em virtude da geração de ruídos ou odores e estacionamento insuficiente deverão ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

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

I - possuir frente mínima definida para a zona;

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



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

Art. 32. As edificações destinadas às instalações administrativas dos estabelecimentos industriais, implantadas fora da zona industrial, serão equiparadas para efeito de uso do solo aos estabelecimentos de comércio e serviço das categorias equivalentes a escritório ou conjunto de escritórios.

Art. 33. Os estabelecimentos de prestação de serviços públicos municipais de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros poderão se localizar em qualquer zona urbana ou rural, desde que atendam aos índices e condições de utilização do terreno.

Art. 34. 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.

Parágrafo único. 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.

Seção II - Da Classificação dos Usos

Art. 35. 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 a esta Lei.

Art. 36. Os usos permitidos no Território de Gestão da Serra do Japi serão definidos em legislação específica.

Art. 37. Os usos implantados em data anterior à vigência da presente Lei classificam-se em:

I - permitidos: são os usos e ocupação do solo compatíveis com a Tabela II do Anexo II à presente Lei;

II - tolerados: são os usos e ocupação do solo incompatíveis com a presente Lei exercidos no local anteriormente à vigência desta norma com a devida autorização do Município;



III - proibidos: são os usos e ocupação do solo considerados nocivos, perigosos, incômodos ou incompatíveis com a presente Lei e que não se classificam como tolerados.

Parágrafo único. Os usos e ocupação do solo classificados como tolerados poderão ser ampliados ou alterados desde que:

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

II - a ampliação da atividade seja restrita ao terreno existente anteriormente à vigência desta norma e não implique na anexação ou vinculação de outros imóveis, devendo a ampliação respeitar os índices de ocupação, aproveitamento e recuos.

CAPÍTULO V

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I - Dos Índices e Condições

Art. 38. A utilização dos terrenos em todo o território do Município observará aos seguintes índices: taxa de ocupação, índice de aproveitamento, índice de permeabilidade e densidades demográficas, e, ainda, às seguintes condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, altura máxima e vagas para veículos.

§ 1º. A reutilização de áreas e imóveis anteriormente destinados a atividades com uso de produtos nocivos químicos ou orgânicos, depósitos de resíduos, postos de abastecimento, depósitos de derivados de petróleo e desmanches de veículos ou máquinas na superfície ou subterrâneo, fica condicionada à apresentação de laudo técnico elaborado por profissional competente, atestando a inexistência de contaminação do solo.

§ 2º. Nos casos em que houver constatação da contaminação do solo, o profissional habilitado deverá comunicar ao interessado ou proprietário e à Secretaria Municipal de Saúde.

§ 3º. Para reutilização da área contaminada, o interessado ou proprietário deverá apresentar um plano de descontaminação do solo de acordo com as regras da Agência Ambiental competente.

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

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



II - quando se tratar da utilização de glebas ou lotes confrontantes às zonas residenciais, com densidade líquida ou bruta definida para a Zona Industrial.

§ 5º. Nos novos loteamentos inseridos nas Zonas ZCAU, ZR1 e ZR2, é permitido o uso habitacional da categoria H-II, qualquer que seja a classificação da via pública, desde que o projeto defina os lotes que serão ocupados pelas edificações, de tal forma que seja possível exercer o controle da densidade bruta máxima prevista para o local.

§ 6º. Nas glebas onde é permitida a categoria de uso H-V, serão permitidas edificações residenciais sem a incidência do instrumento de outorga onerosa quando:

I – forem doadas as áreas públicas equivalentes para nova urbanização;

II – for destinada área equivalente a 20% (vinte por cento) do lote gerado pela nova urbanização, como área permeável, localizada no nível do passeio, conjugada a este sem bloqueios físicos e com cobertura vegetal;

III – atender a densidade líquida aplicada sobre a área resultante da subtração da área definida no inciso I.

Seção II - Dos Recuos

Subseção I - Recuo Frontal

Art. 39. Os recuos frontais mínimos a serem respeitados pelas edificações, a partir do alinhamento oficial ou projetado, são:

ZONA	RECUO FRONTAL
Zona de Conservação rural	10,00 metros
Zona de Conservação urbana	5,00 metros
ZR e ZEIS	5,00 metros
ZS1	5,00 metros, exceto nos imóveis inseridos e fronteiros ao perímetro descrito no art. 40 desta Lei
ZS2	5,00 metros
Corredores	5,00 metros
ZI	5,00 metros para as edificações ou parte da edificação destinada ao uso administrativo e 10,00 metros para edificações ou parte da edificação destinada a produção ou estocagem
Território de Gestão da Serra do Japi	8,00 metros



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

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

Art. 40. Os imóveis inseridos e fronteiros ao polígono delimitado pelas vias mencionadas abaixo se submetem à disciplina estabelecida nos § 1º ao 4º deste artigo:

I – Rua Rangel Pestana, entre a Rua São Bento e o Largo de São José;

II – Rua Vigário J.J. Rodrigues, entre o Largo de São José e Rua Secundino Veiga;

III – Rua Secundino Veiga, entre a Rua Vigário J.J.Rodrigues e a Rua Senador Fonseca;

IV - Rua Senador Fonseca, entre a Rua Secundino Veiga e a Rua Marcílio Dias;

V - Rua Marcílio Dias, entre a Rua Senador Fonseca e a Rua Baronesa do Japi;

VI - Rua Baronesa do Japi, entre a Rua Marcílio Dias e a Rua Barão do Triunfo;

VII - Rua Barão do Triunfo, entre a Rua Baronesa do Japi e a Rua Petronilha Antunes;

VIII - Rua Petronilha Antunes, entre a Rua Barão do Triunfo e a Rua Coronel Leme da Fonseca;

IX - Rua Coronel Leme da Fonseca, entre a Rua Petronilha Antunes e a Rua Zacarias de Góes;

X - Rua Zacarias de Góes, entre a Rua Coronel Leme da Fonseca e a Rua Coronel Boaventura Mendes Pereira;

XI - Rua Anchieta, entre a Rua Coronel Boaventura Mendes Pereira e a Rua Onze de Junho;

XII - Rua Onze de Junho, entre a Rua Anchieta e a Rua do Rosário;

XIII - Rua São Bento, entre a Rua do Rosário e a Rua Rangel Pestana.

§ 1º. Os imóveis de que trata este artigo respeitarão os recuos frontais mínimos como segue:

I - 5,00m (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;



II - 4,00m (quatro metros) no pavimento térreo para as demais vias do setor paralelas às Ruas Barão de Jundiaí e Rosário;

III - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) no pavimento térreo para as vias transversais à Rua do Rosário e à Rua Barão de Jundiaí, com faixa destinada à estrutura nos primeiros 25cm (vinte e cinco centímetros) junto ao alinhamento.

§ 2º. Nos casos dos incisos I e II do § 1º deste artigo, a estrutura de apoio poderá ocupar o primeiro metro junto ao alinhamento.

§ 3º. As edificações que vierem a ocupar os recuos definidos no parágrafo anterior, destinadas ao prolongamento dos passeios, deverão:

I - possuir pé direito mínimo de 3,00m (três metros);

II - ser implantadas no nível do passeio, sendo vedada saliência ou rampa em toda a sua extensão;

III - garantir o livre trânsito de pedestre, não podendo ser utilizadas como complemento da atividade de comércio ou serviço.

§ 4º - Na situação de que trata o § 3º deste artigo, comprovada a impossibilidade de imediata continuidade do passeio sob passeio coberto, será tolerado o fechamento provisório nas divisas, sem efeito estrutural. Nesse caso o uso do passeio coberto será outorgado a título precário por ato do Executivo.

Art. 41. O recuo frontal poderá ser ocupado por cabines de abastecimento de energia, sistema de distribuição de água, abrigo de lixo, abrigo de gás, portaria ou guarita, respeitado o alinhamento existente e projetado e o limite máximo de ocupação de 16,00m² (dezesseis metros quadrados) da área.

Art. 42. Nos terrenos de esquina, o recuo frontal em relação ao alinhamento projetado da via de menor importância será determinado em função da dimensão do imóvel, largura ou profundidade, perpendicular à referida via, da seguinte forma:

Dimensão da largura ou profundidade (metros)	Recuo frontal (metros)
Até 8,00	2,00
Entre 8,01 e 50,00	2,50
Acima de 50,00	5,00

§ 1º. Em terrenos de esquina localizados em vias de igual classificação, o profissional optará pela via na qual se aplicará a redução determinada no “caput” deste artigo.



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

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

Art. 43. As construções existentes ou projetadas em terrenos em aclive poderão ter abrigo ou garagem para veículos junto ao alinhamento da via pública, desde que o nível máximo do perfil natural do solo em uma linha paralela ao alinhamento projetado e distante 10m (dez metros) dele esteja, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) acima do nível do passeio no eixo do abrigo ou garagem.

Art. 44. Nas edificações residenciais individuais, agrupadas ou superpostas, as garagens com largura inferior a 50% (cinquenta por cento) da testada do lote poderão ocupar os recuos frontal e lateral.

§ 1º. Nos abrigos ou garagens de que cuida esta norma, o pé direito máximo deverá ser de 3,00m (três metros).

§ 2º. Nos lotes com área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrado) e testada igual ou inferior a 8,00m (oito metros), as garagens poderão ocupar 100% (cem por cento) do recuo frontal.

Art. 45. As garagens de subsolo destinadas a estacionamento de veículos nos edifícios poderão ocupar as faixas de recuo frontal, até a altura máxima de 1,5m (um metro e meio) acima do perfil da via, respeitado o alinhamento projetado.

Art. 46. As coberturas para postos de combustíveis com pé direito não inferior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), com vão aberto e altura não superior a 7,00m (sete metros), não serão consideradas para efeito de recuo frontal, desde que não tenham apoio na faixa frontal do referido recuo.

Subseção II - Recuos Laterais e Fundos

Art. 47. Os recuos laterais e de fundos das edificações serão determinados de acordo com os seguintes critérios:



I - As edificações, exceto as destinadas ao uso industrial, com até dois pavimentos, e altura não superior a 7,00m (sete metros), medidos entre o perfil natural do solo e a laje do pavimento mais alto, estão isentas de respeitar os recuos laterais e de fundos, devendo ser comprovado que a edificação está respeitando as dimensões e áreas mínimas destinadas à iluminação e ventilação, definidas pelo Código Sanitário;

II - As edificações de uso industrial, independente do número de pavimentos, deverão respeitar os recuos mínimos a seguir definidos:

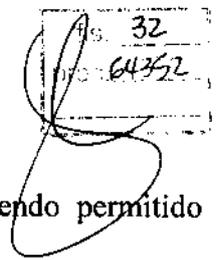
ZONA / CORREDOR	RECUO LATERAL SOMA	RECUO LATERAL MÍNIMO	RECUO DE FUNDO
Zona de Conservação rural	10,00 metros	1,50 metros	8,00 metros
Zona de Conservação urbana	4,00 metros	1,50 metros	8,00 metros
ZR1	2,50 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZR2	2,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZR3	2,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZEIS	2,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZS1	0,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZS2	2,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZI	3,00 metros	1,50 metros	4,00 metros
CC1, CC2 e CC3	Definido pela zona	Definido pela zona	Definido pela zona
Território de Gestão da Serra do Japi	10,00 metros	1,50 metros	8,00 metros

III - Nas edificações com altura superior a 12,00m (doze metros), medidos entre o perfil natural do solo e a laje do pavimento mais alto, os recuos laterais de ambos os lados e de fundos serão de no mínimo 1/6 (um sexto) da altura total da edificação.

§ 1º. Não é permitida a abertura de vãos para iluminação e ou ventilação, a qualquer título, diretamente para os imóveis confrontantes, salvo área pública destinada como viela ou área livre de uso público, sendo vedado o acesso.

§ 2º. As águas pluviais deverão ser coletadas nos limites do imóvel, bem como conduzidas e despejadas junto às guias, sem prejuízo aos vizinhos.

§ 3º. As edificações com mais de dois pavimentos ou altura superior a 7,00m (sete metros), medidos entre o perfil natural do solo e a laje de cobertura do pavimento mais alto,



deverão respeitar os recuos definidos nos incisos II e III deste artigo, sendo permitido o escalonamento.

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

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

§ 6º. Inexistindo laje de cobertura no pavimento mais alto, a altura da edificação será medida entre o perfil natural do solo e o ponto de apoio da cobertura.

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

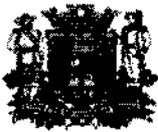
§ 8º. No caso de imóvel confrontante com viela, poderá ser computado no recuo definido no inciso III do presente artigo 50% (cinquenta por cento) da largura de viela.

Art. 48. As garagens de subsolo destinadas a estacionamento de veículos nos edifícios poderão ocupar faixas de recuo laterais e fundos, respeitada a altura máxima acima do perfil natural do solo em 7,00m (sete metros).

Parágrafo único. Quando no recuo lateral e fundo a altura ultrapassar os 7,00m (sete metros), acima dessa, deverão ser respeitados os recuos exigidos para o setor, conforme a tabela do art. 47, inciso II.

Seção III - Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento

Art. 49. Os índices de ocupação e aproveitamento para cada zona ficam assim definidos:



ZONA / CORREDOR	VIA	OCUPAÇÃO		APROVEITAMENTO		
		LOTE	GLEBA	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
Zona de Conservação da Macrozona Rural	Todas as vias	20%	10%	=====	0,30x	0,30x
Zona de Conservação da Macrozona Urbana	Todas as vias	50%	20%	=====	1,00x	1,00x
ZR1	Local	60%	20%	0,10x	1,00x	1,00x
	Coletora			0,10x	1,00x	1,00x
	Arterial			0,12x	1,20x	1,20x
ZR2	Local	60%	30%	0,24x	1,20x	1,20x
	Coletora			0,24x	1,20x	1,20x
	Arterial			0,30x	1,50x	2,00x
ZR3	Local	60%	35%	0,30x	1,50x	1,50x
	Coletora			0,30x	1,50x	2,00x
	Arterial			0,40x	2,00x	2,50x
ZEIS	Todas as vias	60%	35%	0,30x	1,50x	1,50x
ZS1	Todas as vias	80%	40%	0,80x	4,00x	5,00x
ZS2	Local	70%	30%	0,40x	2,00x	2,00x
	Coletora			0,60x	3,00x	3,00x
	Arterial			0,80x	4,00x	4,00x
ZI	Local	60%	50%	0,30x	1,50x	1,50x
	Coletora			0,40x	2,00x	2,50x
	Arterial			0,40x	2,00x	2,50x
CC-1		70%	40%	0,40x	2,00x	2,50x
CC-2		70%	40%	0,50x	2,50x	3,00x
CC-3		70%	40%	0,60x	3,00x	3,50x

§ 1º. Não serão computadas no índice de ocupação:

I - as garagens;

II - as piscinas descobertas;

III - a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;

IV - os beirais ou marquises com largura máxima de 1,00m (um metro) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado, considerando o menor valor, não devendo ser demonstrados no quadro de áreas dos projetos;

V - as coberturas para postos de combustíveis com pé direito não inferior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), com vão aberto e altura não superior a 7,00m (sete metros);

VI - as projeções das sacadas, marquises e beiras em balanço, desde que o balanço não seja superior a 2,00m (dois metros);



VII - os terraços cobertos com o limite de 10% (dez por cento) do pavimento.

§ 2º. Não serão computadas no índice de aproveitamento:

I - as garagens;

II - a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;

III - os beirais ou marquises com largura máxima de 1,00m (um metro) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado, considerando o menor valor, não devendo ser demonstrados no quadro de áreas dos projetos;

IV - as projeções das sacadas, marquises e beiras em balanço, desde que o balanço não seja superior a 2,00m (dois metros);

V - os espaços cobertos destinados a lazer, desde que não ultrapassem 10% (dez por cento) do aproveitamento máximo permitido;

VI - nos edifícios de pavimentos destinados à habitação coletiva, conjunto de escritórios ou consultórios, o espaço coberto destinado a uso comum, desde que não ultrapasse 10% (dez por cento) do aproveitamento máximo permitido;

VII - a área interna destinada ao uso público na forma de galerias e espaços cobertos, com largura não inferior a 4,00m (quatro metros), que esteja situada no nível do passeio ou nos pisos adjacentes, a eles interligada por rampas ou escadas, e que permaneça aberta no horário comercial;

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

§ 3º. Os imóveis que não atenderem ao índice de aproveitamento mínimo estão sujeitos aos procedimentos definidos em legislação específica.

§ 4º. As atividades que por suas características necessitem de maior espaço descoberto estarão dispensadas do índice mínimo de aproveitamento, mediante justificativa técnica.

§ 5º. A utilização do índice de aproveitamento máximo somente será permitida vinculada a utilização dos instrumentos instituídos pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), regulamentados por legislação específica.

Art. 50. Fica assegurado aos proprietários de terrenos parcialmente atingidos por diretrizes viárias, quando as áreas forem transferidas ao Município por ato de doação a título gratuito, a outorga do direito de aplicação do índice de aproveitamento sobre a área integral, a ser utilizado na área remanescente de sua propriedade.



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

Seção IV - Das Alturas das Edificações

Art. 51. As alturas máximas das edificações, medidas entre o perfil do solo e a laje e cobertura do pavimento mais alto, serão limitadas 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 instituídas pelo Comando da Aeronáutica, qualquer iniciativa de uso e ocupação do solo deverá atender às restrições relativas à proteção do aeródromos, rotas de helicópteros, heliporto e helipontos, instituída pelo Comando da Aeronáutica.

§ 1º. Os limites definidos no inciso I deste artigo não incluem as instalações de caixa d'água, elevadores e platibanda, devendo ser medidos a partir do nível da calçada e respeitado em qualquer ponto da testada.

§ 2º. Para os terrenos de esquina ou com frente para mais de uma via, deverá ser respeitada a altura máxima para a via de classificação viária hierarquicamente superior.

§ 3º. Para os terrenos de esquina ou com frente para mais de uma via com a mesma classificação viária hierárquica, a altura máxima será determinada em relação à via escolhida pelo profissional.

§ 4º. O número de pavimentos das edificações não habitacionais deverá ser limitado pelas mesmas condições estabelecidas para o uso Habitacional apresentado na Tabela II do Anexo II que faz parte integrante desta Lei, sendo admitido pé direito duplo no pavimento térreo com altura máxima de 7,00m (sete metros).

§ 5º. As edificações verticais enquadradas na categoria H-II que destinarem o pavimento térreo exclusivamente como garagem e possuírem elevador poderão ser edificadas com 04 (quatro) pavimentos acima do nível térreo de garagem.

§ 6º. Inexistindo laje de cobertura no pavimento mais alto, a altura da edificação será medida entre o perfil natural do solo e o ponto de apoio da cobertura.

**Seção V - Das Vagas para Veículos**

Art. 52. 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 de aproveitamento.

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

§ 2º. Os espaços necessários para estacionamento de veículos, manobra, embarque, desembarque, carga e descarga obrigatoriamente deverão estar contidos nos limites do terreno onde será implantado o empreendimento.

Art. 53. Nas edificações para fins habitacionais, unifamiliar ou coletivo, as vagas deverão atender às unidades na seguinte proporção:

Área da Unidade Habitacional (coletivo) ou área de aproveitamento (unifamiliar)	N.º de Vagas
Até 80m ²	1
De 80m ² a 160m ²	2
Acima de 160m ²	3

Art. 54. As edificações destinadas aos usos comerciais, de prestação de serviços, de serviços de saúde, institucionais e comunitárias, deverão prever estacionamento destinado a automóveis ou utilitários na proporção de uma vaga para cada 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados) da área total de aproveitamento.

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

II - As edificações destinadas aos usos comerciais, de prestação de serviços, de serviços de saúde, institucionais e comunitárias, deverão prever estacionamento destinado a motocicletas ou bicicletas, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 10 (dez) vagas obtidas pelo “caput” deste artigo, com dimensões mínimas de 1,00 x 2,40 metros.

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

§ 2º. Nas edificações existentes antes da vigência desta Lei, o atendimento das condições estabelecidas no “caput” poderá ser feito mediante a locação de vagas localizadas em estacionamentos ou edifícios garagens licenciados, em um raio de 300m (trezentos metros),



com comprovação anual da locação perante a Secretaria Municipal de Finanças, sob pena de suspensão do alvará de funcionamento.

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

Art. 55. As edificações destinadas ao uso industrial, logística ou depósito atacadista deverão prever estacionamento destinado a automóveis ou utilitários, na proporção de um veículo para cada 10 (dez) funcionários, e estacionamento destinado a motocicleta e bicicletas, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 02 (duas) vagas de automóveis ou utilitários, com dimensões mínimas de 1,00 x 2,40 metros.

Art. 56. Exceto para habitação unifamiliar ou coletiva, em qualquer caso deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,70m (três metros e setenta centímetros) cada, e para idosos e gestantes, com largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), na seguinte proporção:

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

Art. 57. Excluem-se da aplicação dos dispositivos desta Seção as edificações:

I - constantes do aerofotogramétrico de 1969, desde que tecnicamente inviável;

II - implantadas ou projetadas em lotes com testada menor que 8,00m (oito metros) e área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

III - implantadas ou projetadas em imóveis com frente exclusiva para via de pedestre ou calçadão, desde que não possua acesso por outras vias;

IV - nas edificações existentes e aprovadas com base em legislações anteriores cuja ampliação implique demolição que descaracterize a edificação ou implique interferência estrutural do imóvel;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP



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

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

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

Art. 58. O acesso de veículos nos imóveis observará os seguintes critérios:

I - com testada superior a 8,00m (oito metros) será permitido o rebaixamento de guia no máximo de 50% (cinquenta por cento) da testada do imóvel, com largura máxima de cada rebaixamento de 8,00m (oito metros), respeitando a distância mínima entre eles de 6,00m (seis metros);

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

III - com testada de até 8,00m (oito metros), existentes e aprovados com base em legislações anteriores, o rebaixamento terá largura máxima de 4,00m (quatro metros);

IV - com frente para vias locais ou coletoras onde o estacionamento de veículos é proibido não há restrição para limite de rebaixamento, desde que aprovado pela Secretaria Municipal de Transportes;

V - com empreendimentos que gerem grande fluxo de veículos será permitido o acesso por via pavimentada, desde que atendidas as diretrizes emitidas pela Secretaria Municipal de Transportes.

§ 1º. Nos empreendimentos com frente exclusiva para rodovias, o acesso deverá ser realizado por avenida marginal e implantado a expensas do interessado, sob diretrizes expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente cumulada com as exigências da Concessionária pertinente.

§ 2º. Os imóveis que possuam em sua totalidade frente para guias rebaixadas, canaletas ou similar, oriundos de loteamentos executados com este padrão de escoamento de águas pluviais, estão dispensados do atendimento deste artigo.

Art. 59. No estacionamento implantado ao longo do alinhamento frontal de terreno, definido como baias de estacionamento, cuja testada usada para esse fim não seja



inferior a 15,00m (quinze metros), o passeio correspondente contornará pelo lado interno do imóvel, deixando a superfície usada pelos veículos diretamente conjugada à via pública, podendo ainda ser computados 50% (cinquenta por cento) dessas baias nas vagas mínimas definidas nesta Seção.

Art. 60. As edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos coletivos de veículos de passeio deverão satisfazer as condições abaixo:

I - quando se tratar de verticalização, as edificações terão as seguintes características:

a) altura livre máxima do pavimento de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

b) respeitar o recuo frontal definido no zoneamento;

c) respeitar o índice de aproveitamento máximo definido no zoneamento para toda edificação;

d) respeitar o índice de ocupação máximo definido no zoneamento, acrescido de 10% (dez por cento);

e) rampas independentes de entrada e saída com faixas de rolamento com largura mínima de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);

f) respeitar as normas vigentes de acessibilidade;

g) respeitar os critérios de acesso de veículos definidos pelo art. 58 desta Lei;

h) ter instalações sanitárias independentes para funcionários e usuários;

i) ter área de embarque e desembarque e sala de apoio no pavimento térreo;

j) respeitar o índice de permeabilidade;

k) atender às normas sanitárias para estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, em especial no que se refere ao revestimento das paredes e muros de divisa;

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

a) pé direito de altura livre máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

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

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



- d) rampas de entrada e saída com faixas de rolamento com largura mínima de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);
- e) instalações sanitárias independentes para funcionários e usuários;
- f) respeitar o recuo frontal definido no zoneamento;
- g) respeitar as normas vigentes de acessibilidade;
- h) respeitar os critérios de acesso de veículos definidos no art. 58 desta Lei;
- i) a área de estacionamento poderá ser totalmente descoberta;
- j) respeitar o índice de permeabilidade;
- k) respeitar as normas sanitárias para estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, em especial no que se refere ao revestimento das paredes e muros de divisa.

§ 1º. As edificações tratadas no “caput” não serão permitidas nas macrozonas rurais, nas vias locais e coletoras da ZCAU, nas vias locais das ZR2 e nas vias locais e coletoras da ZR1.

§ 2º. Os imóveis térreos parcialmente ocupados com os benefícios do presente artigo poderão ser utilizados para outras atividades, desde que a parte do imóvel destinada ao estacionamento não seja utilizada como passagem e esteja fisicamente separada.

Art. 61. As atividades relacionadas na tabela abaixo são consideradas pólos geradores de tráfego e deverão atender aos respectivos requisitos quanto ao número de vagas para carga e descarga e quanto à área de embarque e desembarque, sem prejuízo ao disposto nos arts. 52 a 56 desta Lei.

Tabela - Pólos Geradores de Tráfego

ESTABELECIMENTO	ÁREA DE APROVEITAMENTO OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	Nº DE VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
Empreendimentos habitacionais com mais de 30 unidades residenciais	entre 30 e 40 unidades	uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 41 e 100 unidades	uma vaga tipo I e uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 101 e 200 unidades	uma vaga tipo I e duas vagas tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	mais de 200 unidades	uma vaga de cada tipo em acréscimo para cada 200 unidades	1 em cada nível de estacionamento



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

48
64352 38

ESTABELECIMENTO	ÁREA DE APROVEITAMENTO OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	N.º DE VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos	entre 500 e 4.000m ²	2 (tipo II)	2 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m ²	3 (tipo II)	3 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m ²	4 (tipo II)	4 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ² em cada nível de estacionamento
Escritórios e prestação de serviços em geral	entre 500 e 4.000m ²	uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m ²	uma vaga tipo I e uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m ²	uma vaga tipo I e duas vagas tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m ²	uma vaga tipo I e uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ² em cada nível de estacionamento
Hotéis, motéis, pousadas e serviços de hospedagem em geral	entre 500 e 4.000m ²	1 (tipo II)	1 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m ²	2 (tipo II)	2 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m ²	3 (tipo II)	3 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ² em cada nível de estacionamento
Hospitais, clínicas, maternidades, igrejas, templos, locais destinados ao culto em geral, casas de show, teatros, salão de festas e similares;	entre 500 e 4.000m ²	1 (tipo II)	2 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m ²	2 (tipo II)	4 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m ²	3 (tipo II)	6 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ² em cada nível de estacionamento
Indústrias	entre 500 e 4.000m ²	2 (tipo II)	1
	entre 4.001 e 8.000m ²	3 (tipo II)	2



ESTABELECIMENTO	ÁREA DE APROVEITAMENTO OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	N.º DE VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
	entre 8.001 e 12.000m ²	4 (tipo II)	3
	maior que 12.000 m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ²
Escolas, Creches e Unidades Educacionais	entre 250 e 500 m ²	1 (tipo II)	4
	entre 501 e 1000 m ²	1 (tipo II)	8
	entre 1001 e 2000 m ²	1 (tipo II)	12
	mais de 2.001 m ²	duas vagas tipo II em acréscimo para cada 2.000m ²	12 para cada 2.000m ²

§ 1º. Os espaços destinados a “embarque e desembarque” deverão possuir área mínima de 17,5m² (dezessete metros e cinquenta centímetros quadrados) e dimensão mínima de 3,50m (três metros e cinquenta).

§ 2º. As vagas de carga e descarga deverão possuir as seguintes dimensões mínimas:

I – Vaga tipo I: 5,00 m (cinco metros) por 3,50 m (três metros e meio);

II – Vaga tipo II: 11,00 m (onze metros) por 3,50 m (três metros e meio).

§ 3º. nos casos de empreendimento habitacional/residencial, as vagas de carga e descarga poderão ser localizadas nas áreas destinadas para manobra e vaga de visitante.

§ 4º. Os empreendimentos habitacionais horizontais ou verticais com mais de 20 (vinte) unidades deverão destinar vagas para visitantes na proporção de uma vaga para cada 20 (vinte) unidades, devendo ser localizadas em bolsões de estacionamento, independente da localização da portaria.

Seção VI - Do Índice de Permeabilidade

Art. 62. Quaisquer iniciativas de uso, ocupação e parcelamento do solo, independente do zoneamento, devem garantir áreas mínimas permeáveis que atendam aos seguintes critérios:

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

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



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

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

§ 3º. As áreas permeáveis definidas pelo "caput" deverão ser destinadas a jardins, parques ou vegetação.

§ 4º. Fica tolerada a implantação de 50% (cinquenta por cento) das áreas permeáveis mínimas com material permeável devidamente especificado pelo fabricante, destinadas como espaço de lazer ou acesso de veículos.

Seção VII - Da Densidade Demográfica

Art. 63. Toda iniciativa de uso e ocupação do solo com destinação habitacional ou parcelamento do solo, independentemente da destinação, deverá respeitar as densidades demográficas máximas definidas para cada zona ou corredor como segue:

Zona / corredor	Via	Bruta (hab/ha)	Líquida (hab/ha)
Zona de Conservação rural	Todas as vias	10	10
Zona de Conservação Manancial	Todas as vias	16	40
Zona de Conservação Ambiental	Todas as vias	25	70
ZR1	Local	80	140
	Coletora		200
	Arterial		480
ZR2	Local	200	320
	Coletora		480
	Arterial		720
ZR3	Local	240	480
	Coletora		720
	Arterial		920
ZS1	Todas as vias	240	não há limite
ZS2	Local	240	600
	Coletora		920
	Arterial		1200
ZI	Local	300	320
	Coletora		400
	Arterial		520
CC1		240	720
CC2		240	920
CC3		240	920



§ 1º. Para efeito de aplicação deste artigo, será considerada a população equivalente de 4,0 (quatro) habitantes por lote ou unidade habitacional.

§ 2º. As iniciativas de uso e ocupação do solo em glebas deverão respeitar a densidade demográfica bruta máxima.

§ 3º. As iniciativas de uso e ocupação do solo em lotes deverão respeitar a densidade demográfica líquida máxima.

§ 4º. Os parcelamentos do solo deverão respeitar a densidade demográfica bruta máxima.

§ 5º. Poderá ser aplicado o índice de densidade demográfica líquida de 1600 hab/ha nas edificações ou conjunto de edificações verticais, desde que todas as unidades atendam aos seguintes itens:

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

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

III - permitido somente:

a) nos corredores CC-1 e CC-2, exceto os inseridos na Macrozona Rural e nas Zonas de Conservação Ambiental (ZCA) e de Manancial (ZCM);

b) nas Zonas ZS-1;

c) nas vias arteriais das Zonas ZR-2;

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

§ 6º. As edificações enquadradas na categoria de uso H-II estão isentas da aplicação da densidade líquida quando:

I – o empreendimento se enquadre em programas habitacionais do governo;

II – não configurar conjunto de edificações;

III – for implantado em lote com área máxima de 1.000m², oriundo de parcelamento do solo anterior a vigência da presente Lei.

Seção VIII - Das Construções Conjuntas

Subseção I - Conceito

Art. 64. A implantação de mais de uma edificação no mesmo terreno poderá ocorrer das seguintes formas:

I - edificações de fundos, permitidas para uso habitacional, de comércio e serviço;



II - edificações agrupadas ou superpostas, permitidas para uso habitacional, de comércio e serviço;

III - conjunto de edificações horizontais com no máximo 500 (quinhentas) unidades autônomas por terreno;

IV - conjunto de edificações verticais com no máximo 500 (quinhentas) unidades autônomas por terreno.

Parágrafo único. As restrições descritas nesta seção não se aplicam às atividades de centro de compras ou serviços caracterizadas pelo acesso único do conjunto à via pública e ao acesso das unidades a galeria.

Subseção II - Edificação de Fundos e Superpostas Condominiais

Art. 65. As edificações de fundos e superpostas condominiais deverão respeitar os seguintes critérios:

LOCALIZAÇÃO / ZONA	ÁREA DE MÍNIMA DO LOTE ORIGINAL	ÁREA DE MÍNIMA DO LOTE GERADO	EDIFICAÇÕES DE FUNDO E SUPERPOSTA	
			TESTADA DA FRENTE	ACESSO AO FUNDO
ZCA e ZCM	1.200m ²	600 m ²	16 metros	6 metros
ZR - 1	600m ²	300 m ²	10 metros	4 metros
ZR - 2	320m ²	160 m ²	8 metros	3 metros
ZR - 3	300m ²	150 m ²	8 metros	3 metros

§ 1º. O "caput" aplica-se somente aos lotes com frente para vias locais ou coletoras podendo gerar até 05 (cinco) unidades.

§ 2º. Somente será permitido o uso de comércio ou serviço em unidades geradas com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros).

§ 3º. Após a implantação das edificações, as unidades poderão ser desmembradas, devendo ser requerida a implantação das edificações e o parcelamento do solo no mesmo processo.

§ 4º. As unidades destinadas exclusivamente para habitação unifamiliar poderão ser parceladas independentemente da implantação das edificações, devendo gravar na matrícula do registro do imóvel a frase "*lote exclusivo para uso residencial unifamiliar*".

§ 5º. Nas unidades geradas deverão ser aplicados os índices e condições definidos por esta Lei.

§ 6º. Cada edificação deverá ter acesso independente.



§ 7º. A aprovação para edificações superpostas deverá ser precedida de instituição condominial regrada nos mesmos moldes.

Subseção III - Edificações Agrupadas

Art. 66. As edificações agrupadas deverão respeitar os seguintes critérios:

LOCALIZAÇÃO / ZONA	ÁREA DE MÍNIMA DO LOTE ORIGINAL	ÁREA DE MÍNIMA DO LOTE GERADO	TESTADA MÍNIMA GERADA
ZCA e ZCM	1.200m ²	600 m ²	16 metros
ZR - 1	600m ²	300 m ²	10 metros
ZR - 2	320m ²	160 m ²	8 metros
ZR - 3	300m ²	150 m ²	7,5 metros

§ 1º. O “caput” aplica-se somente aos lotes com frente para vias locais ou coletoras, podendo gerar até 5 (cinco) lotes ou unidades.

§ 2º. Somente será permitido o uso de comércio ou serviço em lotes gerados com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros).

§ 3º. Após a implantação das edificações, as unidades poderão ser parceladas, sendo permitida a solicitação da implantação das edificações e o parcelamento do solo no mesmo processo administrativo.

§ 4º. As unidades destinadas exclusivamente para habitação unifamiliar poderão ser parceladas independentemente da implantação das edificações, devendo gravar na matrícula do registro do imóvel que o lote destina-se exclusivamente para uso residencial unifamiliar.

§ 5º. Nas unidades geradas serão aplicados os índices e condições definidos por esta Lei.

§ 6º. Cada edificação deverá ter acesso independente.

Subseção IV - Conjuntos Horizontais e Verticais

Art. 67. Ao conjunto vertical aplicam-se as regras contidas nesta subseção, desde que o zoneamento permita a verticalização.

Art. 68. Os pedidos de implantação de conjuntos de edificações deverão ser acompanhados de projeto de acessos, que será aprovado em conjunto com o projeto das



edificações, ouvindo-se a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Transporte.

§ 1º. No projeto de acesso, deverá ser prevista a implantação de via de acesso com largura mínima de 9,00 m (nove metros), paralela a via pública, a qual poderá ser dispensada no caso de imóveis com largura inferior a 20,00 (vinte) metros ou com alta declividade.

§ 2º A via referida no parágrafo anterior deverá possuir leito carroçável mínimo de 7,00 m (sete metros) e um passeio com largura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 69. A implantação do conjunto horizontal em lote respeitará os seguintes critérios e condições:

I - a quantidade máxima de unidades habitacionais será determinada pela densidade demográfica líquida da zona correspondente, não podendo exceder 500 (quinhentas) unidades;

II - no caso de uso habitacional, não será permitido os benefícios de residência unifamiliar, em especial a garagem ocupando o recuo frontal;

III - a quantidade de vagas para veículos será determinada pela área de aproveitamento de cada unidade autônoma, não se aplicando a somatória do conjunto;

IV - as vias internas para acesso as unidades autônomas deverão ter largura mínima de 7,00m (sete metros) para uso habitacional, 10,00m (dez metros) para usos de comércio ou serviço e 15,00m (quinze metros) para uso industrial, com passeios de ambos os lados com largura mínima de 1,50m (um metro e meio);

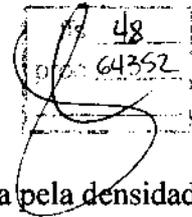
V - quando o estacionamento de veículo for exclusivamente implantado em bolsões, junto ao alinhamento da via pública, as larguras definidas no item anterior poderão ser reduzidas, desde que tecnicamente justificado;

VI - deverá ser garantido o acesso independente para cada unidade autônoma pela via de acesso interno;

VII - nos conjuntos habitacionais deverá ser prevista área de lazer descoberta, com área mínima de 5% (cinco por cento) da área total das edificações projetadas;

VIII - as unidades autônomas somente poderão ser alteradas ou ampliadas individualmente após emissão do habite-se do conjunto de edificações, ficando as modificações limitadas à fração destinada à respectiva unidade.

Art. 70. A implantação de conjunto horizontal em glebas inseridas no perímetro urbano respeitará os seguintes critérios e condições:



I - a quantidade máxima de unidades habitacionais será determinada pela densidade demográfica bruta da zona correspondente, não podendo exceder 500 (quinhentas) unidades;

II - no caso de uso habitacional, não será permitido os benefícios de residência unifamiliar, em especial a garagem ocupando o recuo frontal;

III - a quantidade de vagas para veículos será determinada pela área de aproveitamento de cada unidade autônoma, não se aplicando a somatória do conjunto;

IV - as vias internas para acesso às unidades autônomas deverão ter largura mínima de 7,00m (sete metros) para uso habitacional, 10,00m (dez metros) para usos de comércio ou serviço e 15,00m (quinze metros) para uso industrial, com passeios de ambos os lados com largura mínima de 1,50m (um metro e meio);

V - quando o estacionamento de veículo for exclusivamente implantado em bolsões, junto ao alinhamento da via pública, as larguras definidas no inciso anterior poderão ser reduzidas, desde que tecnicamente justificado;

VI - nos conjuntos habitacionais deverá ser prevista área de lazer descoberta, com área mínima de 5% (cinco por cento) da área total das edificações projetadas;

VII - em qualquer caso, deverá ser garantido o acesso independente para cada unidade autônoma;

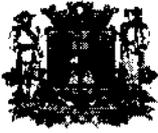
VIII - todos os conjuntos de edificações previstos no presente artigo deverão ser precedidos de diretriz para uso e ocupação do solo, nos moldes das diretrizes para utilização de gleba;

IX - as unidades autônomas somente poderão ser alteradas ou ampliadas individualmente após emissão do habite-se de todas as unidades, ficando as mesmas limitadas a fração destinada à respectiva unidade.

§ 1º. Nos conjuntos de edificações previstos no “caput” poderá ser aplicada a densidade líquida desde que seja:

I - doada ao Município área mínima equivalente a 5% (cinco por cento) da área total da parcela do imóvel ocupada pelo conjunto de edificações, com frente para via pública oficial, a ser destinada para área institucional;

II - doada ao Município área mínima equivalente a 10% (dez por cento) da área total da parcela do imóvel ocupada pelo conjunto de edificações, a ser destinada para área livre de uso público;



III - gravada na matrícula do imóvel a destinação de uma área mínima equivalente a 20% (vinte por cento) da área total da parcela do imóvel ocupada pelo conjunto de edificações para Área Verde de Preservação.

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

§ 2º. Aplicam-se às áreas públicas de que trata o § 1º as seguintes disposições:

I - deverão ter a frente mínima da zona em que se situa;

II - a área livre de uso público poderá ser conjugada com a área institucional, desde que contíguas;

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

§ 3º. O interessado poderá requerer, quando da solicitação de diretrizes, a substituição dos 5% (cinco por cento) a serem destinados para área institucional, desde que haja o interesse do Município, pelas formas dispostas abaixo:

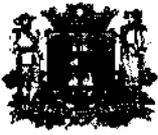
I - pagamento em pecúnia, cujo valor será calculado com base no metro quadrado local quando da aprovação do loteamento, a ser revertido em obras de infra-estrutura urbana, avaliadas e coordenadas pela Secretaria Municipal de Obras;

II - doação de área diversa da parcelada com valor proporcional ao da área institucional correspondente em metros quadrados.

Art. 71. A implantação de conjunto horizontal em glebas inseridas no perímetro rural, exceto as abrangidas no Território de Gestão da Serra do Japi, poderá ocorrer nos seguintes modos:

I - conjuntos implantados ou projetados até o limite da densidade bruta que não configure loteamento, sem abertura de via ou de divisas físicas de unidades autônomas, independente do uso;

II - conjuntos implantados ou projetados até o limite da densidade bruta, respeitando a regra para implantação de Núcleo Residencial Rural.



Seção IX - Núcleo Residencial Rural

Art. 72. Na implantação de Núcleo Residencial Rural deverá ser garantida a preservação da macrozona rural, de acordo com os critérios, objetivos e procedimentos definidos no presente artigo.

§ 1º. O projeto de Núcleo Residencial Rural somente poderá prever a implantação de conjunto de edificações horizontais destinados ao uso habitacional unifamiliar.

§ 2º. Os núcleos residenciais rurais poderão ser constituídos de parte de uma propriedade maior ou da anexação de pequenas propriedades.

Art. 73. Os núcleos residenciais rurais deverão ser precedidos de pedido de diretrizes de uso e ocupação do solo, cuja emissão compete à Secretária Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral do imóvel, com informações planialtimétricas e cadastrais d, na qual conste:

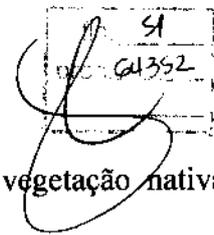
- a) os limites da área da reserva legal, a ser gravado no título de propriedade;
- b) os limites das áreas de preservação permanente e das áreas florestadas que serão preservadas;
- c) os limites das áreas que serão objeto da recomposição da vegetação nativa, quando necessário;
- d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades permitidas na macrozona rural;
- e) os limites da área onde será implantado o núcleo residencial;
- f) indicação do ponto de escoamento de águas pluvial mais próximo;

II - plano de massa ou pré-projeto sobre o aerofotogramétrico mais recente, na escala 1/2.000.

Art. 74. O projeto de núcleos residenciais rurais deverá ser apresentado e submetido à aprovação, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral do imóvel, com informações planialtimétricas e cadastrais na qual conste:

- a) os limites da área da reserva legal, a ser gravado no título de propriedade;
- 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, quando necessário;

d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades permissíveis na macrozona rural;

e) os limites da área onde será implantado o núcleo residencial;

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

III - projeto urbanístico de implantação de Núcleo Residencial Rural georeferenciado;

IV - descrição perimétrica das áreas e das áreas privativas de cada unidade autônoma;

V - projeto detalhado ou solução alternativa para abastecimento de água potável, coleta ou tratamento de esgoto e destinação das águas pluviais e resíduos sólidos, rede elétrica e arborização;

VI – Plano de Manejo do empreendimento levando em consideração todo o terreno.

Art. 75. Os núcleos residenciais rurais deverão deverá respeitar os seguintes critérios e condições:

I – as unidades autônomas destinadas a habitação unifamiliar podem ser implantadas em no máximo 1/3 da área da gleba;

II - o número máximo de unidades autônomas geradas será determinado pela densidade bruta, calculada sobre a área total da gleba do imóvel;

III – a infraestrutura deverá seguir os mesmos critérios e condições exigidos para conjunto de edificações;

IV - cada unidade autônoma deverá respeitar a fração mínima de terreno privativa de 600 m² (seiscentos metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros) para a via interna;

V - na área destinada ao uso rural deverá ser gravada uma área de reserva legal de no mínimo 20% (vinte por cento) da gleba como Área Verde de Preservação;

VI - na unidade autônoma destinada ao uso rural somente serão permitidas as categorias de uso rural;



VII - a pavimentação das vias internas do deverá limitar-se a 50% (cinquenta por cento) da largura total, devendo as faixas não pavimentadas ser implantadas de forma a garantir a permeabilidade, não sendo permitida a pavimentação com material impermeável;

VIII - nos passeios, a faixa impermeável limitar-se-á à largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Seção X - Da Utilização dos imóveis

Subseção I - Considerações Gerais

Art. 77. Somente será permitida a edificação em terreno com frente para via pública, logradouro público ou servidão de passagem oficialmente reconhecida.

Parágrafo único. Quando se tratar de frente exclusiva para servidão de passagem, serão autorizados apenas os usos permitidos para as vias locais.

Art. 78. As edificações poderão ocupar mais de um lote, desde que os lotes envolvidos fiquem juridicamente vinculados por contrato e a implantação da edificação seja tratada no mesmo processo, devendo ainda a vinculação ser registrada em todas as matrículas envolvidas.

§ 1º. A vinculação deverá ser averbada na matrícula junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis mediante apresentação de certidão de vinculação de lotes emitida pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 2º. A expedição do habite-se está condicionada a apresentação dos registros citados no parágrafo anterior.

§ 3º. A desvinculação da situação jurídica dos lotes prevista no “caput” deste artigo somente se dará com a apresentação de um novo projeto compatibilizando as edificações aos lotes originais de acordo com esta Lei.

Art. 79. Desde que atendidos os índices e condições de uso e ocupação do solo, uma mesma área poderá receber a construção de mais de uma edificação, como complemento da edificação principal, respeitando os usos permissíveis para o local.

Parágrafo único. Aplicam-se as regras definidas para construções conjuntas às edificações que não forem complemento da edificação principal.



Art. 80. Não se aplicam os índices estabelecidos no art. 38 em reformas, ampliações e alterações de uso de edificações existentes e aprovadas com base em legislações anteriores ou constantes do aerofotogramétrico de 1969, quando enquadradas nos casos a seguir:

I - compartimentos não reformados que mantenham a mesma utilização ou cujo novo uso seja 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;

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

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

§ 2º. As características da edificação deverão ser comprovadas por fotografias no ato do protocolo da solicitação de autorização de reforma, ampliação ou alteração de uso.

§ 3º. Nos casos de alteração de uso sem ampliações com área não superior a 300m² (trezentos metros quadrados) de aproveitamento, as condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 38 poderão ser dispensadas, desde que tecnicamente justificada a inviabilidade de atendimento.

§ 4º. As ampliações deverão respeitar os índices e condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 38.

§ 5º. As reformas que impliquem em demolição superior a 50% (cinquenta por cento) da área da edificação só serão autorizadas se o projeto respeitar os índices e condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 38.

§ 6º. Nos casos de alteração de uso de edificações com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados) de aproveitamento ou acompanhadas de ampliações, deverão ser atendidas as condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 38 e as vagas de veículos poderão ser locadas nos termos do art. 54.

Art.81. Qualquer empreendimento composto por mais de uma edificação, deverá respeitar a distância mínima entre as edificações de no mínimo 1/6 (um sexto) da altura total da



edificação. Sendo a altura total igual à distância medida entre a laje do piso do pavimento térreo e a laje da cobertura do pavimento mais alto.

§ 1º. O disposto neste artigo somente se aplica para edificações com altura superior a 12,00m (doze metros).

§ 2º. A ligação entre edificações somente por elementos estruturais, tais como vigas ou pergolados, não configura uma única edificação.

Art. 82. Os projetos poderão ser precedidos de pedido certidão de uso e ocupação do solo, a qual deverá ser expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

§ 1º. O pedido de certidão deverá ser instruído, no mínimo, 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.

§ 2º. As certidões de uso do solo conterão:

I - referência ao processo ou pedido 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;

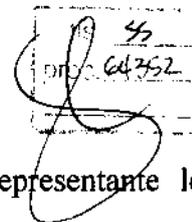
IV - referência específica ao uso pretendido pelo interessado ou ao motivo da solicitação da certidão;

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

§ 3º. As certidões com tributação urbana poderão ser emitidas por meio digital.

Art. 83. A elaboração de projetos para utilização de gleba com área superior a 12.000,00m² (doze mil metros quadrados) será precedida de diretriz de uso e ocupação do solo e deverá ser expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 1º. O pedido de diretriz deverá ser instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:



I - requerimento com assinatura do proprietário ou seu representante legal, 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;

IV - cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) ou de Cadastro INCRA;

V - levantamento planialtimétrico e cadastral, contendo as indicações dos cursos d'água existentes e respectivas Áreas de Proteção Ambiental e da hipsometria, ressaltando as declividades mencionadas na legislação federal.

VI - quando o projeto estiver localizado na bacia do manancial deverá ser apresentado certidão de anuência da Concessionária responsável pelo fornecimento de água.

§ 2º. A diretriz terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser revalidada por igual período, desde que atendida a legislação vigente na data do pedido de revalidação.

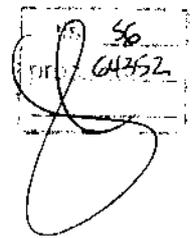
Art. 84. Os conjuntos de edificações instituídos em gleba que derem origem a subdivisões futuras ou instituição condominial, independente do número de unidades autônomas, deverão cumprir as seguintes exigências:

I - doação ao Município de área mínima equivalente a 5% (cinco por cento) da área total do imóvel, com frente para via pública oficial e integrante do projeto urbanístico e paisagístico do conjunto de edificações, a ser destinada para fins de área institucional;

II - doação ao Município de área mínima equivalente a 10% (dez por cento) da área total do imóvel, a qual será destinada para fins de área livre de uso público e deverá integrar projeto urbanístico e paisagístico do conjunto de edificações.

Parágrafo único. Não se aplicam as exigências dos incisos I e II deste artigo aos empreendimentos instituídos em gleba, com mais de uma unidade, quando não houver necessidade de individualização em unidades autônomas com matrículas independentes, devendo, no entanto, estar gravado no projeto de aprovação que “não haverá individualização de unidades”.

Art. 85. As bancas destinadas ao uso comercial poderão ser implantadas, a título precário, observando os critérios a seguir:



- I** - o uso comercial seja permitido no local;
- II** - seja respeitado o recuo frontal e o índice de permeabilidade;
- III** - a estrutura das bancas seja confeccionada com material leve e removível, sem fundação;
- IV** - altura máxima da banca não ultrapasse 3,00m (três metros);
- V** - a estrutura possua uma das faces totalmente aberta;
- VI** - a área máxima não exceda a 16m² (dezesesseis metros quadrados);
- VII** - sejam cumpridas as exigências relativas à atividade desenvolvida.

§ 1º. A licença de instalação será fornecida a título precário pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, mediante requerimento do interessado instruído com os seguintes documentos:

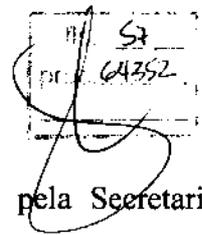
- I** - cópia da matrícula do imóvel expedida nos últimos doze meses;
- II** - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) ou de Cadastro INCRA;
- III** - projeto de implantação elaborado por profissional devidamente habilitado com cópia da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- IV** - memorial descritivo do material empregado na banca.

§ 2º. A licença de funcionamento será expedida pela Secretaria Municipal de Finanças.

§ 3º. Quando o requerente não for o proprietário do imóvel deverá ser apresentado instrumento legal de cessão do direito de uso.

Art. 86. As vagas de veículos poderão ser cobertas, desde que observadas as seguintes condições:

- I** - estrutura confeccionada com material leve e removível;
- II** - cobertura de material têxtil, lona ou equivalente;
- III** - altura máxima de 3,00m (três metros);
- IV** - existam ao menos três faces totalmente abertas, exceto quando a face coincidir com parede de divisa ou de edificação;
- V** - a cobertura limite-se ao espaço destinado à vaga de veículo, sem prejuízo do índice de permeabilidade.



§ 1º. A licença de instalação será fornecida a título precário pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, a requerimento do interessado, instruído com os documentos abaixo relacionados:

I - cópia da matrícula do imóvel expedida nos últimos 12 (doze) meses;

II - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) ou de Cadastro INCRA recente;

III - projeto de implantação elaborado por profissional devidamente habilitado com cópia da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

IV - memorial descritivo do material empregado.

§ 2º. Quando o requerente não for o proprietário do imóvel, deverá ser apresentado instrumento legal de cessão do direito de uso.

§ 3º. As vagas de veículos descritos neste artigo não poderão ser utilizadas para uso comercial ou estoques de produtos ou mercadorias.

Art. 87. Nos casos previstos nos arts. 84 e 85 não se aplicam os índices de ocupação e aproveitamento.

Subseção II - Da Valorização dos Espaços

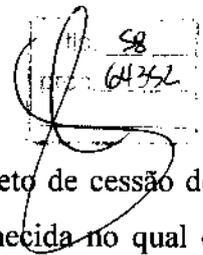
Art. 88. Os edifícios destinados à habitação coletiva devem contar com espaços livres cobertos e descobertos, destinados ao uso comum para atividades de lazer dos moradores, nas seguintes proporções:

I - de 5% (cinco por cento) da área total de aproveitamento do projeto para o espaço livre coberto;

II - de 5% (cinco por cento) da área total do imóvel para o espaço livre descoberto.

Art. 89. Os índices e condições definidos no art. 38 não se aplicam em estruturas removíveis, destinadas ao uso industrial ou para armazenagem, apoiadas ou fixadas no próprio piso, inseridas dentro da edificação ou que sua remoção possa ser feita sem nenhuma forma de demolição.

Parágrafo único. As estruturas definidas no “caput” não precisam constar do projeto de aprovação da edificação, sem prejuízo das condições mínimas de higiene, segurança e habitabilidade e respectiva responsabilidade técnica.



Art. 90. O uso e ocupação do solo poderão ocorrer em áreas objeto de cessão do direito de uso, desde que o requerente apresente contrato com firma reconhecida no qual o proprietário autorize o uso e ocupação da área, excluída nesse caso, a obrigatoriedade de o proprietário firmar o projeto.

CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I - Conceito

Art. 91. O parcelamento do solo tem como objetivo regulamentar a abertura de vias públicas e a criação de novas áreas podendo ocorrer nos seguintes modos a seguir:

- I** - divisão de área, desmembramento, desdobro ou anexação;
- II** - fracionamento;
- III** - loteamento e modificação de quadra.

§ 1º. Os parcelamentos do solo deverão ser precedidos de aprovação junto ao Município.

§ 2º. Nos parcelamentos de glebas que gerarem áreas inferiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) deverão ser doadas as áreas públicas correspondentes, nos termos desta Lei.

§ 3º. As áreas resultantes de parcelamentos de glebas com áreas iguais ou superiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) serão consideradas remanescentes e permanecerão classificadas como glebas.

Art. 92. É considerado tolerado todo o parcelamento de lote vinculado à edificações que comprovadamente ocorreram até data anterior à vigência desta norma, independente da testada e da área do lote implantado.

Parágrafo único. A comprovação deverá ser feita por meio de documento público ou de demonstração de consumo de serviço público vinculado ao imóvel.

Art. 93. Todo e qualquer parcelamento de área, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulamentado pela presente Lei, observadas as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.



§ 1º. Os projetos integrados de parcelamento e implantação de edificações deverão ser submetidos à análise conjunta dos órgãos municipais competentes, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais estabelecidos na presente Lei.

§ 2º. Os projetos de parcelamento do solo com doação de áreas públicas com ou sem abertura de via, deverão ser objetos de pré-análise na forma do artigo 104 da presente lei.

Art. 94. Quando da existência de edificações nas áreas objeto de parcelamento do solo, os índices e condições definidos pelo art. 38 deverão ser respeitados para as áreas resultantes.

Seção II - Dos Procedimentos

Subseção I - Das Diretrizes de Divisão de Área e Desmembramento

Art. 95. Nos casos de gleba, o interessado deverá requerer diretrizes apresentando, no ato, os seguintes documentos:

I - requerimento com identificação do interessado, especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação e assinatura do proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração ou documento equivalente;

II - cópia atualizada da matrícula do registro de imóveis;

III - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);

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

V - levantamento planialtimétrico e cadastral, contendo as indicações dos cursos d'água existentes com as respectivas Áreas de Proteção Ambiental e a hipsometria, ressaltando as declividades mencionadas na legislação federal;

VI - memorial descritivo e justificativa do projeto.

Art. 96. As diretrizes deverão ser expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em processo devidamente instruído com as exigências do artigo 95, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis.



Subseção II - Da Aprovação de Divisão de Área, Desdobro, Anexação e ou Desmembramento

Art. 97. Os projetos de divisão de área, desdobro, anexação ou desmembramento deverão ser requeridos ao Município instruído com os seguintes documentos:

- I** - cópia da matrícula do registro de imóveis emitida nos últimos 12 (doze) meses;
- II** - cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);
- III** - projeto, em 5 (cinco) vias impresso em papel sulfite 1 (uma) via impressa em papel vegetal e uma cópia em arquivo digital, contendo:
 - a)** localização do terreno, indicando suas dimensões, seus confrontantes e a distância da esquina mais próxima;
 - b)** áreas resultantes, com as respectivas dimensões e numerações;
 - c)** delimitação de faixas não edificáveis, diretrizes viárias e servidões, se houver, inclusive com as informações agregadas pelo art. 95, inciso V;
 - d)** locação das edificações existentes;
 - e)** descrição perimétrica das áreas resultantes e intermediárias;
 - f)** divisas amarradas nas coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal.

§ 1º. Os lotes oriundos de loteamentos devidamente aprovados pelo Município estão dispensados da amarração das divisas nas coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal.

§ 2º. As divisões de áreas oriundas de glebas deverão ser precedidas de requerimento de diretrizes na forma estabelecida para o loteamento.

§ 3º. O parcelamento do solo para fins urbanos de glebas inseridas na macrozona urbana deverão destinar 10% (dez por cento) da área parcelada para área livre de uso público e 5% (cinco por cento) para área institucional.

§ 4º. As áreas públicas deverão ser doadas ao Município sem ônus aos cofres públicos no ato do registro do parcelamento, bem como estarem devidamente identificadas e acompanhadas do respectivo memorial descritivo.

§ 5º. O interessado poderá requerer, quando da solicitação de diretrizes, a substituição dos 5% (cinco por cento) a serem destinados para área institucional, desde que haja o interesse do Município, pelas formas dispostas abaixo:



I - pagamento em pecúnia, cujo valor será calculado com base no metro quadrado local quando da aprovação do loteamento, a ser revertido em obras de infra-estrutura urbana, avaliadas e coordenadas pela Secretaria Municipal de Obras;

II - doação de área diversa da parcelada com valor proporcional ao da área institucional correspondente em metros quadrados.

§ 6º. A Secretaria Municipal de Obras deverá se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto num prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis a partir do cumprimento das exigências dos parágrafos anteriores.

Art. 98. A aprovação será formalizada através de certidão oficial vinculada à planta aprovada devidamente carimbada e assinada pelo responsável técnico municipal.

Art. 99. As certidões e plantas deverão ser levadas ao registro de imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação, podendo ser revalidadas por igual período.

Parágrafo único. A revalidação somente poderá ser expedida se ficar comprovado, através de documento público, o impedimento do registro na vigência da certidão.

Subseção III - Fracionamento

Art. 100. O fracionamento provocado pelo Município deverá ser executado a ônus do erário público, devendo ser apresentado ao proprietário ou seu representante legal o registro dos remanescentes no prazo de 180 (cento e oitenta) dias úteis.

Parágrafo único. No impedimento do registro do remanescente por culpa exclusiva do proprietário ou representante legal, prorroga-se o prazo até que seja possível dar cumprimento ao disposto no “caput” deste artigo.

Art. 101. Após a transferência da via ao Município, a sua classificação viária será publicada na Imprensa Oficial do Município.

Subseção IV - Das Diretrizes de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 102. O interessado deverá requerer diretrizes munido dos seguintes documentos do imóvel:



I - requerimento com identificação do interessado, especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação e assinatura do proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração ou documento equivalente;

II - cópia atualizada da matrícula do registro de imóveis;

III - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);

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

V - aerofotogramétrico da cidade ou do Município, contendo os limites do imóvel e as indicações dos cursos d'água existentes com as respectivas Áreas de Proteção Ambiental e a hipsometria, ressaltando as declividades mencionadas na legislação federal;

VI - a indicação sobre o levantamento topográfico, das declividades superiores a 30% (trinta por cento) e 40% (quarenta por cento), devidamente destacadas, bem como as posições das infra-estruturas urbanas existentes com as quais o loteamento será conectado;

VII - indicação das áreas de preservação permanente - APPs, vegetação e recursos hídricos existentes;

VIII - memorial descritivo e justificativa do projeto.

Art. 103. As diretrizes deverão ser expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em processo devidamente instruído, no prazo de 15 (trinta) dias úteis.

Parágrafo único. A diretriz terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da sua expedição, podendo ser revalidada por igual período, desde que atendida a legislação vigente na data do pedido de revalidação.

Subseção V - Da Pré-análise de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 104. Expedidas as diretrizes, caberá ao interessado apresentar à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente o pré-projeto para pré-análise e anuência, o qual deverá conter os seguintes documentos:

I - 02 (duas) cópias do projeto, em papel sulfite, na escala mínima de 1:1.000 e uma cópia em meio digital no formato DWG ou DXF, constando os elementos descritos abaixo:



- a) levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, contendo curvas de nível de metro em metro e amarradas com as coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal;
- b) vegetação e recursos hídricos existentes, indicando os locais das áreas de proteção ao manancial;
- c) identificação dos confrontantes;
- d) indicação das áreas e vias públicas próximas;
- e) amarração com as coordenadas;
- f) indicação da quantidade de lotes na quadra e das vias a serem abertas, elaborados de acordo com as especificações previstas nesta Lei, e das áreas públicas definidas como área livre de uso público e área institucional no caso de loteamento.

Art. 105. O prazo para conclusão da pré-análise é de 30 (trinta) dias úteis.

Parágrafo único. A anuência da pré-análise irá ocorrer por certidão oficial acompanhada do projeto devidamente vistado por servidor técnico municipal, a qual deverá ser retirada pelo interessado junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, para prosseguimento nos autos após elaboração dos projetos para aprovação.

Subseção VI - Da Aprovação para Implantação de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 106. O projeto de loteamento ou modificação de quadra deverá ser apresentado ao Município instruído com:

- I - requerimento com assinatura do proprietário ou representante legal;
- II - cópia da certidão da pré-análise expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente;
- III - memorial descritivo e justificativo do projeto;
- IV - cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);
- V - projeto geométrico urbanístico 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 das áreas permeáveis, livres de uso público e institucionais;
 - b) delimitação das vias;
 - c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com identificação de raios, 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 institucionais;

e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e as edificações, inclusive com as informações agregadas pelo art. 102, inciso V;

g) quadro de áreas completo e quadro de área resumido.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Obras deverá se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto num prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 107. O interessado providenciará o encaminhamento dos projetos de infraestrutura para aprovação, em processos apartados e perante os órgãos públicos e concessionárias competentes.

Art. 108. A aprovação irá ocorrer por certidão oficial vinculada ao projeto vistado, que deverá ser encaminhado para aprovação junto aos órgãos externos competentes.

Art. 109. Após aprovação pelo Município e pelos órgãos estaduais e federais competentes, a Secretaria Municipal de Obras emitirá alvará de execução do loteamento ou modificação de quadra.

Subseção VII - Da Expedição do Alvará de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 110. O alvará de execução, devidamente instruído, será expedido no prazo de 10 (dez) dias úteis, após formalização do termo de compromisso de que trata o art. 111, e a apresentação dos documentos relacionados a seguir:

I - projeto aprovado da pavimentação das vias;

II - projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais;

III - projeto aprovado do sistema de esgoto sanitário;

IV - projeto aprovado de distribuição de água potável;

V - projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres e distribuição de energia de acordo com as exigências e padrões técnicos da concessionária;

VI - projeto aprovado de arborização das vias e paisagismo da área verde;

VII - projeto de sinalização viária;

VIII - cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos.



65
64352
62

Art. 111. Para entrega do alvará de execução do loteamento ou modificação de quadra, o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público no momento do registro do loteamento, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as vias de circulação, as áreas livres de uso público 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) implantação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;
- g) arborização das vias e das áreas verdes;
- h) rede de distribuição de energia;

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 ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser vistoriada pelo Município antes do fechamento, mediante prévia comunicação do interessado.

§ 1º. Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas ao Município ou concessionárias, sem direito a 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 for justificado pelo interessado.

§ 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 especificados no cronograma de obras.

Art. 112. O alvará de execução será emitido pela Secretaria Municipal de Obras.



Subseção VIII - Da Aprovação Final de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 113. 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 - descrição perimétrica dos lotes e das áreas que passarão 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;

§ 1º. Após a expedição da certidão de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras de infra-estrutura, o responsável pelo loteamento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º. Após o registro em cartório, o Município classificará as novas vias públicas por ato do Executivo.

§ 3º. O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação pelo Município.

§ 4º. No contrato de compra e venda de lote resultante do projeto aprovado deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta Lei.

§ 5º. No caso de o contrato padrão constar restrições urbanísticas e idílicas diferentes das definidas na presente Lei, deverá ser submetido à aprovação do Município.

§ 6º. As certidões e plantas deverão ser levadas ao registro de imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação, podendo ser revalidada por igual período.

§ 7º. A revalidação somente poderá ser expedida se ficar comprovado, através de documento público, o impedimento do registro na vigência da certidão.

Art. 114. Após a transferência da via ao Município, a sua classificação viária será efetivada mediante decreto.

Subseção IX - Da Garantia Substitutiva

Art. 115. 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 loteamento, contendo no mínimo 50% (cinquenta por cento) da soma das áreas dos lotes gerados, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor do Município;

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

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

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

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

VI - competirá ao Município 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 incorporação no todo ou em parte das áreas hipotecadas, mediante a execução sumária do contrato de hipoteca para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo loteamento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1º. A critério do Município poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis no Município de Jundiaí não incluídos no loteamento ou depósito de caução.

§ 2º. 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.

§ 3º. O valor da garantia real, será determinado por técnicos habilitados do Município e deverá corresponder ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 4º. Poderá ser aceita como garantia a fiança bancária, desde que o proprietário se comprometa, em termo próprio, a providenciar a sua renovação sempre que for necessário,



hipótese em que o valor da garantia corresponderá ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado, sem acréscimos.

§ 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.

Subseção X - Do Loteamento na Forma Fechada

Art. 116. Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, a título precário, desde que:

I - a condição de loteamento fechado seja manifestada quando da solicitação das diretrizes;

II - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei;

III - as vias projetadas deverão 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 Municipalidade;

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

V - os serviços públicos e a manutenção das áreas públicas, localizadas dentro do perímetro fechado sejam desempenhados às expensas da entidade representativa dos proprietários;

VI - seja providenciado o registro da constituição da entidade representativa dos proprietários.

VII - o loteamento não possua mais de 500 (quinhentos) lotes.

§ 1º 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.

§ 2º. Os parâmetros para implantação de portarias em área pública serão regulamentadas por ato do executivo.

Art. 117. O sistema viário interno e áreas livres de uso público serão objeto de concessão de uso especial à entidade representativa dos proprietários.



Art. 118. O contrato de concessão de uso especial de que trata o art. 116 será regulamentado por ato do Executivo.

Art. 119. A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos nesta Seção poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse do Município ou da maioria absoluta dos moradores.

Seção III - Das Condições Gerais

Art. 120. Não serão aceitos projetos de edificações em lotes cuja via de acesso direto não tenha sido oficializada pelo Município.

Art. 121. 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% - cinquenta 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 do Município, em taludes com altura inferior a 1,00m (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 2,00m (dois metros);

IV - os taludes de altura superior a 3,00m (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 empresa ou profissional legalmente habilitados.

Art. 122. Os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em glebas adequadas 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).

§ 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 vegetação protegida por legislação específica ou árvores nativas isoladas sem autorização ou anuência dos órgãos técnicos do Município, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 3º. Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem anuência da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e autorização do órgão ambiental estadual competente.

§ 4º. Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água e nascentes deverão ser reservadas faixas de preservação permanente com largura definida pela legislação pertinente, priorizando a reserva da vegetação nativa existente, exceto nos casos de licenciamento junto ao órgão ambiental estadual.

§ 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 15,00m (quinze metros).

Art. 123. 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 o Município:

I - área livre de uso público: 10% (dez por cento) da área total parcelada se não houver abertura de via;

II - área livre de uso público: 20% (vinte por cento) da área total parcelada com abertura de via;

III - área institucional: 5% (cinco por cento) da área total parcelada.

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

§ 2º. Não configura loteamento o desmembramento de gleba afetado por diretriz de alargamento de via.

§ 3º. As vielas sanitárias deverão ser computadas no percentual destinado ao sistema viário.



§ 4º. As áreas públicas deverão ter a frente mínima da zona em que se situa.

§ 5º. A área livre de uso público poderá ser conjugada com a área institucional, desde que contíguas.

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

§ 7º. A área resultante do parcelamento do solo igual ou superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), quando não contabilizada na destinação das áreas públicas, será considerada gleba remanescente.

§ 8º. O disposto neste artigo não se aplica em divisões de área quando as glebas resultantes possuírem área mínima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 124. As áreas livres de uso público serão compostas da seguinte forma abaixo:

I - 50% (cinquenta por cento) da área será destinada para sistema de lazer, onde poderão ser construídos equipamentos próprios para o lazer, mediante prévia aprovação no pré-projeto e autorização do Município;

II - 50% da área será destinada para área verde, a qual deverá ser composta por terrenos com cobertura vegetal ou reflorestados, podendo coincidir com faixas de preservação permanente, mediante prévia aprovação no pré-projeto e autorização do Município.

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

Art. 125. O Município 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 dos lotes sejam acrescidas às áreas verdes.

§ 1º. A medida tratada neste artigo não deve permitir que os projetos especiais aumentem a densidade demográfica além do propiciado em urbanização convencional ou que tenham lotes com área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 2º. O projeto especial de que trata este artigo deve ser fundamentado pelo seu proponente, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão competente do Município.



Art. 126. Quando se tratar de glebas situadas em mais de uma zona, o número de lotes determinado de acordo com as densidades brutas previstas para cada zona poderá ser distribuído em toda a gleba de tal forma que favoreça a qualidade do projeto de urbanização e preservação ambiental.

§ 1º. O disposto no “caput” deste artigo aplica-se às áreas situadas em Zonas de Conservação de Manancial (ZCM), desde que as áreas públicas se concentrem neste zoneamento.

§ 2º. O projeto especial de que trata este artigo deve ser fundamentado pelo seu autor, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão competente do Município.

Art. 127. Qualquer iniciativa em imóvel voltado para vias arteriais e corredores de comércio e serviço deverá prever como finalidade a ligação rápida entre bairros, submetendo a sua aprovação às normas que se seguem:

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

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

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

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 9,00m (nove metros), paralela à via arterial.

Art. 128. Quando da abertura de novas vias, o desnível entre a frente e os fundos dos lotes criados, sob qualquer uma das formas de parcelamento do solo, for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser reservada uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00m (três metros) ao longo das divisas dos fundos.

Art. 129. 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, no máximo 400 m (quatrocentos metros), 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 a passagem de serviços existentes na área a ser loteada, tais como servidão de passagem ou acessos necessários para atender os terrenos confrontantes.

§ 1º. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros).

§ 2º. Serão toleradas quadras com comprimento entre 200,00 e 300,00 m (duzentos e trezentos metros), desde que seja projetada via de pedestre intermediária.

§ 3º. As disposições dos parágrafos 1º e 2º não se aplicam às urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas.

§ 4º. As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário estrutural terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 5º. 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.

Art. 130. Os lotes gerados deverão ser projetados de modo que a profundidade seja de até duas vezes e meia a testada.

Parágrafo único. Serão aceitos lotes com dimensões diferentes da estabelecida no “caput” deste artigo, desde que tecnicamente justificado pelo profissional responsável pelo projeto e que haja anuência do interessado.

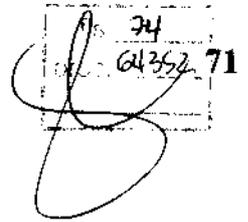
CAPÍTULO VII TERRAPLENAGEM

Art. 131. Para os serviços de movimentação de terra com volume superior a 100m³ (cem metros cúbicos), será exigida para aprovação junto ao Município a apresentação de:

I - projeto detalhado da movimentação de terra;

II - projeto de drenagem;

III - Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) preenchida e acompanhada do comprovante de pagamento;



IV - cronograma da obra;

V - comprovante do recolhimento do imposto sobre serviços (ISSQN) do profissional;

VI - alvará de execução preenchido.

Art. 132. 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 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 eficientes, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades.

Art. 133. 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 serem apresentados no prazo de um ano da vigência desta Lei.

CAPÍTULO VIII DO INTERESSE SOCIAL

Seção I – Conceito dos empreendimentos de interesse social com a participação da iniciativa privada

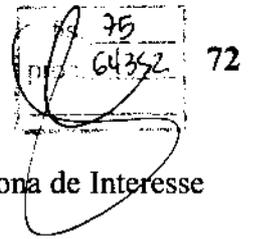
Art. 134. Aos empreendimentos habitacionais individuais ou coletivos, horizontal ou vertical, executados em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS serão declarados de interesse social, podendo ser atribuída densidade líquida superior a definida no art. 63.

Parágrafo único. A densidade líquida poderá ser aumentada até o limite máximo de 20% definidos para a zona onde se situe o imóvel.

Art. 135. Os parcelamentos de solo com abertura de via que gerem unidades com área inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) serão considerados de interesse social e deverão ser executados em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP



Art. 136. Os projetos enquadrados nos arts. 133 e 134 integram a Zona de Interesse Público (ZIP).

Art. 137. Em qualquer imóvel da macrozona urbana, com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU), será permitido o loteamento ou conjunto de edificações com área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), desde que sejam atendidas as seguintes condições:

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

II - 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, 10% (dez 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 de interesse social na região.

Art. 138. A proposta de realização de conjunto de edificações ou parcelamento do solo de interesse social deverá ser apreciada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e aprovada pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 1º. 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).

§ 2º. O preço equivalente será determinado como segue:

I – lotes: o custo do metro quadrado será o valor de mercado antes da implantação do loteamento;

II – edificações: o custo do metro quadrado será o Custo Unitário Básico – CUB, definido mensalmente pelo Sindicato da Construção do Estado de São Paulo – SINDUSCON.

§ 3º. A Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS ou outro órgão municipal ou estadual competente terá o prazo de até 6 (seis) meses, após o registro que outorga condições a comercialização dos lotes ou unidades autônomas ofertados pelo empreendedor.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

76
64352 73

§ 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 conjunto de edificação ou parcelamento do solo de interesse social no ato da solicitação das diretrizes, ou na apresentação do respectivo projeto de implantação.

§ 6º. Os usos permitidos para os lotes oriundos de parcelamentos do solo de interesse social são os definidos na tabela II do anexo II desta Lei.

§ 7º. Os projetos enquadrados nesta Seção passarão a integrar a Zona de Interesse Público (ZIP), enquadrados como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Art. 139. No parcelamento do solo e nos empreendimentos condominiais aplicam-se os procedimentos e condições gerais definidos nesta norma.

Art. 140. No parcelamento do solo deverá ser destinado 5% (cinco por cento) dos lotes para uso estritamente em atividade comercial, cabendo ao empreendedor compor um núcleo de comércio e serviço.

Seção II - Dos empreendimentos de interesse social com órgãos governamentais

Art. 141. Os órgãos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal poderão implantar empreendimentos condominiais ou parcelamentos de interesse social, dentro de seus programas, para atendimento da demanda habitacional de baixa renda do Município.

§ 1º. O Município de Jundiaí e a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, com prévia autorização legislativa e com o estabelecimento de todas as condições para implementação de empreendimentos condominiais ou parcelamentos de interesse social, poderão celebrar convênios e outros ajustes para o fim de que trata este artigo.

§ 2º. Os projetos enquadrados nesta Seção passarão a integrar a Zona de Interesse Público (ZIP), como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

CAPÍTULO IX

DO INTERESSE FUNDIÁRIO

Seção I - Da regularização fundiária de interesse social

Art. 142. Regularização fundiária de interesse social é a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda.



Parágrafo único. Os núcleos de submoradias, cadastrados e monitorados pela Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, são considerados de interesse social e serão prioritários para os projetos de regularização fundiária de interesse social, desde que apresentem condições de urbanização.

Art. 143. Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a regularização fundiária de interesse social observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

Seção II-Da regularização fundiária de interesse específico

Art. 144. Regularização fundiária de interesse específico é a regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social.

§ 1º. Os parcelamentos de solo cadastrados nesta Municipalidade, assim como aqueles declarados de interesse público por ato do poder Executivo, desde que consolidados anteriormente à vigência da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, serão considerados de interesse fundiário independente do padrão sócio-econômico e deverão ser regularizados urbanisticamente sob a análise, aprovação e fiscalização da Secretaria Municipal para Assuntos Fundiários.

§ 2º. Os parcelamentos de solo abrangidos por este artigo passarão a integrar a macrozona urbana do Município e serão classificados na Zona de Interesse Público (ZIP), delimitada no Anexo I.

Seção III - Do licenciamento ambiental da regularização fundiária



Art. 145. O licenciamento ambiental poderá ser deferido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente ou pelo órgão estadual através da Agência Ambiental, devendo ser expedida a certidão de conformidade ambiental e o termo de ajustamento de compensação, se necessário.

§ 1º. O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º. O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizando-se o projeto de regularização fundiária com a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso.

CAPÍTULO X DA CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL

Art. 146. As novas atividades de extração mineral e exploração de água mineral, serão permitidas na Macrozona Rural e nas áreas da Macrozona Urbana conforme Anexo II, Tabela II, devendo demonstrar que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento do município.

§ 1º. 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.

§ 2º. Toda atividade de mineração dependerá de anuência do Município, a qual ficará vinculada ao devido licenciamento junto aos órgãos competentes.

§ 3º. As extrações de areia somente serão permitidas na áreas indicadas no Anexo IV.

Art. 147. A canalização, retificação ou desvio dos cursos de água e a construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer, dependerão de prévia aprovação do projeto pelos órgãos estaduais competentes e anuência do Município, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 148. As novas atividades a serem implantadas na Zona de Conservação de Manancial - ZCM somente serão autorizadas quando as respectivas atividades demonstrarem



que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento, devendo a aprovação ser precedida de parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Parágrafo único. A municipalidade enviará mensalmente a relação de projetos aprovados ao órgão responsável pelo abastecimento de água, com o objetivo de auxiliar a fiscalização das áreas de proteção dos mananciais.

CAPÍTULO XI DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 149. A responsabilidade técnica dos projetos deverá ser assumida por profissionais devidamente habilitados e inscritos na Secretaria Municipal de Obras.

Art. 150. Constando indícios de infração a dispositivo desta Lei, sem prejuízo das medidas previstas na legislação vigente, o proprietário ou responsável legal pelo imóvel será previamente notificado a prestar esclarecimentos, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 151. Caso não apresente os esclarecimentos de que trata o art. 150 no prazo legal ou quando os mesmos forem considerados injustificados ou insuficientes pelo órgão técnico competente, em parecer fundamentado, o proprietário ou o responsável legal pelo imóvel será autuado por infração à presente Lei e notificado para apresentar defesa no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, ficando sujeito à aplicação das seguintes penalidades:

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

§ 1º. A defesa deverá ser apreciada no prazo de 15 (quinze) dias pela Secretaria pertinente à matéria e, não sendo procedentes as suas alegações, poderão ser aplicadas as penalidades previstas nos incisos II, III e IV do § 1º deste artigo.

§ 2º. O autuado será notificado da decisão por via postal, podendo apresentar recurso, sem efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data de recebimento da notificação.

§ 3º. O recurso mencionado no parágrafo anterior será apreciado no prazo de 15 (quinze) dias, esgotando a esfera administrativa.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

80
6432-77

§ 4º. A multa diária será fixada entre 1 (um) e 50 (cinquenta) UFMJ (unidade fiscal do Município de Jundiaí) devendo ser aplicada nos casos de descumprimento das sanções previstas nos incisos II, III e IV deste artigo, na forma estabelecida em regulamento.

Art. 152. Os procedimentos de fiscalização e aplicação de penalidades previstos neste Capítulo serão regulamentados pelo Poder Executivo no prazo de 90 (noventa) dias da data de publicação desta Lei.

CAPÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 153. Os processos protocolados perante o Município até a data de início de vigência desta norma serão analisados com base na legislação anterior, desde que mantido o pedido original.

Parágrafo único. As disposições desta Lei somente poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de sua vigência, mediante pedido do interessado, devendo neste caso atender à presente lei na sua integralidade, independentemente das normas vigentes na época do protocolo do pedido.

Art. 154. Os processos referentes à certidão de uso do solo, diretrizes e pré-análise que necessitem de complemento de informações ou não forem retirados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, serão encaminhados para o arquivo geral.

Art. 155. A presente lei deverá ser revisada num prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Art. 156. Esta lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação.

Art. 157. Fica revogada a Lei nº 7.503, de 2 de julho de 2010.


MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal

fls. 81
prod. 64352



FRANCO DA ROCHA

A N C O

D A

R O C H A

Secretaria de
Planejamento e
Meio Ambiente

PREFEITURA
JUNDIAÍ
OPORTUNIDADE É PARA TODOS

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
LEI DE ___/___/2011 - ALTERA A LEI 7.741/2011
QUE DISCIPLINA O ZONEAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

05 DE MARÇO DE 2.012

BASE: GEOPROCESSAMENTO

ESCALA: 1:25.000

ANEXO I

ANEXO II – TABELA I
Categorias de Uso

Uso Rural	
R-I	<u>Agrosilvopastoril</u> <i>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.</i>
R-II	<u>Núcleo Residencial Rural</u> <i>Compreende o conjunto de edificações, com a finalidade de viabilizar ou manter as atividades permitidas na macrozona rural em especial as agrícolas ou a vegetação das áreas da reserva legal, áreas de preservação permanente e as matas naturais existentes no imóvel.</i>
R-III	<u>Exploração de água mineral</u> <i>Compreende as atividades de extração e envasilhamento de água mineral.</i>
R-IV	<u>Extração mineral</u> <i>Compreendem as atividades de extração de argila, areia de draga de rio ou de outros minerais.</i>
R-V	<u>Recreacional e turístico</u> <i>Compreende as atividades de esporte e lazer ao ar livre, de turismo e ecoturismo e de hospedagem vinculadas as atividades rurais, pesquisa e educação ambiental</i>
R-VI	<u>Comércio e Serviço Rural</u> <i>Compreende as atividades de comércio ou serviço de atendimento e suporte as atividades rurais.</i>
Uso Habitacional	
II-I	<u>Habituação unifamiliar</u> <i>Edificação habitacional isolada, com até 3 pavimentos e altura máxima de 10,50m</i>
II-II	<u>Habituação coletiva Vertical I</u> <i>Edificação habitacional vertical com até 4 pavimentos e altura máxima de 17,50m.</i>
II-III	<u>Habituação coletiva Vertical II</u> <i>Edificação habitacional vertical com 5 a 8 pavimentos e altura máxima de 31,50m,</i>
II-IV	<u>Habituação coletiva Vertical III</u> <i>Edificação habitacional vertical com 8 a 12 pavimentos, e altura máxima de 45,50m,</i>
II-V	<u>Habituação coletiva Vertical IV</u> <i>Edificação habitacional vertical com 13 a 16 pavimentos e altura máxima de 59,50m,</i>
II-VI	<u>Conjunto de edificações habitacionais</u> <i>Conjunto edificações habitacionais permissíveis (verticais ou horizontais)</i>

ANEXO II – TABELA I
Categorias de Uso

<i>Uso de Comércio e Serviço</i>	
CS-I	<u>Comércio e Serviço de Atendimento Local</u> <i>Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito local. Para atendimento das necessidades básicas das residências unifamiliares no que se refere a alimentos, higiene, assistência administrativa e medicamentos.</i>
CS-I(F)	<u>Comércio e Serviço Familiar</u> <i>Compreende as atividades de profissionais autônomos implantados em parte da habitação unifamiliar (exceto as integrantes de conjunto habitacional fechado ou loteamento fechado) que atendam as seguintes condições: área destinada a atividade não superior a 25% da área total da edificação ou 30m² (trinta metros quadrados), devendo ser respeitada a menor área, não necessite de acesso independente, seja desenvolvida pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial.</i>
CS-II	<u>Comércio e Serviço de Atendimento do Bairro</u> <i>Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito de bairro. Para atendimento das necessidades complementares das residências unifamiliares e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: alimentação vinculadas ou não a lazer, varejistas de modo geral, relacionados a veículos de pequeno porte e abastecimento de combustível, salões de festa e reunião, hospedagem, mercado, supermercados, os serviços relacionados a equipamentos eletrônico e conjunto de escritórios ou similares.</i>
CS-III	<u>Comércio e Serviço de Atendimento da Cidade</u> <i>Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito de cidade. Para atendimentos de todas as necessidades das habitações e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: atacadistas de modo geral, relacionados a veículos, depósitos de material de construção, oficinas de modo geral e hipermercado ou similares.</i>
CS-IV	<u>Comércio e Serviço de Atendimento Regional</u> <i>Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito regional, as não enquadradas outras categorias e os seguintes segmentos: hospedagem ao longo de rodovias, shopping Center e garagens de veículos de grande porte ou similares.</i>
CS-V	<u>Comércio e Serviço proibidos</u> <i>são as atividades de comércio e serviço que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrarem em uma das categorias anteriores).</i>

ANEXO II TABELA I
Categorias de Uso

<i>Uso Serviço de Saúde</i>	
SS-I	<u>Serviço de Saúde de Atendimento Local</u> <i>Compreende as atividades de serviços de saúde de âmbito local. Para atendimento das necessidades básicas das residências unifamiliares, não sendo permitido procedimentos ou internações no local.</i>
SS-II(F)	<u>Serviço de Saúde Familiar</u> <i>Compreende as atividades de profissionais autônomos implantados em parte da habitação unifamiliar (exceto as integrantes de conjunto habitacional fechado ou loteamento fechado) que atendam as seguintes condições: área destinada a atividade não superior a 25% da área total da edificação ou 30m² (trinta metros quadrados), devendo ser respeitada a menor área, não necessite de acesso independente, seja desenvolvida pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial.</i>
SS-II	<u>Serviço de Saúde de Atendimento do Bairro</u> <i>Compreende as atividades de serviço de saúde de âmbito de bairro. Para atendimento das necessidades complementares das residências unifamiliares e a população do bairro, sendo permitido o procedimento e proibida as internações.</i>
SS-III	<u>Serviço de Saúde de Atendimento da Cidade</u> <i>Compreende as atividades de serviço de saúde de âmbito de cidade. Para atendimentos de todas as necessidades da população do município.</i>
SS-IV	<u>Serviço de Saúde de Atendimento Regional</u> <i>Compreende as atividades de serviço de saúde de âmbito regional e as não enquadradas nas outras categorias.</i>
SS-V	<u>Serviços de Saúde proibidos</u> <i>são as atividades de serviço de saúde que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município, exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrarem em uma das categorias anteriores).</i>

ANEXO II TABELA I
Categorias de Uso

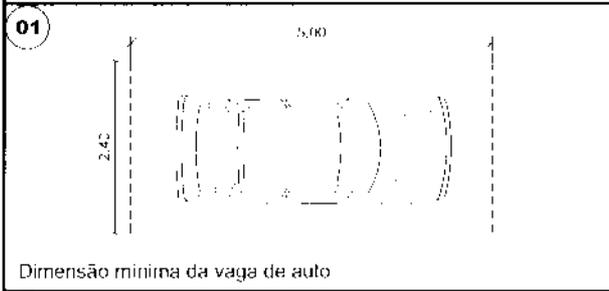
Uso Institucional e Comunitário	
IC-I	<u>Institucional e Comunitário de Atendimento Local</u> Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito local. Para atendimento das necessidades básicas das residências unifamiliares no que se refere educação infantil
IC-I(1)	<u>Institucional e Comunitário Familiar</u> Compreende as atividades de profissionais autônomos implantados em parte da habitação unifamiliar (exceto as integrantes de conjunto habitacional fechado ou loteamento fechado) que atendam as seguintes condições: área destinada a atividade não superior a 25% da área total da edificação ou 30m ² (trinta metros quadrados), devendo ser respeitada a menor área, não necessita de acesso independente, seja desenvolvida pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessita de coleta de lixo especial.
IC-II	<u>Institucional e Comunitário de Atendimento do Bairro</u> Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito de bairro. Para atendimento das necessidades da população do bairro e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: ensino básico e fundamental, culto religioso, atendimento social, postos relacionado a segurança e similares.
IC-III	<u>Institucional e Comunitário de Atendimento da Cidade</u> Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito de cidade. Para atendimentos de todas as necessidades da população e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: ensino médio e superior, centro esportivo, quartéis ou similares
IC-IV	<u>Institucional e Comunitário de Atendimento Regional</u> Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito regional não enquadrada nas categorias anteriores.
IC-V	<u>Institucional e Comunitário proibidos</u> são as atividades institucionais e comunitárias que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município, exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrarem em uma das categorias anteriores)

ANEXO II – TABELA I
Categorias de Uso

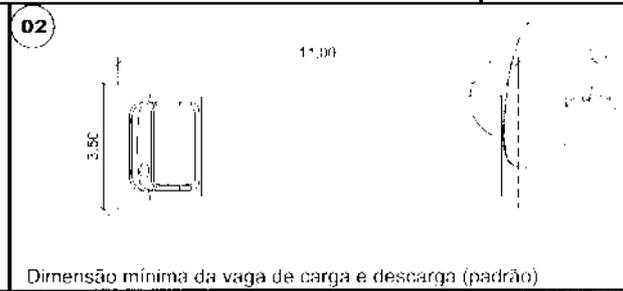
Uso Industrial	
I-I	<p><u>Indústrias virtualmente sem risco ambiental</u> estabelecimentos que apresentem quantidades desprezíveis de poluentes do ar, da água e do solo, e não se enquadrem nas demais categorias.</p> <p><u>Indústria Familiar</u> usos previstos na categoria I-I com características artesanais e emissão de resíduos semelhante ao uso habitacional, que não impliquem em tráfego pesado de veículos, e possam ser desenvolvidos em parte da habitação unifamiliar ou 30m² (trinta metros quadrados), devendo ser respeitada a menor área que atenda as seguintes condições: área destinada a atividade 25% da habitação unifamiliar, sem necessidade de acesso independente, sejam desenvolvidos pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial.</p>
I-II	<p><u>Indústrias de risco ambiental leve</u> 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.</p>
I-III	<p><u>Indústrias de risco ambiental moderado</u> estabelecimentos que apresentem uma das seguintes condições: potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos</p>
I-IV	<p><u>Indústrias de risco ambiental elevado</u> 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.</p>
I-V	<p><u>Indústrias proibidas</u> estabelecimentos que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento amianto e similares, (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores).</p>

Anexo III

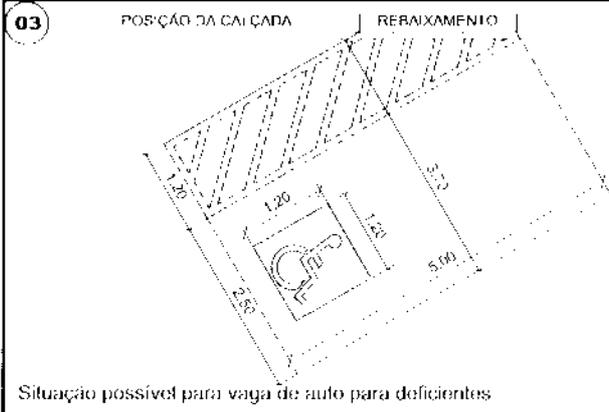
01/04



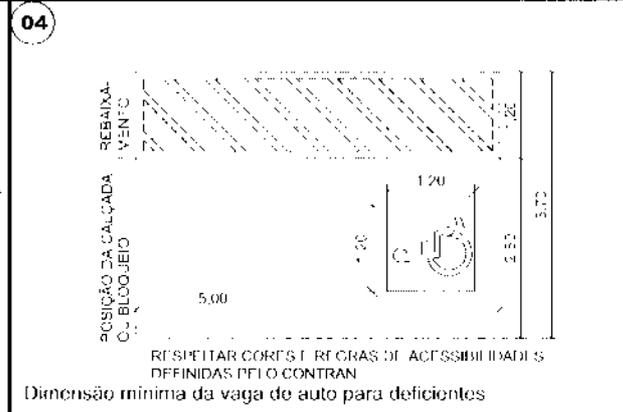
Dimensão mínima da vaga de auto



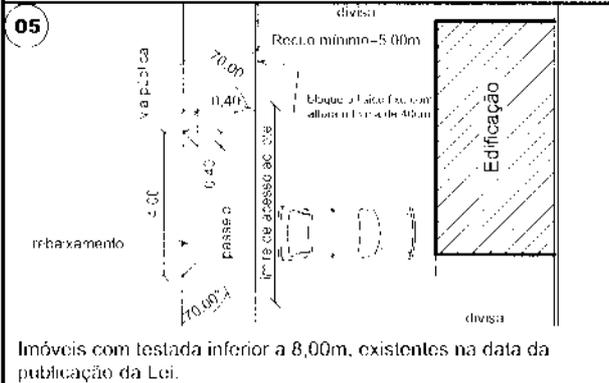
Dimensão mínima da vaga de carga e descarga (padrão)



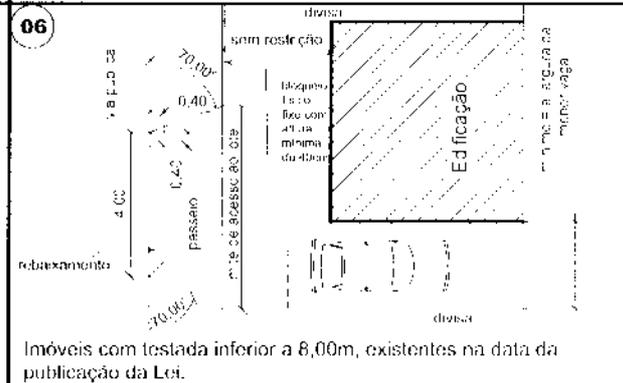
Situação possível para vaga de auto para deficientes



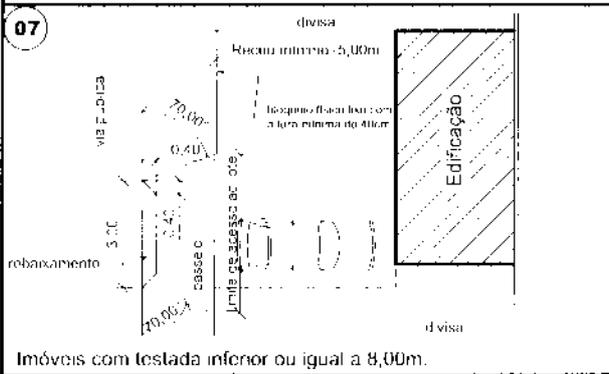
Dimensão mínima da vaga de auto para deficientes



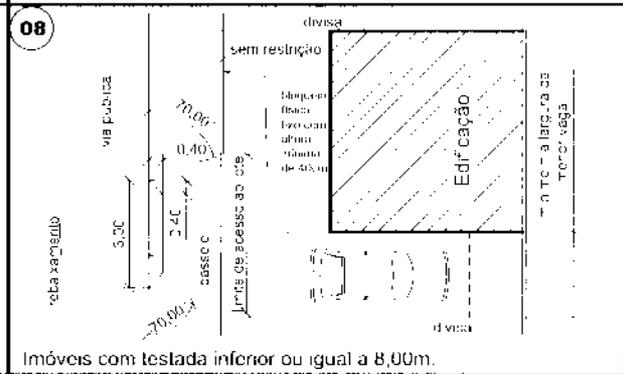
Imóveis com testada inferior a 8,00m, existentes na data da publicação da Lei.



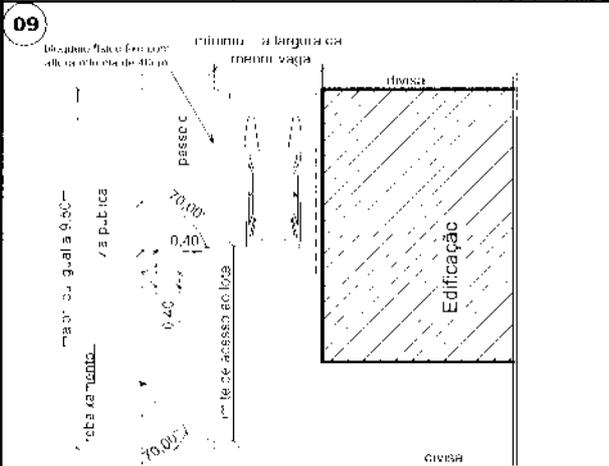
Imóveis com testada inferior a 8,00m, existentes na data da publicação da Lei.



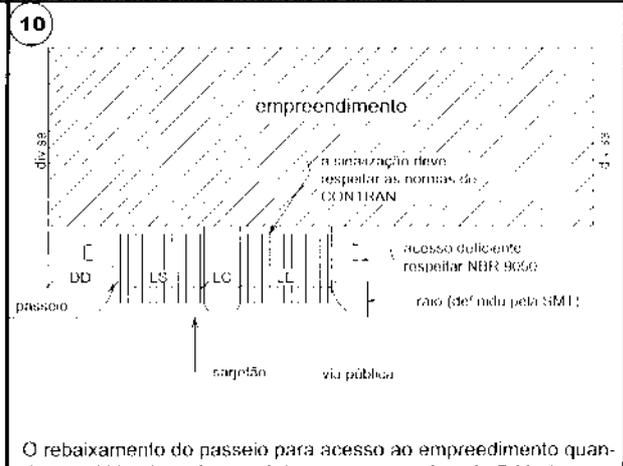
Imóveis com testada inferior ou igual a 8,00m.



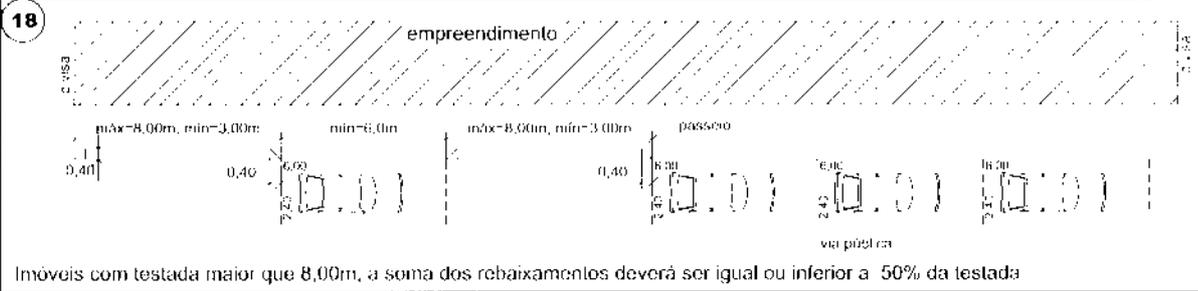
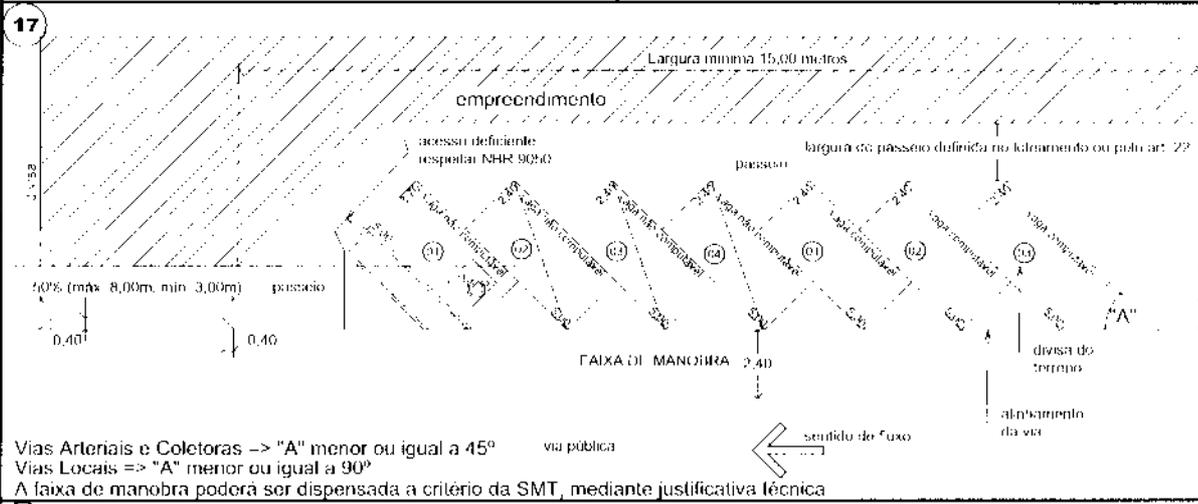
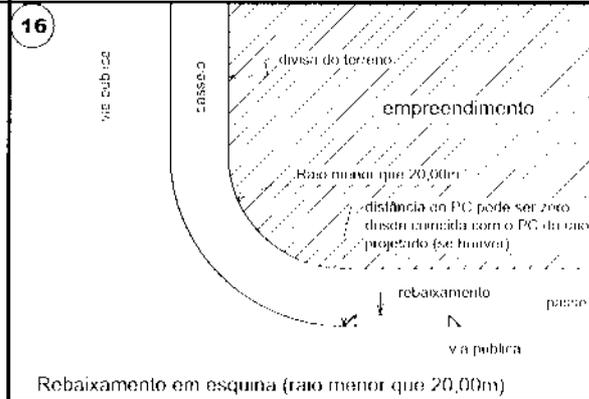
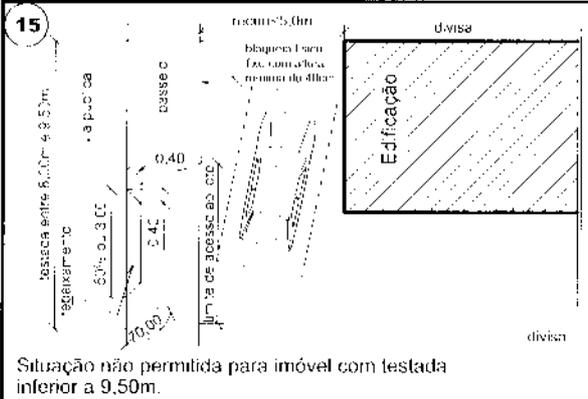
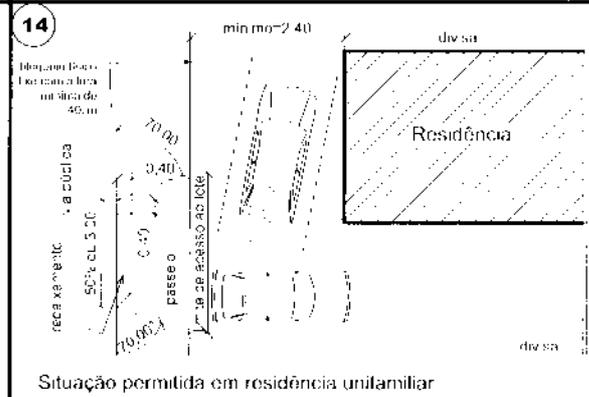
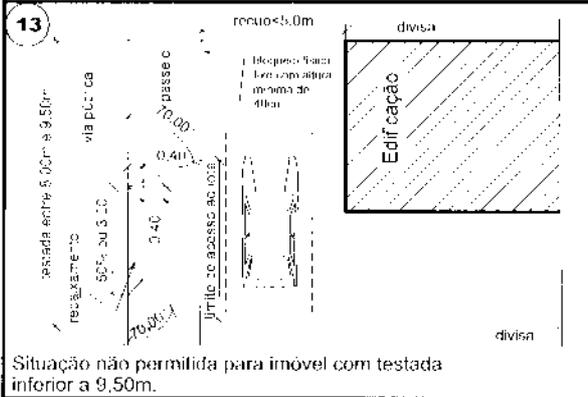
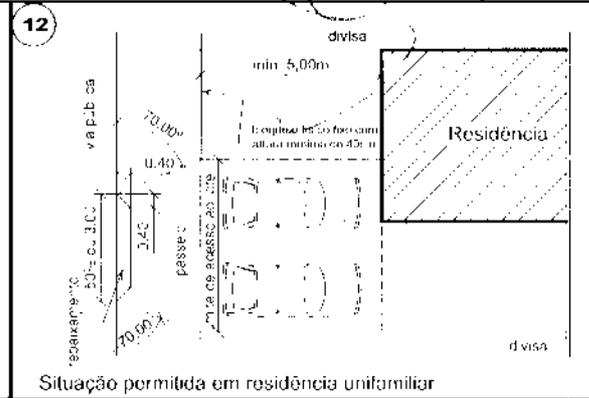
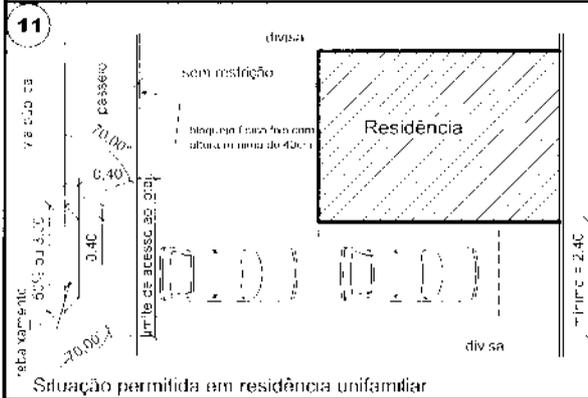
Imóveis com testada inferior ou igual a 8,00m.

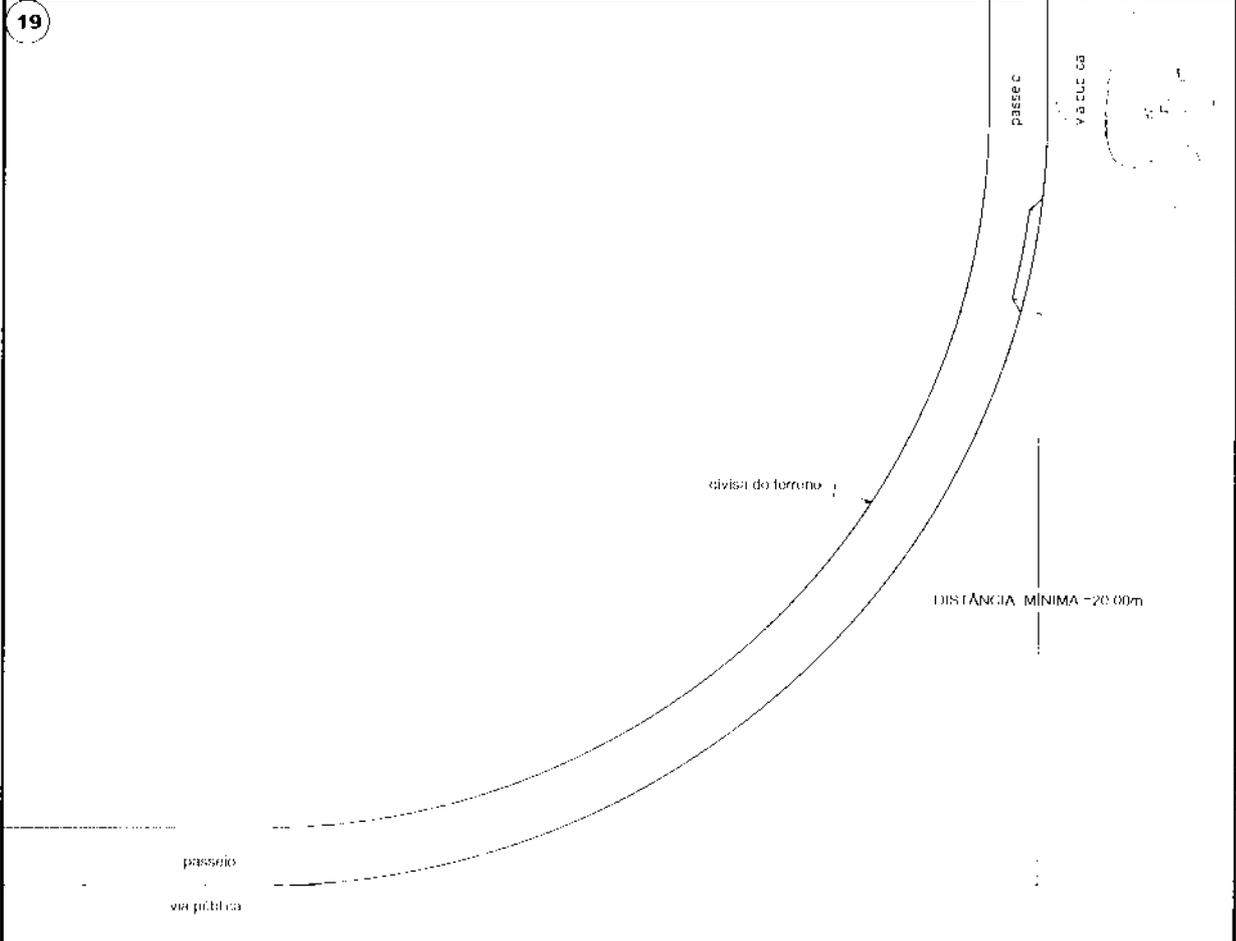


Parqueamento permitido para imóvel com testada maior ou igual a 9,50m

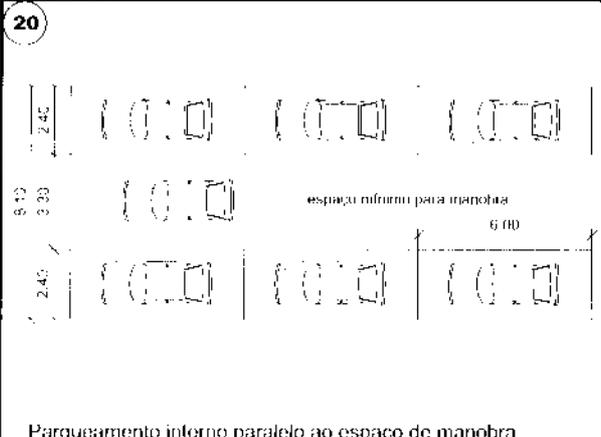


O rebaixamento do passeio para acesso ao empreendimento quando permitido, deverá ser previamente aprovado pela S.M. de Transportes, a qual definirá: distância da divisa (DD), largura da entrada (LE), largura do canteiro (LC) e largura da saída (LS)

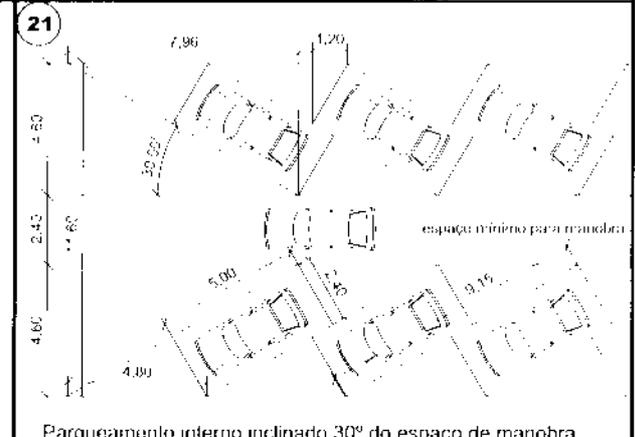




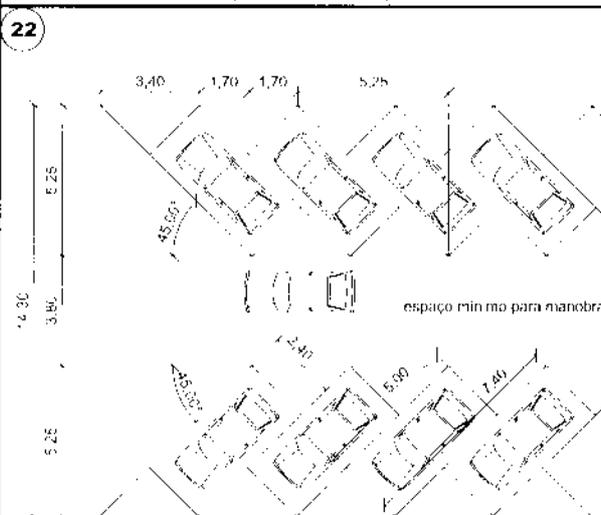
Rebaixamento em esquina (raio maior que 20,00m)



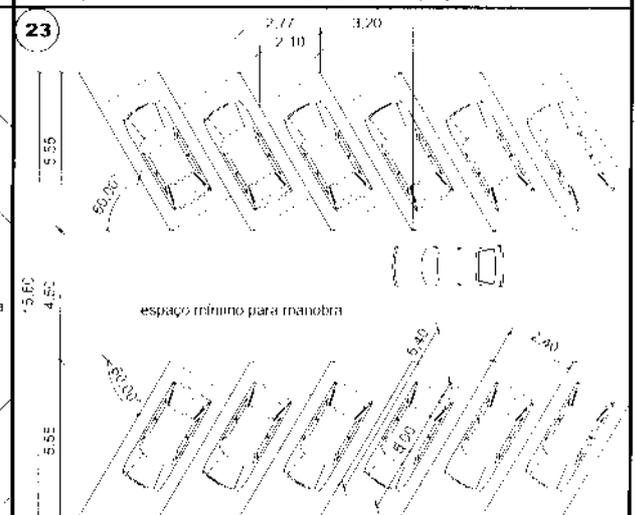
Parqueamento interno paralelo ao espaço de manobra



Parqueamento interno inclinado 30° do espaço de manobra

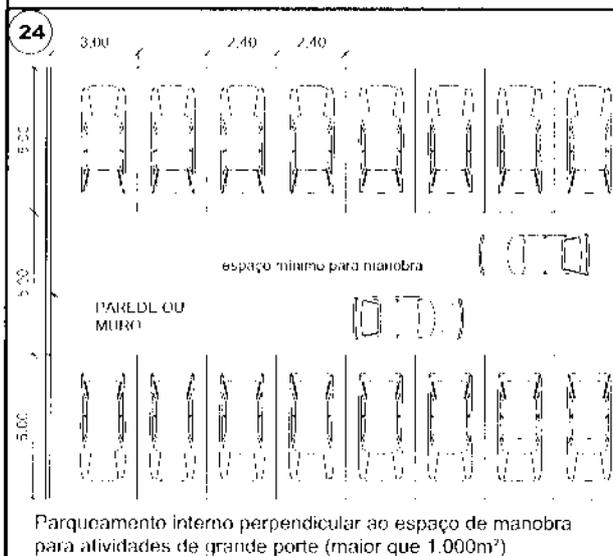


Parqueamento interno inclinado 45° do espaço de manobra

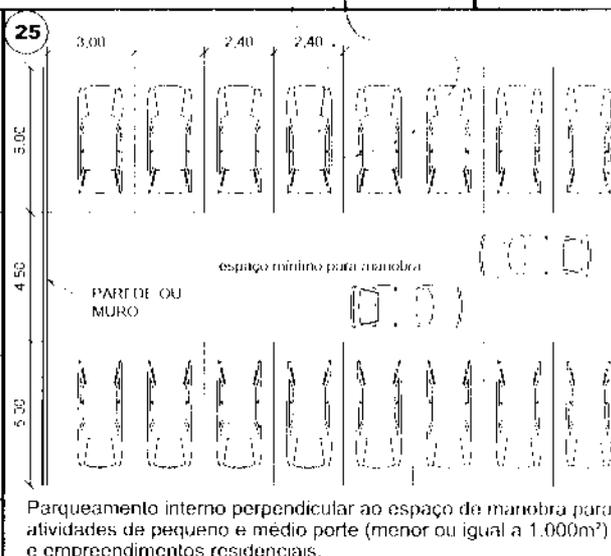


Parqueamento interno inclinado 60° do espaço de manobra

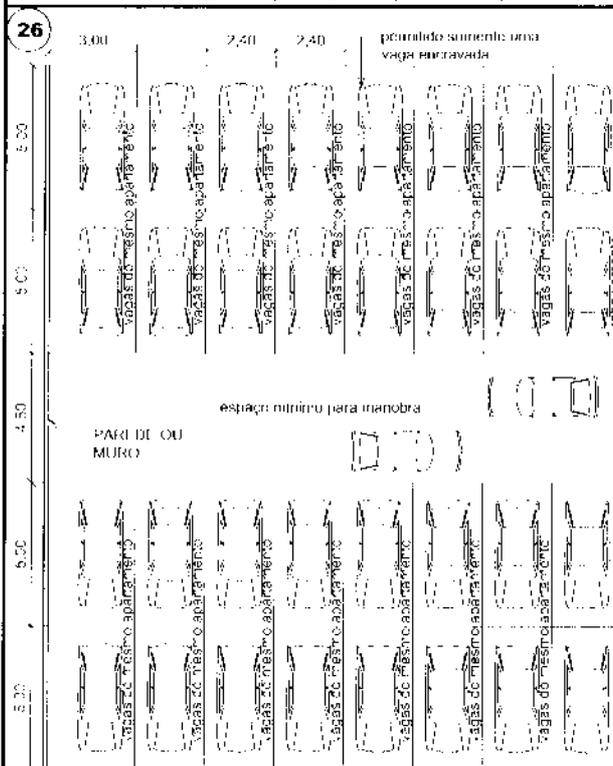
Anexo III



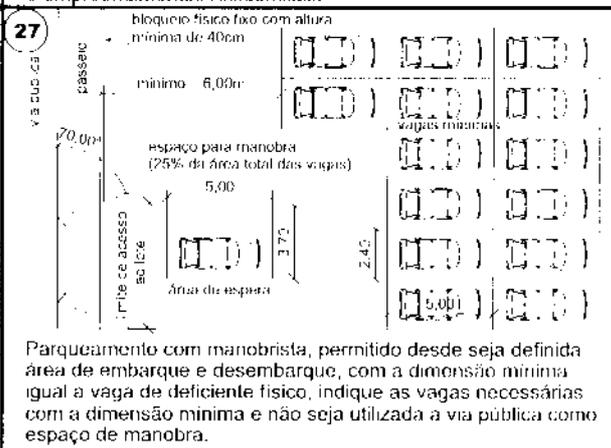
Parqueamento interno perpendicular ao espaço de manobra para atividades de grande porte (maior que 1.000m²)



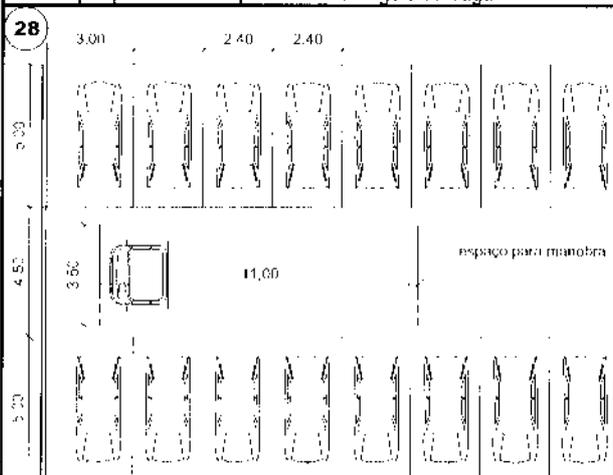
Parqueamento interno perpendicular ao espaço de manobra para atividades de pequeno e médio porte (menor ou igual a 1.000m²) e empreendimentos residenciais.



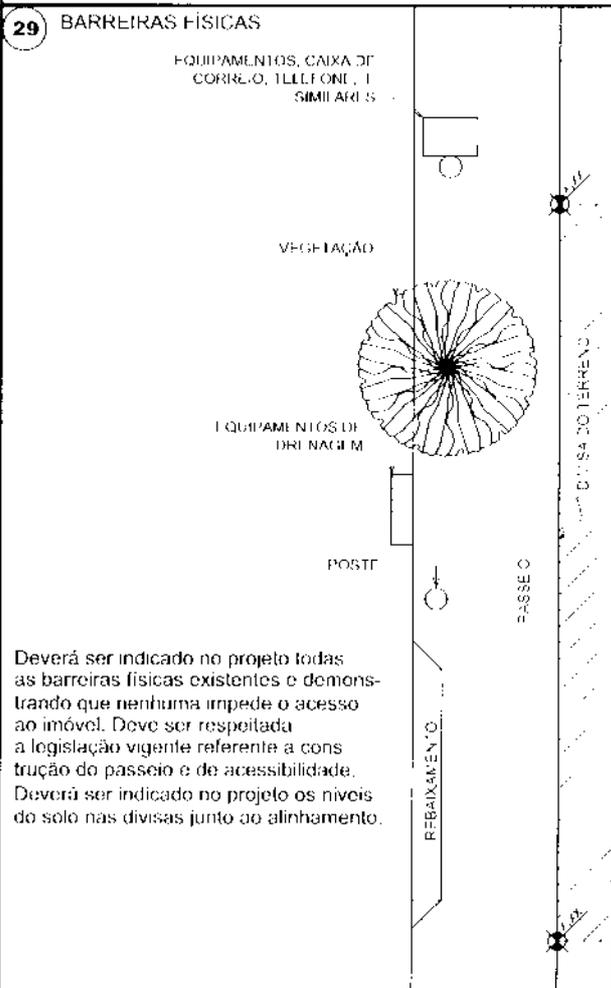
Parqueamento interno em empreendimentos residenciais permitido a vaga enclavada, desde que do mesmo apartamento situação permitida independente do ângulo da vaga



Parqueamento com manobrista, permitido desde seja definida área de embarque e desembarque, com a dimensão mínima igual a vaga de deficientes físicos, indique as vagas necessárias com a dimensão mínima e não seja utilizada a via pública como espaço de manobra.



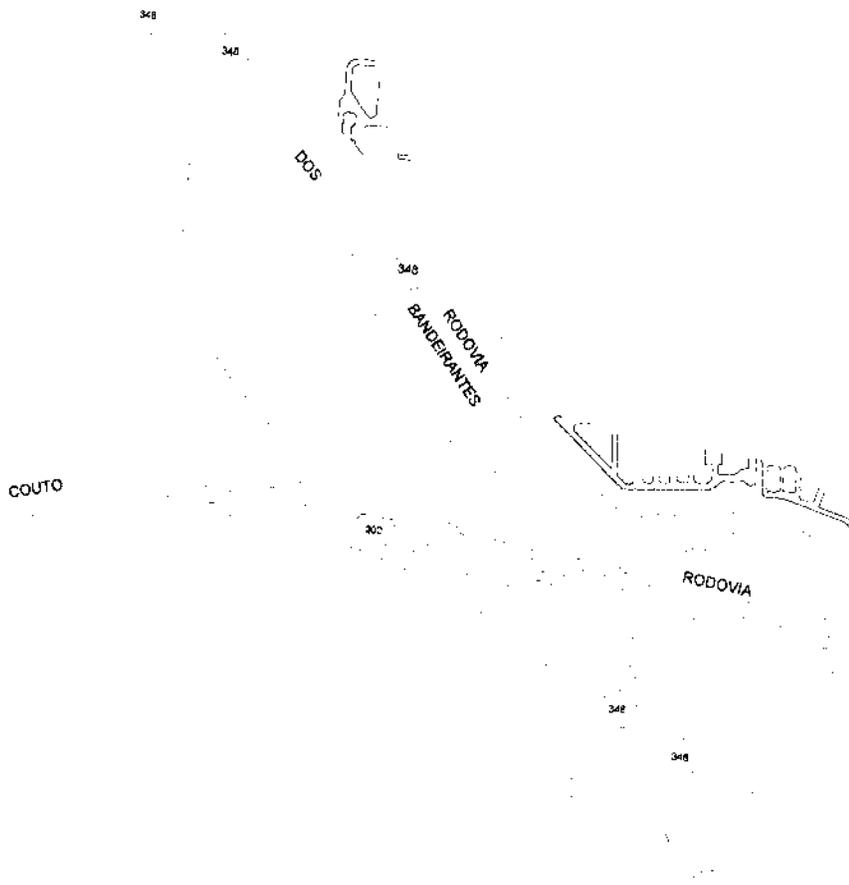
Parqueamento interno em empreendimentos residenciais permitido vaga de carga e descarga no espaço de manobra, exigido para empreendimentos com mais de 30 unidades.



Deverá ser indicado no projeto todas as barreiras físicas existentes e demonstrando que nenhuma impede o acesso ao imóvel. Deve ser respeitada a legislação vigente referente a construção do passeio e de acessibilidade. Deverá ser indicado no projeto os níveis do solo nas divisas junto ao alinhamento.

JUNDIAÍ

64352



Secretaria de
Planejamento e
Meio Ambiente

P R E F E I T U R A

O P O R T U N I D A D E É P A R A T O D O S

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
LEI DE ___/___/2011 - ALTERA A LEI 7.741/2011
QUE DISCIPLINA O ZONEAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Anexo IV - MINERAÇÕES DE AREIA NO VALE DO RIO JUNDIAÍ

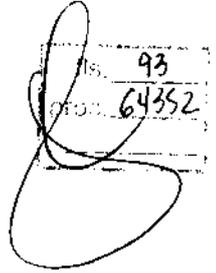
14 DE FEVEREIRO DE 2.012

BASE : GEOPROCESSAMENTO

ESCALA : 1:10.000



JUSTIFICATIVA



Excelentíssimo Senhor Presidente;

Senhores Vereadores:

Submetemos à apreciação dessa E. Edilidade o presente Projeto de Lei através do qual se busca revisar as normas vigentes e estabelecer novos critérios para zoneamento e ocupação do solo neste Município.

Com a aprovação da propositura haverá revogação de normas anteriores e adaptações técnicas da política municipal de ocupação e uso do solo urbano, objetivando adequar o crescimento populacional e o desenvolvimento socioeconômico aos limites de sustentabilidade ambiental deste Município.

A medida é imperiosa, para que reste assegurado às presentes e futuras gerações um ambiente economicamente viável, socialmente justo e ecologicamente saudável e equilibrado.

A proposta não tem implicação de ordem orçamentária, conforme demonstrativo de impacto sobre a receita e despesas, que acompanha o presente.

Justificam-se assim, os motivos determinantes de nossa iniciativa, pelo que permanecemos convictos de que os Nobres Vereadores não faltarão com o costumeiro apoio à aprovação da presente propositura.


MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal



94
64352

LEI N.º 7.503, DE 02 DE JULHO DE 2010

Estabelece novos critérios para zoneamento e ocupação do solo.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 15 de junho de 2010, PROMULGA a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
Dos Objetivos

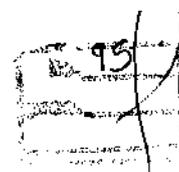
Art. 1º. Em consonância com o Plano Diretor de Jundiaí, são instrumentos da Política Urbana do Município o zoneamento e a definição de critérios de uso e ocupação do solo, atendendo aos seguintes objetivos:

- I - promoção de qualidade de vida para a população, por meio de planejamento urbano e rural integrado às políticas públicas;
- II - ocupação ordenada da cidade, possibilitando a equilibrada distribuição de habitações, atividades comerciais, industriais e de serviços e ações institucionais no Município;
- III - o zoneamento definirá os usos dominantes, mas acolherá projetos urbanos com atividades múltiplas e harmônicas, para favorecer a convivência em vizinhança e propiciar percursos para pedestres e outros meios de locomoção;
- IV - hierarquização do sistema viário, atendendo às necessidades da população e do sistema de transporte público;
- V - desenvolvimento e recuperação das áreas excluídas da cidade, integrando-as ao espaço urbano ou rural;
- 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 deverão ser observadas, obrigatoriamente:

- I - na concessão de alvarás de construção, regularização, demolição e transformação de

uso;



**CONSULTORIA JURÍDICA
DESPACHO Nº 474**

PROJETO DE LEI Nº 11.091

PROCESSO Nº 64.352

De autoria do **PREFEITO MUNICIPAL**, o presente projeto de lei reformula o zoneamento urbano e critérios de uso e ocupação do solo.

Em homenagem ao Estado de Direito Democrático (*Gestão democrática da cidade prevista no Estatuto da Cidade*), entendemos que mister se faz a realização de audiência pública onde setores técnicos e representativos de nossa comuna possam manifestar-se acerca do presente projeto de lei.

Formalmente, portanto, em se adotando um modelo participativo – circunstância que amplia a possibilidade de controle do Estado e a legitimidade do projeto de lei complementar -, a proposta será instruída de maiores elementos técnicos, ensejando maior possibilidade de análise do projeto, garantindo-se, nos dizeres de José Afonso da Silva¹, o direito de participação popular, visando à tutela do interesse público².

Antes que este órgão técnico venha a exarar manifestação acerca do presente Projeto de Lei Complementar, requeremos à Presidência da Casa que providencie que o mesmo venha a ser pautado e debatido em audiência pública, observando-se o rito para sua realização, principalmente no tocante a publicidade da audiência, que deverá ser ampla, bem como o registro da mesma e sua juntada aos autos, convidando-se, pela ordem, os Secretários Municipais de Obras e de Planejamento e Meio Ambiente; o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, a Comissão do Plano Diretor, a DAE S/A – Água e Esgoto, o Ministério Público, a Associação dos Engenheiros, além de outras entidades que entender pertinente.

Uma vez juntados ao processo os documentos resultantes da audiência pública, retornem os autos a esta Consultoria para análise e parecer.

Jundiaí, 20 de março de 2012.

Ronaldo Salles Vieira
Ronaldo Salles Vieira
Consultor Jurídico
rsv

João Vampiro Junior
João Vampiro Junior
Consultor Jurídico

¹ *Direito Constitucional*. 11ª edição. São Paulo: Malheiros.

² Conforme Lúcia Valle Figueiredo. *Instrumento da Administração Consensual. A audiência pública e sua finalidade*. Revista Diálogo Jurídico, Ano I vol. I, nº 8, novembro de 2001 – Salvador-BA.



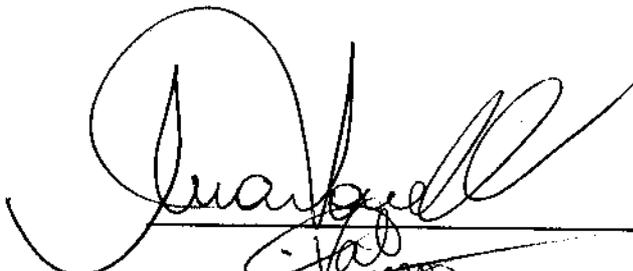
REQUERIMENTO À PRESIDÊNCIA Nº 01592

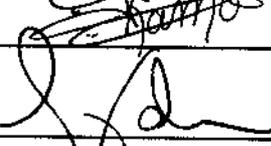
Realização de Audiência Pública para debate do Projeto de Lei n.º 11.091, do Prefeito Municipal, que reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

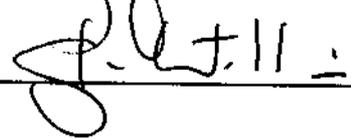
DEFIRO.
Providencie-se.
Presidente
20/03/2012

REQUEIRO à Presidência, na forma facultada pelo Regimento Interno, a realização de Audiência Pública para debate do Projeto de Lei n.º 11.091, do Prefeito Municipal, que reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

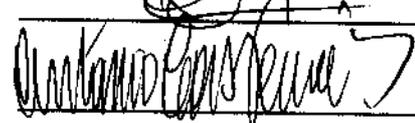
Sala das Sessões, 20/03/2012








DR. JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA







Of. VE 12/2012

Em 20 de março de 2012.

Exm.º Sr.

JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA - "Julião"

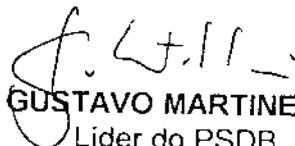
DD. Presidente da Câmara Municipal

Para a Audiência Pública a realizar-se no dia 27 de março de 2012, estabelece-se, perante a Mesa da Casa, a seguinte pauta:

PROJETO DE LEI N.º 11.091, de autoria do PREFEITO MUNICIPAL, que reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

O Colégio de Líderes


ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO
Líder do PP


GUSTAVO MARTINELLI
Líder do PSDB

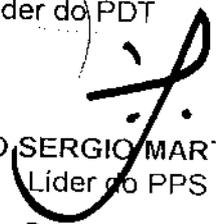

MARILENA PERDIZ NEGRO
Líder do PT

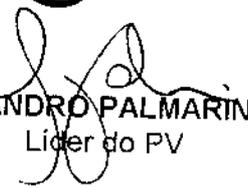

ROBERTO CONDE ANDRADE
Líder do PRB


MARCELO ROBERTO GASTALDO
Líder do PTB


DOMINGOS FONTE BASSO
Líder do PSDC


JOSÉ CARLOS FERREIRA DIAS
Líder do PDT


PAULO SERGIO MARTINS
Líder do PPS


LEANDRO PALMARTINI
Líder do PV



AUDIÊNCIA PÚBLICA Nº. 29, EM 27 DE MARÇO DE 2012

(às 19h)

Pauta-Convite

1. **PROJETO DE LEI 11.091/2012** - PREFEITO MUNICIPAL - Reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

Em 20 de março de 2012


Dr. JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA – "Julião"
Presidente

Obs. – O texto do projeto de lei acima mencionado encontra-se disponível no site da Câmara Municipal de Jundiaí : WWW.CAMARAJUNDIAI.SP.GOV.BR

DA AUDIÊNCIA PÚBLICA
(extrato do Regimento Interno)

Art. 213. A Audiência Pública destina-se a ouvida geral sobre proposições em trâmite interno.

§ 1º. A pauta e a data da realização serão fixadas pela Mesa e os líderes de bancada, à vista das proposições indicadas por qualquer interessado mediante requerimento apresentado à Presidência subscrito pela maioria absoluta dos membros da Câmara. (redação alterada pela Resolução nº. 477, de 22 de maio de 2001)

§ 2º. Terão voz:

- a) Vereadores, Prefeito, Vice-Prefeito e titulares de cargos superiores da administração pública;
- b) convidados oficiais;
- c) instituições públicas e privadas, através de representante legal ou emissário credenciado;
- d) eleitores.

§ 3º. A Audiência Pública terá início às dezenove horas e duração de três horas, prorrogáveis a critério da Presidência, se necessário. (redação alterada pelas Resoluções nºs. 384, 13 de março de 1991; 477, de 22 de maio de 2001; e 537, de 30 de março de 2010)

Art. 214. A realização da Audiência Pública será regulada pela Mesa.



EXPEDIENTE

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

Ofício GP.L nº 059/2012

fls. 79
proc. 64352

CÂMARA M. JUNDIAÍ (PROTÓCOLO) 27/MAR/2012 09:22 00064391

Jundiaí, 26 de março de 2012.

Junte-se. Dê-se ciência ao
Plenário. À Consultoria Ju
rídica.

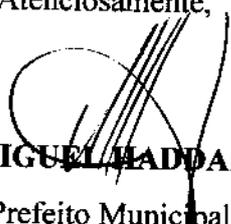
Excelentíssimo Senhor Presidente:

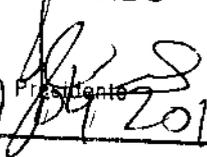

PRESIDENTE
27/03/2012

Vimos pelo presente, submeter à apreciação dessa
Colenda Casa de Leis, a **Mensagem Substitutiva ao Projeto de Lei nº 11.091** que busca
revisar as normas vigentes e estabelecer novos critérios para zoneamento e ocupação do solo
neste Município, objetivando a substituição do Anexo II – Tabela II da propositura, de modo a
adequar a redação da referida tabela.

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

Atenciosamente,


MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal

APROVADO

17/04/2012
Presidente

Ao

Exmo. Sr.

Vereador JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA

Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

N E S T A



**CONSULTORIA JURÍDICA
PARECER Nº 1.632**

PROJETO DE LEI Nº 11.091

PROCESSO Nº 64.352

Retorna a esta Consultoria o presente projeto de lei, de iniciativa do **PREFEITO MUNICIPAL**, que reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo, em face do encaminhamento de Mensagem Aditiva Modificativa encartada às fls. 99/100.

É o relatório.

PARECER:

1. A Mensagem Aditiva Modificativa constitui instrumento pelo qual o Chefe do Executivo exerce a faculdade de oferecer os acréscimos por ele julgados cabíveis à sua proposição inicial, incorporando o feito. Nesse aspecto consideramos estar a Mensagem Aditiva devidamente formalizada.
2. Desta forma, no que concerne ao aspecto juridicidade, a Mensagem ao projeto se nos afigura revestida da condição legalidade e constitucionalidade. Objetiva-se promover alteração na instrução do feito que se reveste de natureza técnica, visando a substituição do Anexo II – Tabela II – Usos Permitidos por Zonas -, de modo a adequar a redação da referida tabela, e a medida deve ser acolhida.
3. Deverá em primeiro plano ser votado o projeto - proposta principal - e após a Mensagem do Executivo - medida acessória -, e por fim as emendas apresentadas pelos Senhores Edis, se o caso.
4. Quando encaminhado os autos às Comissões, estas deverão se manifestar com relação ao Projeto e à Mensagem Aditiva, obedecendo-se, também, o mesmo "quorum".

É o parecer.

S.m.e.

Jundiaí, 28 de março de 2012.

Ronaldo Salles Vieira
Ronaldo Salles Vieira
Consultor Jurídico
rsv

João Jampaolo Júnior
João Jampaolo Júnior
Consultor Jurídico



Of. PR/DL 132/2012
Proc. 64.352

Em 28 de março de 2012.

Ilmo. Sr.

Arq. NIVALDO JOSÉ CALLEGARI

Presidente da Comissão do Plano Diretor

JUNDIAÍ

A V. Ex^a. solicito a gentileza de se manifestar sobre a viabilidade técnica e demais estudos abordando os diversos aspectos que envolvem o PROJETO DE LEI Nº. 11.091 (objeto do Of. GP.L. 054/2012), de autoria do Prefeito Municipal, que "*Reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo*".

Todo o conteúdo do referido projeto encontra-se disponível no *site* da Câmara Municipal de Jundiaí, no seguinte link: <http://www.camarajundiai.sp.gov.br>

Sem mais, apresento-lhe respeitosas saudações.


Dr. JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA- "Julião"
Presidente

Recbi.

Ass.: _____
Nome: _____
Identidade: _____

Em 28/03/2012



Of. PR/DL 132/2012
Proc. 64.352

Em 28 de março de 2012.

Ilmo. Sr.

DOMÊNICO TREMAROLI

Presidente do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente-COMDEMA

JUNDIAÍ

11500001870
11-03-2012-08:55

A V. Ex^ª. solicito a gentileza de se manifestar sobre a viabilidade técnica e demais estudos abordando os diversos aspectos que envolvem o PROJETO DE LEI Nº. 11-091 (objeto do Of. GP.L. 054/2012), de autoria do Prefeito Municipal, que "*Reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo*".

Todo o conteúdo do referido projeto encontra-se disponível no site da Câmara Municipal de Jundiaí, no seguinte link: <http://www.camarajundiai.sp.gov.br>

Sem mais, apresento-lhe respeitosa saudações.


Dr. JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA – "Julião"
Presidente

Recebi.	
Ass.:	<u>Júlio César</u>
Nome:	
Identidade:	
Em 28/03/12	



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

104
61352

15.ª Legislatura

3.ª Sessão Legislativa

AUDIÊNCIA PÚBLICA N.º 29, EM 27 DE MARÇO DE 2012

Abertura: 19h00

Encerramento: 21h22min

Mesa: *Presidência:* Júlio César de Oliveira

Convidados: Arqt.º Jaderson José Spina, Secretário Municipal de Planejamento e Meio Ambiente; Sr. Domênico Tremarolli, Presidente do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente; e Arqt.º Nivaldo Callegari, Presidente da Comissão do Plano Diretor.

Vereadores presentes: Ana Tonelli, Antonio Carlos Pereira Neto, Domingos Fonte Basso, Enivaldo Ramos de Freitas, Fernando Bardi, Gustavo Martinelli, José Carlos Ferreira Dias, José Galvão Braga Campos, Júlio César de Oliveira, Leandro Palmarini, Marilena Perdiz Negro, Marcelo Roberto Gastaldo, Paulo Sergio Martins, Roberto Conde Andrade e Sílvio Ermani.

Vereadores ausentes: Durval Lopes Orlato.

Autoridades citadas: Sr. Oraci Gotardo, Secretário Municipal de Assuntos Parlamentares; Sr. Antonio Carlos de Castro Siqueira, Secretário Municipal de Assuntos Fundiários; Eng.º Ademir Pedro Victor, Diretor da Escola de Governo e Gestão do Município de Jundiaí; Sr. Edmar Ferigato, Presidente da ACIJUN; Sr.ª Emília Camera Santos, Presidente da Associação dos Amigos da Malota; Arqt.º Antônio Fernandes Panizza, Diretor de Planejamento e Meio Ambiente; e Sr.ª Kelli Cristina Galbieri, Presidente do Conselho Tutelar de Jundiaí.

Comunicações iniciais: O presidente leu a pauta-convite, deu orientações gerais sobre o andamento da audiência pública.

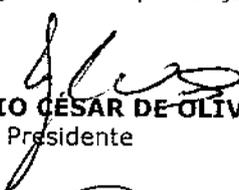
Pauta

1- **PROJETO DE LEI 11.091/2012** - PREFEITO MUNICIPAL - Reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

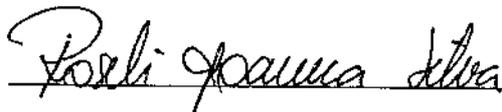
Falaram: Arqto. Jaderson José Spina; Sr. Gilberto Valverde Carneiro, munícipe; Sr.ª Emília Camera Santos, Presidente da Associação dos Amigos da Malota; Sr. Fábio Storari, representante do COATI; Sr. Ariovaldo Turra, munícipe; Sr. Edmar Ferigato, Presidente da ACIJUN; Sr.ª Mariangela Mazzola Mendes, Presidente do IAB; Sr. Fábio F. C. Pereira Lopes, morador do Bairro Malota; Sr. Ricardo Martins Ferreira, munícipe; Sr. Domênico Tremarolli, Presidente do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente; Arqt.º Nivaldo Callegari, Presidente da Comissão do Plano Diretor; Vereador Paulo Sergio Martins; Vereadora Marilena Perdiz Negro; Vereadora Ana Tonelli e Vereador Sílvio Ermani.

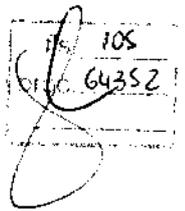
Ao final, o Presidente deu a palavra novamente ao Arqt.º Jaderson José Spina para suas considerações.

Comunicações finais: O Presidente agradeceu a presença de todos, encerrando os trabalhos.


Dr. JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA - "JULIÃO"
Presidente

Ata lavrada pela Agente de Serviços Técnicos


Roseli Spina Silva



A MÍDIA DE ÁUDIO E VÍDEO
REFERENTE À AUDIÊNCIA
PÚBLICA EM QUE SE
DEBATEU ESTE PROJETO
ENCONTRA-SE INSERTA NO
PROCESSO DAQUELA
REUNIÃO.



**CONSULTORIA JURÍDICA
PARECER Nº 1.645**

PROJETO DE LEI Nº 11.091

PROCESSO Nº 64.352

De autoria do **PREFEITO MUNICIPAL**, retorna a esta Consultoria o presente projeto de lei, que reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

A propositura comporta 157 artigos, encontra sua justificativa às fls. 93, e vem instruída com o Anexo I - planta indicativa do macrozoneamento urbano e rural (fls. 81); Anexo II - Tabela I - Categorias de Uso (fls. 82/87); Anexo III - critérios dimensionais construtivos (fls. 88/91); Anexo IV - Minerações de areia no vale do Rio Jundiaí (fls. 92), e documentos de fls. 94/105.

É o relatório.

PRELIMINARMENTE:

I - DA LEI ORGÂNICA DE JUNDIAÍ

Em caráter preliminar cumpre destacar que, em observância ao disposto no artigo 40 da Lei Federal nº 10.257 de 10 de Julho de 2001 (Estatuto das Cidades), "o plano diretor, **aprovado por lei municipal**, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana". Nesse sentido a Lei Orgânica de Jundiaí, com a redação conferida pela Emenda nº 52/2009, recepciona referido dispositivo e passou a exigir que as matérias pertinentes ao Plano Diretor e às demais leis que gravitam em torno dessa temática para o rol das **Leis Ordinárias com quorum de 2/3** (dois terços) dos membros da Câmara para sua aprovação.

II - DA AUDIÊNCIA PÚBLICA

Em homenagem ao Estado de Direito Democrático (*Gestão democrática da cidade prevista no Estatuto da Cidade - Artigos 43 usque 45*), o Legislativo fez realizar audiência pública onde setores técnicos e representativos de nossa comuna puderam se manifestar acerca do presente projeto de lei, sendo que a mídia de áudio e vídeo referente a esse trabalho encontra-se inserta no processo daquela reunião, consoante menção expressa às fls. 105.



(Parecer CJ nº 1.045 ao PL nº 11.091 – fls. 02)

Formalmente, portanto, foi adotado o modelo participativo – circunstância que ampliou a possibilidade de controle do Município e a legitimidade do projeto de lei -, e a proposta foi instruída de elementos técnicos, ensejando a maior possibilidade de análise do projeto, garantindo-se, nos dizeres de José Afonso da Silva¹, o direito de participação popular, visando à tutela do interesse público².

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, especificamente sobre propor o Plano Diretor, é privativa do Chefe do Executivo (art. 72, XXIX, c/c os artigos 135/139), sendo os dispositivos relacionados pertencentes à Lei Orgânica de Jundiaí. Atende também o Estatuto da Cidade – Lei federal 10.257, de 10 de julho de 2001 - que coloca o Plano Diretor no rol dos instrumentos da política urbana, e que deve obedecer aos artigos 39 *usque* 42 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001).

A matéria é de natureza legislativa (Lei Ordinária com *quorum qualificado*), obedecendo ao princípio da razão da matéria, conforme dispõe o art. 44, § 1º, I da Carta de Jundiaí, com redação conferida pela Emenda à Lei Orgânica nº 52/2009. No caso, busca-se reformular o zoneamento urbano e rural e os critérios de uso e ocupação do solo, revogando-se, a final, a Lei 7.503, de 2 de julho de 2010, correlata, e a proposta se enquadra nos ditames de elaboração técnico-legislativa. No que concerne ao quesito mérito, pronunciar-se-á o soberano Plenário.

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 elabora e institui o Plano Diretor 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 (Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária), depreende-se daí a possibilidade legislativa da alteração via emenda.

¹ *Direito Constitucional*. 11ª edição. São Paulo: Malheiros.

² Conforme Lúcia Valle Figueiredo. *Instrumento da Administração Consensual. A audiência pública e sua finalidade*. Revista Diálogo Jurídico, Ano I/vol. 1, nº 8, novembro de 2001 – Salvador-BA.



(Parecer CJ nº 1.645 ao PL nº 11.091 – fls. 03)

Devemos apontar, por pertinente, que o projeto de lei deverá ser votado até 7 de julho do corrente ano, ou seja, três meses antes das eleições municipais, a serem realizadas em 7 de outubro p.f., ou após o pleito, em face do dispositivo inserto no art. 143-A do Regimento Interno da Casa estabelecer que **não será votado, no trimestre que anteceder eleições municipais, projeto relacionado, direta ou indiretamente, com setorização territorial.**

Além da Comissão de Justiça e Redação, devem ser ouvidas as Comissões de Obras e Serviços Públicos e de Defesa do Meio Ambiente.

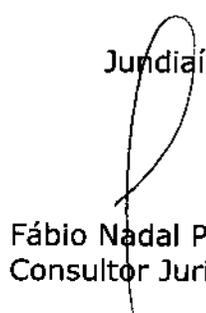
Quanto à Mensagem Aditiva encartada às fls. 101, reportamo-nos ao nosso Parecer nº 1.632, que neste ato reiteramos. Deverá ser votado primeiro o projeto, após a Mensagem do Executivo e na sequência, as emendas apresentadas, se o caso.

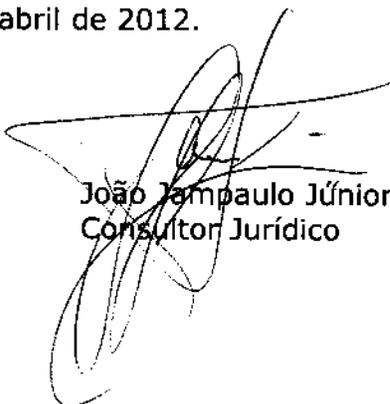
QUORUM: maioria de 2/3 (dois terços) da Câmara (Art. 44, § 1º, I, LOM).

É o parecer, sem embargo de outros entendimentos.

Jundiaí, 9 de abril de 2012.


Ronaldo Salles Vieira
Consultor Jurídico


Fábio Nadal Pedro
Consultor Jurídico


João Jampaulo Júnior
Consultor Jurídico

rsv

109
21352
10

CÂMARA M. JUNDIAÍ (PROTOCOLO) 09/ABR/2012 16:25 00064474

JUNTA DO
DOS AUTOS e
DA SE DOS
VEREADORES
[Assinatura]
20/04/2012

PARECER DO COMDEMA
À CÂMARA DE VEREADORES DE JUNDIAÍ
REFERENTE AO PROJETO DE LEI Nº 11.091 DE 2012

PARTICIPANTES DO COMDEMA

Lista com o nome dos membros e presentes na reunião que votaram o conteúdo abaixo está anexa a este parecer.

1- OBJETIVOS DO PARECER

Acompanhar e participar da política de desenvolvimento do município que envolva ações de impacto no meio ambiente, conforme artigo 174 da Lei Orgânica.

2- PROJETO DE LEI 11.091 E CONSIDERAÇÕES

Os participantes realizaram as devidas discussões sobre o texto do projeto de Lei 11.091 e chegaram aos posicionamentos e sugestões abaixo, levando em consideração a competência técnica e regulatória da comissão:

2.1. Quanto aos corredores de comércio e serviço

Na questão do artigo 17, §1º, II e o direito de uso em todo o imóvel atingido pelo CC-3 temos as seguintes considerações:

Nas áreas rurais e de mananciais não deverá ser permitido o uso além da faixa de 350 metros estabelecida pelo corredor CC-3, pois se houver essa supressão (como está no projeto de lei) na prática permitirá usos indevidos em áreas próximas aos recursos hídricos e de agricultura as quais deverão ser preservadas.

[Assinatura]

110
61352
A

Sugerimos que no texto legal do art.17, §1º deveria conter um inciso III que indicasse que nos imóveis atingidos por áreas de macro zona rural e áreas de preservação devesse seguir o limite máximo de 350metros.

2.2. Dos Usos do Solo. Seção I- Categorias de Uso.

Com relação a proposta de limitação de altura das edificações verticais com 12 a 16 (com outorga) pavimentos, do ponto de vista urbanístico e ambiental , salientamos que ocorrerá um agravamento do que observamos hoje, a saber:

- 1- Haverá considerável redução das áreas permeáveis e área de lazer, devido o número de unidades ser ajustada de acordo com a densidade demográfica;
- 2- Com a redução da altura dos edifícios haverá uma ocupação máxima do terreno elevando a quantidade de blocos, criando um "paredão de sombreamento", pois os edifícios terão recuos menores entre si;
- 3- Com a redução da distancia entre blocos haverá uma piora nas condições de insolação, ventilação, iluminação e harmonia paisagística;
- 4- Devido ao aumento de quantidade de blocos haverá um valor maior de condomínio e custo de obra devido a inclusão de mais elevadores, áreas de fundação, maior número de caixas d'água, infraestrutura (elétrica, hidráulica, terraplenagem), garagens cobertas ,etc;
- 5- Quanto a áreas de estacionamento haverá considerável aumento da necessidade de subsolos, pois os aumentos dos blocos ocuparão toda a superfície permitida do terreno, elevando a quantidade de área construída por unidade.
- 6- Do ponto de vista do pedestre, com o aumento da quantidade de blocos próximos uns aos outros, prejudica-se o campo de visão da paisagem da cidade;

Sugestões para alteração do anexo II, Tabela I proposta no texto do artigo 31 do projeto de Lei, devido as considerações listadas acima.

ANEXO II – TABELA I

Habitação coletiva Vertical III

H-IV Edificação habitacional vertical com 8 a 15 pavimentos, e altura máxima de 57,00m,

Habitação coletiva Vertical IV

H-V Edificação habitacional vertical com 16 a 20 pavimentos e altura máxima de 76,00m,

Com esse formato teríamos um melhor equilíbrio entre o potencial imobiliário, economia, as questões de permeabilidade e de paisagismo.

Se mesmo diante de tais fortes argumentos, a sugestão não for aceita, pede-se a correção da tabela, pois está errado o descrito no H-III.

Quanto ao ANEXO II – TABELA II

Salientamos ainda que devido ao controle de altura dos edifícios devemos incentivar uma verticalização de até 8 pavimentos nas vias coletoras ZR2, proporcionando além dos benefícios de construção a acessibilidade com a possibilidade de uso de elevadores.

No mapa de zoneamento ainda sugerimos que o corredor da Av. Samuel Martins (CC-1), fosse modificada para CC-2, pois a setorização do local dominado pelo ZR2 e ZR3 e circundada por vias arteriais possui densidade de 920 habitantes/ha e o corredor CC-2 possui também 920 habitantes/ha, dessa maneira para existir o melhor equilíbrio deveríamos modificar a nomenclatura.

Quanto ao ANEXO II – TABELA I

Sugerimos inserir e classificar clínicas de atendimento à dependentes químicos e clínicas de repouso na categoria R-V para que sejam instaladas em local adequado (amplo) e tranquilo, como se apresenta na zona rural.

2.3. Da ocupação do solo. Seção I- Dos índices e Condições.

O artigo 38, §4º, apresenta o seguinte texto:

“Art. 38. A utilização dos terrenos em todo o território do Município observará aos seguintes índices: taxa de ocupação, índice de aproveitamento, índice de permeabilidade e densidades demográficas, e, ainda, às seguintes condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, altura máxima e vagas para veículos.

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

Porém incorreta está a nomenclatura H-V, já que adequado é o uso do H-VI. Corrigir o texto será a melhor solução para evitar interpretação incorreta.

Já no artigo 38 devesse retirar o texto tachado abaixo, pois seu conteúdo é inviável tecnicamente.

“Art. 38. A utilização dos terrenos em todo o território do Município observará aos seguintes índices: taxa de ocupação, índice de aproveitamento, índice de

permeabilidade e densidades demográficas, e, ainda, às seguintes condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, altura máxima e vagas para veículos.

II- quando se tratar da utilização de glebas ou lotes confrontantes às zonas residenciais, com densidade líquida ou bruta definida para a Zona Industrial.

§6º. Nas glebas onde é permitida a categoria de uso H-V, serão permitidas edificações residenciais sem a incidência do instrumento de outorga onerosa quando:

I – forem doadas as áreas públicas equivalentes para nova urbanização;

II – for destinada área equivalente a 20% (vinte por cento) do lote gerado pela nova urbanização, como área permeável com **cobertura vegetal, sem prejuízo do descrito na subseção IV desta lei localizada no nível do passeio, conjugada a este sem bloqueios físicos e com cobertura vegetal;**

III – atender a densidade líquida aplicada sobre a área resultante da subtração da área definida no inciso I. ”

Ainda no artigo 38, porém §5º, justificasse a viabilidade da inclusão da categoria H-III em zonas ZR2 e ZR3 desde que a taxa de permeabilidade dos novos loteamentos ocupados pelas edificações seja no mínimo o dobro da prevista.

Para atender tal questão sugerimos o seguinte texto destacado:

“§ 5º. Nos novos loteamentos inseridos nas Zonas ZCAU e ZR1, é permitido o uso habitacional da categoria H-II, **quando inseridos nas zonas ZR2 e ZR3 será permitido o uso habitacional da categoria H-III**, qualquer que seja a classificação da via pública, desde que o projeto defina os lotes que serão ocupados pelas edificações, de tal forma que seja possível exercer o controle da densidade bruta máxima prevista para o local , e **desde que a taxa de permeabilidade dos lotes ocupados pelas edificações seja no mínimo o dobro da prevista .”**

2.4. Da Subseção II- Dos recuos laterais e de fundos.

Atualmente o projeto de lei apresenta o conteúdo abaixo, porém é necessária a exclusão do texto tachado, pois se permanecer implicará em restrição desconexa ao caput. Afinal, se é permitida a utilização das sacadas e marquises utilizando o recuo lateral com a restrição H/6 não está correta a indicação apenas de recuo de fundo no §5º desse artigo 47.

“Art. 47. Os recuos laterais e de fundos das edificações serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

113
64352
8

III - Nas edificações com altura superior a 12,00m (doze metros), medidos entre o perfil natural do solo e a laje do pavimento mais alto, os recuos laterais de ambos os lados e de fundos serão de no mínimo 1/6 (um sexto) da altura total da edificação.

§ 5º. As sacadas, beirais e marquises em balanço máximo de 2,00m (dois metros) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo mínimo, prevalecendo o menor valor, poderão ocupar os recuos ~~de fundo.~~

Mostra-se necessário que as sacadas, beirais e marquises ocupem o recuo lateral, frontal e de fundo, por isso, o pedido de melhorias no texto projetado.

2.5. Da Seção IV- Das alturas das edificações

Propomos que a lei seja uniforme quanto a linguagem e nomenclaturas, por isso, o artigo 51, que apresenta o seguinte conteúdo, deverá apresentar ao invés de "perfil do solo" a frase "perfil natural do solo".

"Art. 51. As alturas máximas das edificações, medidas entre o **perfil natural do solo** ~~perfil do solo~~ e a laje e cobertura do pavimento mais alto, serão limitadas pelos seguintes critérios, prevalecendo aquele que resultar no menor valor:"

Tal mudança de perfil do solo para perfil natural, também evitará interpretações dúbias ao artigo.

2.6. Capítulo VIII- Do interesse Social- Seção I – Conceito dos empreendimentos de interesse social com a participação da iniciativa privada

O artigo 138 traz a competência da FUMAS em avaliar a proposta no prazo de 6 meses sobre a realização de conjunto de edificações ou parcelamento do solo de interesse social, porém tempestivamente alega que o prazo não é suficiente para a análise e demanda, por isso, pede a alteração do prazo para 1ano.

2.7. Do Capítulo X – Da Conservação do Patrimônio Natural

O artigo 146, §3º aponta que a extração de areia será realizada nas áreas indicadas no Anexo IV, porém tal anexo se mostra prejudicado pela falta de melhores pontos de legenda, como por exemplo, a falta de explicação sobre o significado da linha vermelha utilizada no mapa (anexo IV).

Ainda nesse sentido, ratificamos que a Tabela I- Anexo II, está com o texto técnico incorreto, pois o R-III deve ser classificado como extração ao invés de exploração e o R-IV não deverá conter a frase "draga de rio", sendo o sentido correto a texto:

"Compreendem as atividades de extração de argila, areia ~~de draga de rio~~, pedra ou de outros minerais."

2.8. Das disposições finais

Nos artigos 153 e seguintes deverão conter informação de que a Comissão do Plano Diretor (futuro Conselho Municipal do Plano Diretor) será ouvida na alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo para participar do processo de planejamento urbanístico permanente alinhado os esforços aos demais órgãos públicos, conforme prevê a Lei 7.370 de 2009.

Por ser expressão da verdade, e vontade do COMDEMA, assinamos.

Jundiaí, 04 de abril de 2012.

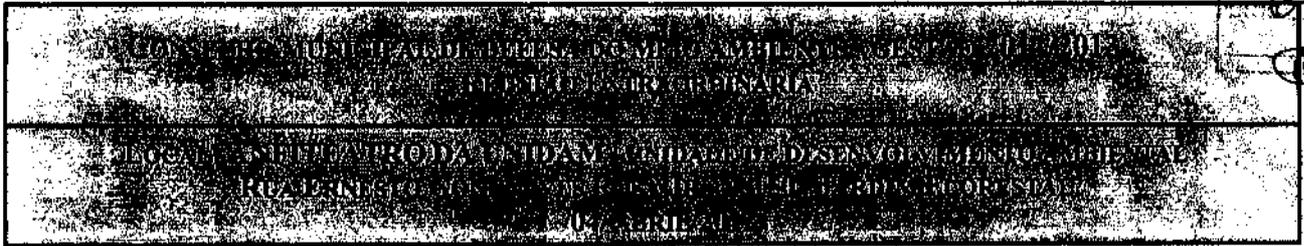


PRESIDENTE e VICE-PRESIDENTE

DOMENICO TREMAROLI e NIVALDO JOSÉ CALLEGARI

Biólogo

Arquiteto e Urbanista



115
01.352
15

MEMBROS TITULARES (40)

QUORUM MÍNIMO: 11 membros (25% + 1)

NOMES (TITULARES)	ASSINATURAS
1º Tenente da PM Allan Muniz de Andrade	F (Just.)
1º Tenente da PM Mauricio Kiyosbi Hirano	F (Just.)
Adriana Simi	F
Alexandre Nicola	F
Ana Lúcia de Castro Silva	F (Just.)
Carlos Alberto de Moraes	F (Just.)
Célia Regina Testa	F (Just.)
Creusa Anita da Costa Quiñones	F (Just.)
Cristiane Bispo Martins Diaz	F
Débora Scarpinelli	F (Just.)
Domenico Tremaroli	F
Edison Zomignani	F
Eleni Aparecida Mossin Fávaro	F
Esdras Eduardo Franco Rosa	F
Fábio Nascimento de Jesus	F
Gislaine Micheletti	F (Just.)
Hélio Carletti Frigeri	F
Jaderson José Spina	F (Just.)
João Osório Gimenez Germano	F (Just.)
Jorge Edison Di Rito	F
Jorge Junji Yoshino	F
José Alberto Maia Barbosa	F
José Roberto Venerando	F
José Rodrigues do Café	F

de 116
proc 01352
17

Jose Wanderlei Rosa	F (Just.)
Julio Lamarca	F (Just.)
Lilian Machado Barbosa	Lilian Machado Barbosa
Liliana Capobianco Palhares	F (Just.)
Marcelo Stefanini	Marcelo Stefanini
Maria da Graça Martin	Maria da Graça Martin
Milton de Francisco	Milton de Francisco
Mônica Fonseca Coutinho	Mônica Fonseca
Nivaldo José Callegari	Nivaldo José Callegari
Pedro Sérgio Pontes	Pedro Sérgio Pontes
Rafael Benassi	F (Just.)
Regina Dragiça Kalman	F
Silvio de Toledo Pinheiro	F
Sônia Maria Chequin Rossi	F (Just.)
Vania de Fátima Plaza Nunes	F (Just.)
Yone Guatta Candiotta	Yone Guatta Candiotta
NOMES (SUPLENTE E TITULARES)	
Celso Luiz Sutti - Silvio de Toledo Pinheiro	F
Clodoaldo Castro Vieira - Jorge Junji Yoshino	F
Dennis A. M. De Lacerda - José Wanderlei Rosa	F (Just.)
Fernando S. Rodrigues - Nivaldo Callegari	F
Gerivaldo Antonio - PM Allan Muniz Andrade	F
Gislaine AP. Vieira - José Roberto Venerando	F
Giuliana Trazze - Vania de Fátima Plaza Nunes	F
Hercules G. Bossi - Yone Guatta Candiotta	F
Kátia Marli de Moura - Marcelo Stefanini	F
Livia Sutti - Mônica Fonseca Coutinho	Livia Sutti
Luiz de Vries - Cristiane Bispo Martins Diaz	F
Maria Aux. Pedro Dib - Edison Zomignani	F
Mariland Righi - Jorge Edison Di Rito	F

CÂMARA M. JUNDIAÍ (PROTÓCOLO) 09/ABR/2012 16:29 000064477

*Junta de
Autores do
Cidade de
Jundiá
2012/12*

**PARECER DA COMISSÃO DO PLANO DIRETOR
À CÂMARA DE VEREADORES DE JUNDIAÍ
REFERENTE AO PROJETO DE LEI Nº 11.091 DE 2012**

Presidência: Nivaldo José Callegari

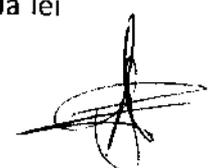
Participantes da comissão*:

Ana Maria B. Silva (SMPMA)
Alexandre (Sind. dos Corret. Imoveis)
André A. Godoy Carbonaro (Ass. Eng. JUNDIAÍ)
Antônio Carlos de Castro Siqueira (SMAF)
Aray J. Martinho (DAE SA)
Clovis Pinhata Baptista (Ass. Com. da COLÔNIA)
Daniela da Câmara (IAB)
Dirceu Loduca (Sind. Dos Corretores de Imóveis de SP)
Diniz Baldin
Edilson Ap. O. Crupe (SMDE)
Edilson Chrispim (SMAA)
Elaine da Silva (CIESP)
Emília Câmara Santos (Ass. Amigos da MALOTA)
Eric Jacques Lucien Winandy
Evandro Carbol (CRECI)
Fernando Baradel (SMO)

José Dimas Gonçalves (Ass. Amigos da MALOTA)
Liliana Traldi
Luiz Dias da Siqueira Junior (OAB)
Luiz Henrique Mendonça (SMF)
Marcio Antônio Vioti (CIESP)
Marco Antônio Ferrazzo (Ass. Dos Eng. JUNDIAÍ)
Marco Antônio Oliveira (SMPMA)
Nivaldo Callegari
Raimundo Nelson Fernandes Neves
Ricardo Benassi
Rosemary Tonetti Baialuna (FUMAS)
Thiago Coelho (CRECI)
Victor Alexandre Hidlick (FUMAS)
Viviane Ap. Bonini Ferracini (IAB)
Wilson Roberto Melato
*Presentes na reunião de 03/04/2012, vide lista anexa.

1- OBJETIVOS DO PARECER

Acompanhar e participar da política de desenvolvimento do município dentro do processo de planejamento permanente, orientando ações privadas e públicas nos planos urbanísticos, além de atender ao requisito legal disposto no artigo 4º, IV da lei 7.370 de 2009.



2- PROJETO DE LEI 11.091 E CONSIDERAÇÕES DA COMISSÃO DO PLANO DIRETOR

Os participantes realizaram as devidas discussões sobre o texto do projeto de Lei 11.091 e chegaram aos posicionamentos e sugestões abaixo, levando em consideração a competência técnica e regulatória da comissão:

2.1. Quanto aos corredores de comércio e serviço

Na questão do artigo 17, §1º, II e o direito de uso em todo o imóvel atingido pelo CC-3 temos as seguintes considerações:

Nas áreas rurais e de mananciais não deverá ser permitido o uso além da faixa de 350metros estabelecida pelo corredor CC-3, pois se houver essa supressão (como está no projeto de lei) na prática permitirá usos indevidos em áreas próximas aos recursos hídricos e de agricultura as quais deverão ser preservadas.

Sugerimos que no texto legal do art.17, §1º deveria conter um inciso III que indicasse que nos imóveis atingidos por áreas de macro zona rural e áreas de preservação devesse seguir o limite máximo de 350metros.

2.2. Dos Usos do Solo. Seção I- Categorias de Uso.

Com relação a proposta de limitação de altura das edificações verticais com 12 a 16 (com outorga) pavimentos, do ponto de vista urbanístico e ambiental , salientamos que ocorrerá um agravamento do que observamos hoje, a saber:

- 1- Haverá considerável redução das áreas permeáveis e área de lazer, devido o número de unidades ser ajustada de acordo com a densidade demográfica;
- 2- Com a redução da altura dos edifícios haverá uma ocupação máxima do terreno elevando a quantidade de blocos, criando um "paredão de sombreamento", pois os edifícios terão recuos menores entre si;
- 3- Com a redução da distancia entre blocos haverá uma piora nas condições de insolação, ventilação, iluminação e harmonia paisagística;
- 4- Devido ao aumento de quantidade de blocos haverá um valor maior de condomínio e custo de obra devido a inclusão de mais elevadores, áreas de fundação, maior número de caixas d'água, infraestrutura (elétrica, hidráulica, terraplenagem), garagens cobertas ,etc;
- 5- Quanto a áreas de estacionamento haverá considerável aumento da necessidade de subsolos, pois os aumentos dos blocos ocuparão toda a superfície permitida do terreno, elevando a quantidade de área construída por unidade.

- 6- Do ponto de vista do pedestre, com o aumento da quantidade de blocos próximos uns aos outros, prejudica-se o campo de visão da paisagem da cidade;

Sugestões para alteração do anexo II, Tabela I proposta no texto do artigo 31 do projeto de Lei, devido as considerações listadas acima.

ANEXO II – TABELA I

Habitação coletiva Vertical III

- H-IV Edificação habitacional vertical com 8 a 15 pavimentos, e altura máxima de 57,00m,

Habitação coletiva Vertical IV

- H-V Edificação habitacional vertical com 16 a 20 pavimentos e altura máxima de 76,00m,

Com esse formato teríamos um melhor equilíbrio entre o potencial imobiliário, economia, as questões de permeabilidade e de paisagismo.

Se mesmo diante de tais fortes argumentos, a sugestão não for aceita, pede-se a correção da tabela, pois está errado o descrito no H-III.

Quanto ao ANEXO II – TABELA II

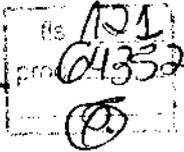
Salientamos ainda que devido ao controle de altura dos edifícios devemos incentivar uma verticalização de até 8 pavimentos nas vias coletoras ZR2, proporcionando além dos benefícios de construção a acessibilidade com a possibilidade de uso de elevadores.

No mapa de zoneamento ainda sugerimos que o corredor da Av. Samuel Martins (CC-1), fosse modificada para CC-2, pois a setorização do local dominado pelo ZR2 e ZR3 e circundada por vias arteriais possui densidade de 920 habitantes/ha e o corredor CC-2 possui também 920 habitantes/ha, dessa maneira para existir o melhor equilíbrio deveríamos modificar a nomenclatura.

Quanto ao ANEXO II – TABELA I

Sugerimos inserir e classificar clínicas de atendimento à dependentes químicos e clínicas de repouso na categoria R-V para que sejam instaladas em local adequado (amplo) e tranquilo, como se apresenta na zona rural.

2.3. Da ocupação do solo. Seção I- Dos índices e Condições.



O artigo 38, §4º, apresenta o seguinte texto:

“Art. 38. A utilização dos terrenos em todo o território do Município observará aos seguintes índices: taxa de ocupação, índice de aproveitamento, índice de permeabilidade e densidades demográficas, e, ainda, às seguintes condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, altura máxima e vagas para veículos.

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

Porém incorreta está a nomenclatura H-V, já que adequado é o uso do H-VI. Corrigir o texto será a melhor solução para evitar interpretação incorreta.

Já no artigo 38 devesse retirar o texto tachado abaixo, pois seu conteúdo é inviável tecnicamente.

“Art. 38. A utilização dos terrenos em todo o território do Município observará aos seguintes índices: taxa de ocupação, índice de aproveitamento, índice de permeabilidade e densidades demográficas, e, ainda, às seguintes condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, altura máxima e vagas para veículos.

II- quando se tratar da utilização de glebas ou lotes confrontantes às zonas residenciais, com densidade líquida ou bruta definida para a Zona Industrial.

§6º. Nas glebas onde é permitida a categoria de uso H-V, serão permitidas edificações residenciais sem a incidência do instrumento de outorga onerosa quando:

I – forem doadas as áreas públicas equivalentes para nova urbanização;

II – for destinada área equivalente a 20% (vinte por cento) do lote gerado pela nova urbanização, como área permeável com **cobertura vegetal, sem prejuízo do descrito na subseção IV desta lei localizada no nível do passeio, conjugada a este sem bloqueios físicos e com cobertura vegetal;**

III – atender a densidade líquida aplicada sobre a área resultante da subtração da área definida no inciso I.”

Ainda no artigo 38, porém §5º, justificasse a viabilidade da inclusão da categoria H-III em zonas ZR2 e ZR3 desde que a taxa de permeabilidade dos novos loteamentos ocupados pelas edificações seja no mínimo o dobro da prevista.

Para atender tal questão sugerimos o seguinte texto destacado:

“§ 5º. Nos novos loteamentos inseridos nas Zonas ZCAU e ZR1, é permitido o uso habitacional da categoria H-II, **quando inseridos nas zonas ZR2 e ZR3 será permitido o**

uso habitacional da categoria H-III, qualquer que seja a classificação da via pública, desde que o projeto defina os lotes que serão ocupados pelas edificações, de tal forma que seja possível exercer o controle da densidade bruta máxima prevista para o local, e desde que a taxa de permeabilidade dos lotes ocupados pelas edificações seja no mínimo o dobro da prevista."

2.4. Da Subseção II- Dos recuos laterais e de fundos.

Atualmente o projeto de lei apresenta o conteúdo abaixo, porém é necessária a exclusão do texto tachado, pois se permanecer implicará em restrição desconexa ao caput. Afinal, se é permitida a utilização das sacadas e marquises utilizando o recuo lateral com a restrição H/6 não está correta a indicação apenas de recuo de fundo no §5º desse artigo 47.

"Art. 47. Os recuos laterais e de fundos das edificações serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

III - Nas edificações com altura superior a 12,00m (doze metros), medidos entre o perfil natural do solo e a laje do pavimento mais alto, os recuos laterais de ambos os lados e de fundos serão de no mínimo 1/6 (um sexto) da altura total da edificação.

§ 5º. As sacadas, beirais e marquises em balanço máximo de 2,00m (dois metros) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo mínimo, prevalecendo o menor valor, poderão ocupar os recuos de fundo."

Mostra-se necessário que as sacadas, beirais e marquises ocupem o recuo lateral, frontal e de fundo, por isso, o pedido de melhorias no texto projetado.

2.5. Da Seção IV- Das alturas das edificações

Propomos que a lei seja uniforme quanto a linguagem e nomenclaturas, por isso, o artigo 51, que apresenta o seguinte conteúdo, deverá apresentar ao invés de "perfil do solo" a frase "perfil natural do solo".

"Art. 51. As alturas máximas das edificações, medidas entre o **perfil natural do solo** ~~perfil do solo~~ e a laje e cobertura do pavimento mais alto, serão limitadas pelos seguintes critérios, prevalecendo aquele que resultar no menor valor:"

Tal mudança de perfil do solo para perfil natural, também evitará interpretações dúbias ao artigo.

2.6. Capítulo VIII- Do interesse Social- Seção I – Conceito dos empreendimentos de interesse social com a participação da iniciativa privada

O artigo 138 traz a competência da FUMAS em avaliar a proposta no prazo de 6 meses sobre a realização de conjunto de edificações ou parcelamento do solo de interesse social, porém tempestivamente alega que o prazo não é suficiente para a análise e demanda, por isso, pede a alteração do prazo para 1ano.

2.7. Do Capítulo X – Da Conservação do Patrimônio Natural

O artigo 146, §3º aponta que a extração de areia será realizada nas áreas indicadas no Anexo IV, porém tal anexo se mostra prejudicado pela falta de melhores pontos de legenda, como por exemplo, a falta de explicação sobre o significado da linha vermelha utilizada no mapa (anexo IV).

Ainda nesse sentido, ratificamos que a Tabela I- Anexo II, está com o texto técnico incorreto, pois o R-III deve ser classificado como extração ao invés de exploração e o R-IV não deverá conter a frase “draga de rio”, sendo o sentido correto a texto:

“Compreendem as atividades de extração de argila, areia ~~de draga de rio~~, pedra ou de outros minerais.”

2.8. Das disposições finais

Nos artigos 153 e seguintes deverão conter informação de que a Comissão do Plano Diretor (futuro Conselho Municipal do Plano Diretor) será ouvida na alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo para participar do processo de planejamento urbanístico permanente alinhado os esforços aos demais órgãos públicos, conforme prevê a Lei 7.370 de 2009.

Por ser expressão da verdade, e vontade da COMISSÃO DO PLANO DIRETOR, representando seus participantes e poderes confiados, eu, presidente da comissão assino o presente parecer.

Jundiáí, 03 de abril de 2012.



PRESIDENTE DA COMISSÃO

NIVALDO JOSÉ CALLEGARI

Arquiteto e Urbanista

LISTA DE PRESENÇA

REUNIÃO REALIZADA NO DIA 03 DE ABRIL DE 2012 AS 16H

LOCAL: SALA DE REUNIÃO DO 5º ANDAR – PAÇO MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

Presidente: Nivaldo José Callegari

Participantes da comissão*:

Nome	Assinatura
Ana Maria B. Silva (SMPMA)	
Alexandre (Sind. dos Corret. Imoveis)	
André A. Godoy Carbonaro (Ass. Eng. JUNDIAÍ)	
Antônio Carlos de Castro Siqueira (SMAF)	
Aray J. Martinho (DAE SA)	
Clovis Pinhata Baptista (Ass. Com. da COLÔNIA)	
Daniela da Câmara (IAB)	
Dirceu Loduca (Sind. Dos Corretores de Imóveis de SP)	
Dizin Baldin	
Edilson Ap. O. Crupe (SMDE)	
Edilson Chrispim (SMAA)	
Elaine da Silva (CIESP)	
Emilia Câmara Santos (Ass. Amigos da MALOTA)	
Eric Jacques Lucien Winandy	
Evandro Carbol (CRECI)	
Fernando Baradel (SMO)	
José Dimas Gonçalves (Ass. Amigos da MALOTA)	
Liliana Traldi	
Liliane F. Azarias	
Luiz Dias da Siqueira Junior (OAB)	
Luiz Henrique Mendonça (SMF)	
Marcio Antônio Vioti (CIESP)	
Marco Antônio Ferrazzo (Ass. Dos Eng. JUNDIAÍ)	
Marco Antônio Oliveira (SMPMA)	
Raimundo Nelson Fernandes Neves	
Ricardo Benassi	
Rosemary Tonetti Baialuna (FUMAS)	
Thiago Coelho (CRECI)	
Victor Alexandre Hidlick (FUMAS)	
Viviane Ap. Bonini Ferracini (IAB)	
Wilson Roberto Melato	
Visitantes: Thiago L. de A. (Comissão) Liliane F. Azarias	

*Esta lista será anexa ao parecer da Comissão do Plano Diretor para a Câmara de Vereadores de Jundiaí.



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo

fls. 125
proc. 64357

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROCESSO Nº 64.352

PROJETO DE LEI Nº 11.091, do **PREFEITO MUNICIPAL**, que reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

PARECER Nº 1.814

A Lei Orgânica de Jundiaí - art. 6º, VII e VIII, e art. 13, XIII, c/c o art. 45 - confere ao projeto de lei em exame a condição legalidade no que concerne à iniciativa e à competência, consoante depreendemos da leitura da análise apresentada pela Consultoria Jurídica da Casa, expressa no Parecer nº 1.645, de fls. 106/108, que subscrevemos na totalidade.

Objetiva-se revisar as normas vigentes e estabelecer novos critérios para o zoneamento e ocupação do solo, sendo que a intenção também encontra respaldo no Estatuto das Cidades – Lei federal 10.257/2001, inexistindo impedimentos de ordem legal incidentes sobre a pretensão, eis que incorpora a propositura o quesito juridicidade, como bem apontou o órgão técnico. Note-se, por pertinente, que os autos estão instruídos com pareceres da Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e da Comissão do Plano Diretor onde apresentam análise técnica sobre as questões alcançadas na proposta do Executivo.

Não obstante estar presente na proposta as exigências quanto ao aspecto formal, devemos lembrar que o projeto poderá ser votado até 7 de julho p.f., ou após as eleições municipais de 7 de outubro p.f., em face do dispositivo inserto no art. 143-A do Regimento Interno da Casa, que assim determina.

Face à argumentação apresentada, e com a devida cautela, acolhemos, pois, o projeto em seus termos votando favorável à sua tramitação.

APROVADO
10/04/12

É o parecer.

Sala das Comissões, 10.04.2012.

FERNANDO BARDI
Presidente e Relator

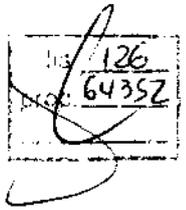
ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO
"DOCA"

ROBERTO CONDE ANDRADE

ANA TONELLI

PAULO SERGIO MARTINS

TSV



COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

PROCESSO Nº 64.352

PROJETO DE LEI Nº 11.091 de autoria do PREFEITO MUNICIPAL, que reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

PARECER Nº 1.816

Trata-se de análise de proposta legislativa que traça novas diretrizes para zoneamento e ocupação do solo, além de dar providências correlatas, que constitui um dos apêndices do Plano Diretor. Na questão presente, lastreada na documentação que instrui os autos, e na justificativa do Alcaide, objetiva-se revisar as condições de ocupação do solo nos setores/áreas que indica, em face das condições específicas de cada localidade, inclusive considerando a necessidade de regularizar parcelamentos já existentes e situações de fato que, muitas vezes, antecederam o Plano Diretor.

Analisando a iniciativa tão somente sob a ótica de obras e serviços públicos notamos que a matéria mereceu e merece a especial atenção, tendo como embasamento os esclarecimentos obtidos em audiência pública, e as análises do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente e da Comissão do Plano Diretor, fator que para nós é importante, em razão de entendermos que a infraestrutura da cidade deva ser levada/distribuída de forma equânime a todos os setores do território municipal, observadas as peculiaridades regionais e/ou impedimentos, posto que assim agindo o Poder Público implementará ainda mais o desenvolvimento local e da urbe como um todo.

Assim convencidos, acolhemos o projeto e a ele consignamos voto favorável.

É o parecer.

APROVADO
10/04/12

Sala das Comissões, 10-04-2012.

MARCELO ROBERTO GASTALDO
Presidente e Relator

ANTONIO CARLOS PEREIRA NETO
"DOGA"

DURVAL LOPES ORLATO

GUSTAVO MARTINELLI

SÍLVIO ERMANI



COMISSÃO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE

PROCESSO Nº 64.352

PROJETO DE LEI Nº 11.091 de autoria do **PREFEITO MUNICIPAL**, que reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

PARECER Nº 1.818

Busca-se com a presente propositura reformular as diretrizes para ocupação do solo, estabelecendo novos critérios para zoneamento, e ao final, revogar normas correlatas já absorvidas por este projeto.

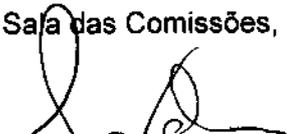
O desenvolvimento urbano, como fator que assegura qualidade de vida para a população, compreende, entre outros requisitos, a incidência de limitações de uso dos recursos naturais, de parcelamento do solo em determinados setores, como os que contém malhas viárias importantes para assegurar o fluxo do tráfego de veículos, e ainda, como por exemplo, aqueles que abrigam os mananciais, imprescindíveis para que o Município possa continuar, de maneira equilibrada e sustentável, oferecendo seus serviços e, conseqüentemente, gerando mais progresso tanto econômico, quanto social.

É essa, pois, a intenção do Executivo, qual seja, planejar a expansão do Município, e com base nos documentos que instruem a propositura, e também nos estudos das Comissões que nos precederam, além do fato de que as posturas municipais, estaduais e federais, visando a preservação do meio ambiente devem ser observadas, - e temos certeza de que foram na confecção do presente texto -, votamos favorável ao projeto em tela.

É o parecer.

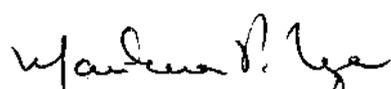
APROVADO
12/04/12

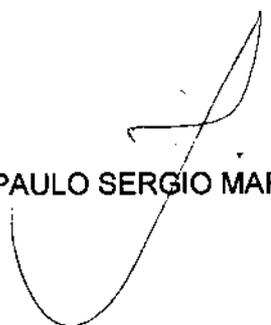
Sala das Comissões, 10.04.2012.


LEANDRO PALMARINI
Presidente e Relator

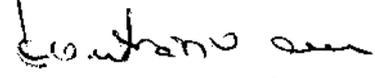
JOSÉ GALVÃO BRAGA CAMPOS
TICO


MARCELO ROBERTO GASTALDO


MARILENA PERDIZ NEGRO


PAULO SERGIO MARTINS

RSV


Separado
16/4/2012



PROCESSO Nº 64.352

PROJETO DE LEI Nº 11.091/2012, de autoria do Prefeito Municipal, que reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

VOTO CONTRARIO EM SEPARADO
AO PARECER DO RELATOR DA
COMISSÃO DE DEFESA DO MEIO AMBIENTE
MARILENA PERDIZ NEGRO

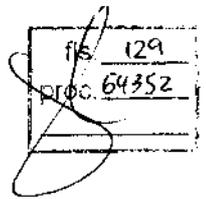
Em 29 de Março do corrente ano foi realizada a Audiência nº 29, às 19h00, na Câmara Municipal, com a seguinte Pauta-convite:

PROJETO DE LEI 11.091/2012 - PREFEITO MUNICIPAL – Reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

Durante a realização desta audiência pública, embora com a presença dos presidentes da Comissão do Plano Diretor e do COMDEMA, estes justificaram não poderem enunciar parecer sobre o projeto pois, embora tenham feito contribuições pontuais ao mesmo, a sua versão final não havia sido apreciada pelos respectivos órgãos o que ainda seria feito.

Após a realização de tal Audiência Pública recebemos no dia 10 de Abril, durante a sessão ordinária, cópias de pareceres desses órgãos colegiados, datados de 09 de Abril, que sugerem emendas que determinarão alterações expressivas no texto do Projeto de Lei, de autoria da Comissão do Plano Diretor e do COMDEMA, que possui, este último, nos termos do artigo 174 da Lei Orgânica do Município, competência de "caráter deliberativo, normativo, recursal e consultor, estabelece acompanha e controla a Política Municipal de Meio Ambiente".

Ocorre que, conforme o Parecere 1.645 da Consultoria Jurídica da Casa, tal Projeto de Lei está sujeito à Emendas do Poder Legislativo local, que necessita de esclarecimentos técnicos dos Colegiados pareceristas, pois é evidente que os itens abordados em suas peças, extremamente técnicos, não tiveram as discussões esgotadas em Audiência Pública, já que chegaram à Câmara após a sua



realização, de forma que são necessários esclarecimentos para a apresentação e votação de qualquer Emenda ao Projeto em trâmite.

Na data de 11 de abril de 2012, foram protocolados os seguintes documentos de autoria da Vereadora subscrevente:

- ofício GMN-047/2012 ao Presidente da Comissão de Defesa do Meio Ambiente solicitando pauta para a reunião da Comissão de Defesa do Meio Ambiente devido aos pareceres do COMDEMA e da Comissão do Plano Diretor;
- ofício GMN 048/2012-MP – ao Presidente da Câmara pedindo a não inclusão dos Projetos na Pauta das Sessões Ordinárias até a resposta do Presidente da Comissão de Defesa do Meio Ambiente.
- requerimento ao presidente pedindo a inclusão dos documentos citados nos autos dos processos que tratam dos PIs 11.090 e 11.091;

Ocorre que a Vereadora subscrevente recebeu em seu gabinete para assinatura os pareceres 1.818 e 1.819 ambos da CPDMA, desacompanhados dos respectivos processos 64.352 e 64.351, quando os solicitou, através do documento com o seguinte protocolo 13/ABR/12 11:57 020453.

Ao receber os processos solicitados, a subscrevente verificou que estavam desacompanhados de toda a documentação referente às audiências públicas realizadas, motivo de pedido ao Presidente da Casa para que fizesse a juntada aos autos, além de constatar que os pareceres da CPDMA são anteriores à apresentação dos pareceres do COMDEMA e da Comissão do Plano Diretor.

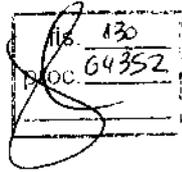
Nos termos do artigo 36 do Regimento Interno da Câmara de Jundiaí, a CPDMA pode "deliberar sobre as providências necessárias ao perfeito esclarecimento da proposição que lhes for submetida, determinando toda e qualquer diligência, oficiando ao Prefeito ou a quaisquer órgãos, por meio do Presidente da Câmara, e dividindo seu trabalho como lhe aprouver".

Ora, Nobres Pares, não foram realizados os devidos esclarecimentos sobre a proposição, podendo, por isso, haver nulidade de todo o processo legislativo, já que os pareceres do COMDEMA e da Comissão do Plano Diretor não foram analisados pelo menos em reunião com os seus membros, antes da emissão de qualquer parecer.

Além disso, CPDMA parece descumprir o constante da letra 'c' do inciso VII do artigo 47 do Regimento da Câmara, pois da maneira que age, não tomou "providências destinadas à defesa e preservação do Meio Ambiente do



Câmara Municipal de Jundiaí
São Paulo



Município”, obrigações constantes do dispositivos legais citados e ainda poderia cumprir o regimento interno e realizar a reunião mensal prevista, com a pauta exclusiva dos PIs 11.090 e 11091 e os pareceres dos órgãos enviados após as audiências públicas.

Deste modo, não há como votar como os membros da Comissão que decidiram pela aprovação do Projeto de Lei 11.091, sendo estas as razões deste Voto Contrário em Separado, pelo não trâmite do projeto até que se esgotem as discussões sobre tão importantes pareceres.

Jundiaí, 16 de Abril de 2012.

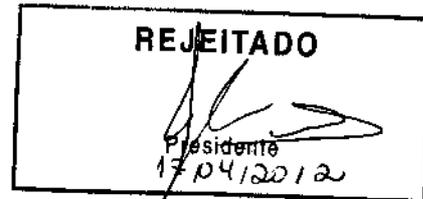

Marilena Perdiz Negro
Vereadora membro da CPDMA



REQUERIMENTO AO PLENÁRIO Nº

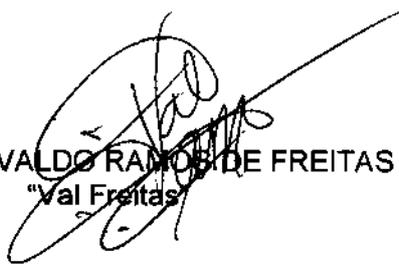
00892

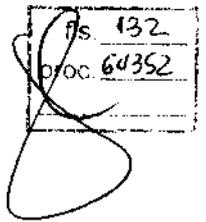
ADIAMENTO para a Sessão Ordinária de 22/05/2012 a apreciação do Projeto de Lei n.º 11.091/2012, do Prefeito Municipal, que reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.



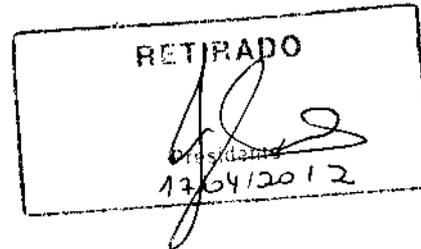
REQUEIRO à Mesa, na forma facultada pelo Regimento Interno, sob apreciação do soberano Plenário, o ADIAMENTO para a Sessão Ordinária de 22/05/2012 a apreciação do Projeto de Lei n.º 11.091/2012, do Prefeito Municipal, que reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo., constante da Ordem do Dia da presente Sessão.

Sala das Sessões, 17/04/2012


ENIVALDO RAMOS DE FREITAS
"Val Freitas"



pp. 20.416/2012



EMENDA Nº. 1 ao PROJETO DE LEI Nº. 11.091
(Durval Lopes Orlato)

Acrescenta ao Anexo I (planta) traçado de via projetada à altura do final da Rua André Zancopé (Vila Ponte de Campinas).

Acrescente-se, no Anexo I, o traçado de via projetada à altura do final da Rua André Zancopé, em Vila Ponte de Campinas, conforme consta na planta anexa.

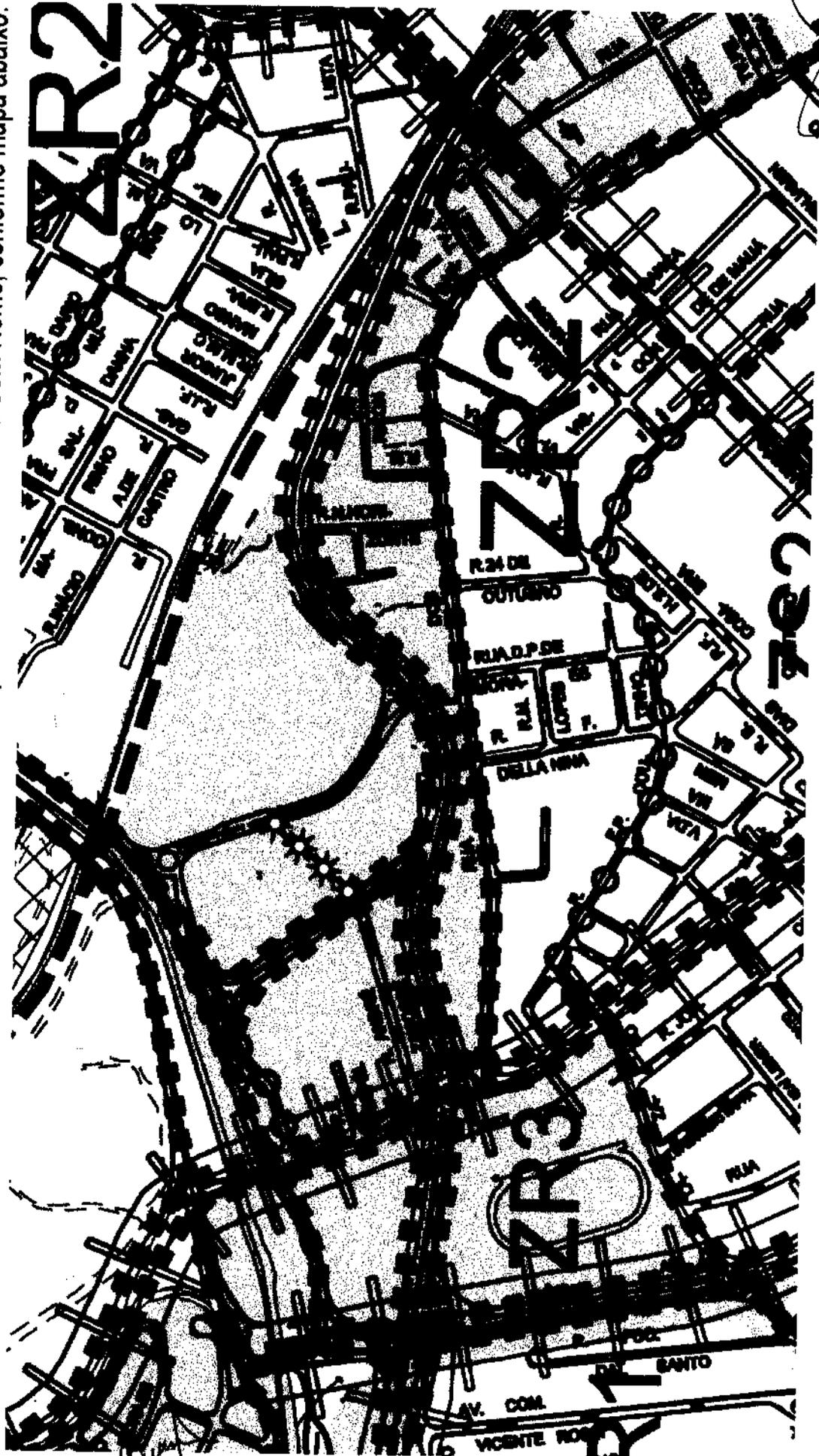
Sala das Sessões, 16/04/2012

DURVAL LOPES ORLATO

Justificativa

A presente emenda visa dar maior disponibilidade viária a uma área bastante movimentada, conforme reclamo de vários usuários da região.

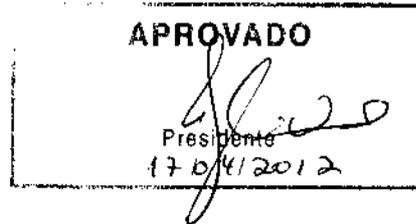
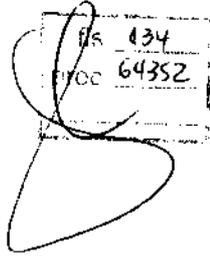
Acrescenta ao PL 11.091/2012, via projetada da Rua André Zancopé até encontrar com via Sem Nome, conforme mapa abaixo:



fls. 133
PROC 64352



pp. 20.417/2012

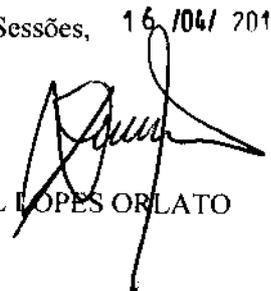


EMENDA Nº. 2 ao PROJETO DE LEI Nº. 11.091
(Durval Lopes Orlato)

Classifica como Zona de Serviços Institucionais (ZS2) área no entorno dos lagos do Parque Espelho D'Água.

Altere-se, no Anexo I, a classificação da área no entorno dos lagos existentes no Parque Espelho D'Água para Zona de Serviços Institucionais (ZS2), conforme consta na planta anexa.

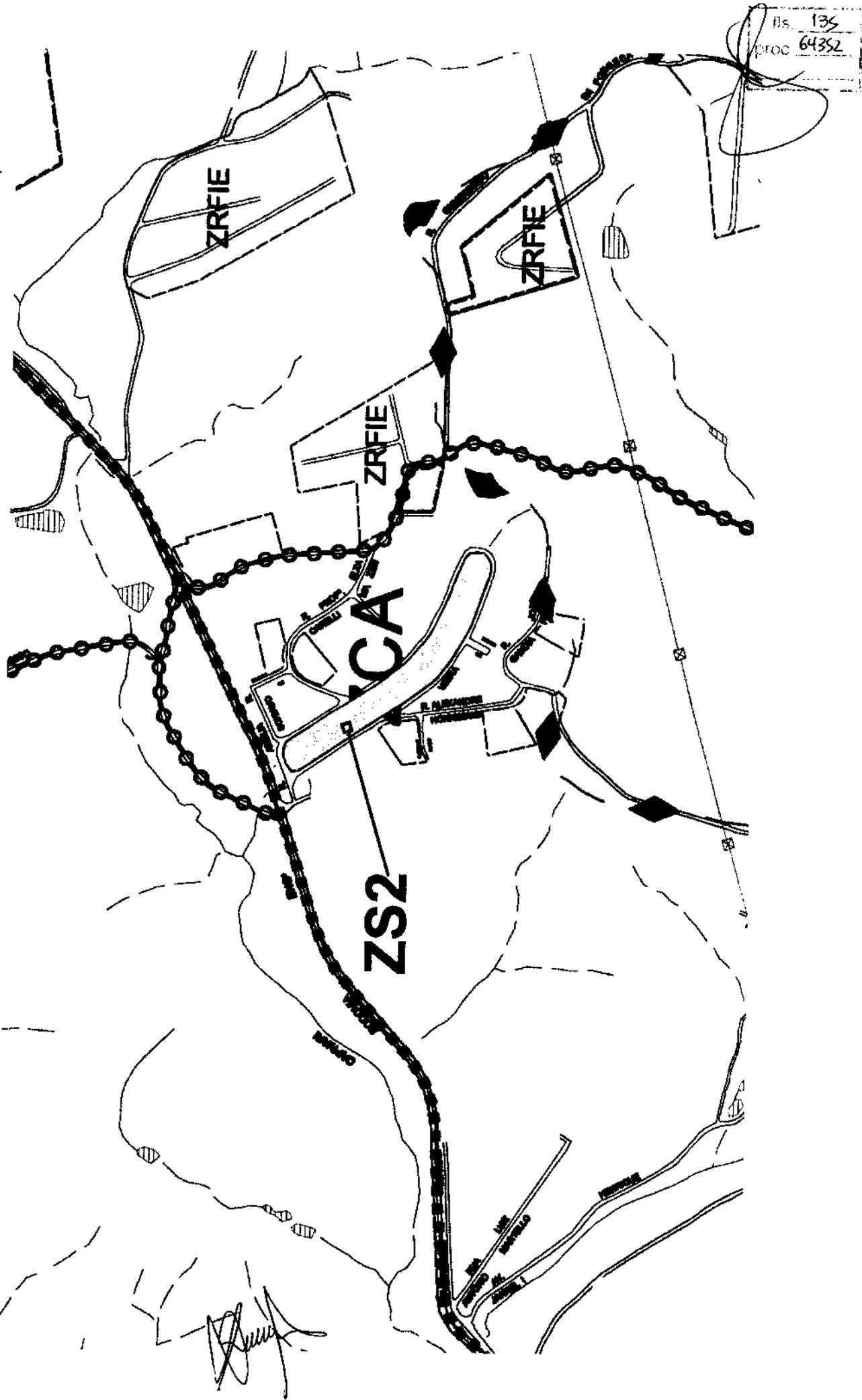
Sala das Sessões, 16/04/2012

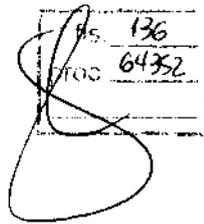

DURVAL LOPES ORLATO

Justificativa

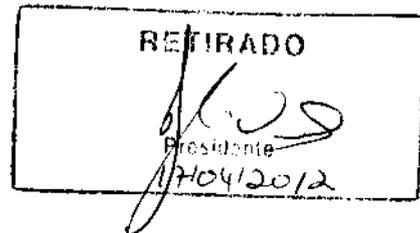
A presente emenda visa prever na região do Bairro Rio Acima/Bairro Mato Dentro uma opção de lazer, cultura e recreação, através do aproveitamento de uma área que possui três lagos, entorno coberto de mato e mal cuidado, para implantação de um parque para aquele setor da cidade.

Acrescenta ao PL 11.091/2012, área para parque, classificação ZS-2 no entorno dos Lagos Espelhos D'água, conforme mapa abaixo:





pp. 20.418/2012



EMENDA Nº. 3 ao PROJETO DE LEI Nº. 11.091
(Durval Lopes Orlato)

Acrescenta ao Anexo I (planta) traçado de via projetada à altura do final da Av. Comendador Luiz Aiello (Jardim Martins).

Acrescente-se, no Anexo I, o traçado de via projetada à altura do final da Av. Comendador Luiz Aiello, no Jardim Martins, conforme consta na planta anexa.

Sala das Sessões, 16/04/2012

DURVAL LOPES ORLATO

Justificativa

A presente emenda tem por finalidade permitir acesso do trevo da Rodovia Anhanguera, na rotatória da Av. 14 de Dezembro, diretamente ao interior dos bairros, criando outra alternativa viária para diminuir o impacto daquela região. Conforme pedido de moradores da região sul.

Acrescenta ao PL 11.091/2012, via projetada da Avenida Com. Luiz Aiello até encontrar com a rotatória da Rod. Anhanguera, conf. mapa abaixo:





138
64352

pp. 20.454/2012



EMENDA Nº. 4 ao PROJETO DE LEI Nº. 11.091
(Durval Lopes Orlato)

Define Zona de classificação de novas vias.

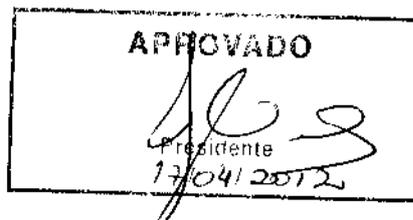
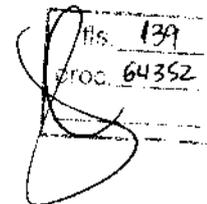
No *caput* do art. 25, acrescente-se *in fine*: “nas Zonas ZRFIE.”

Sala das Sessões, 17/04/2012

DURVAL LOPES ORLATO



pp. 20.468/2012

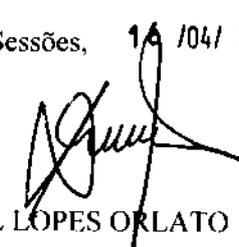


EMENDA Nº. 5 ao PROJETO DE LEI Nº. 11.091
(Durval Lopes Orlato)

Acrescenta ao Anexo I (planta) traçado de via projetada ligando a Av. Reynaldo Porcari à Av. Guilherme Porcari (Bairro Medeiros).

Acrescente-se, no Anexo I, o traçado de via projetada paralela à Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, ligando a Av. Reynaldo Porcari à Av. Guilherme Porcari, no Bairro Medeiros, conforme consta na planta anexa.

Sala das Sessões, 16/04/2012


DURVAL LOPES ORLATO

Justificativa

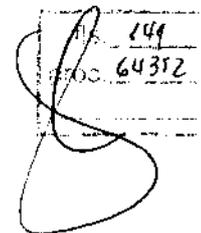
A presente emenda visa dar maior disponibilidade viária a uma área bastante movimentada, conforme reclamo de vários usuários da região.

Acrescenta ao PL 11.091/2012, via projetada paralela a Rodovia Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, da Avenida Reynaldo Porcari até Avenida Guilherme Porcari, para dar acesso de um lado a outro do bairro, conf. mapa abaixo:

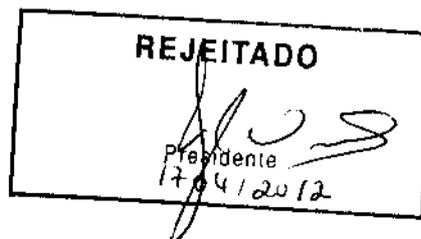


Abaixo: situação atual deste projeto de lei. Acima: situação proposta por esta emenda.





pp. 20.469/2012



EMENDA Nº. 6 ao PROJETO DE LEI Nº. 11.091
(Paulo Sergio Martins)

Suprime limites máximos de número pavimentos e altura para Habitação Coletiva Vertical III.

No Anexo II – Tabela II – Categorias de Uso – Uso Habitacional,
na linha “H-IV – Habitação coletiva Vertical III”,
onde se lê: “com 8 a 12 pavimentos, e altura máxima de 45,50m”,
LEIA-SE “com mais de 7 pavimentos, sem limite de altura.

Sala das Sessões, 16 /04/ 2012

PAULO SERGIO MARTINS



pp. 20.480/2012

142
PROC. 64352

APROVADO
Presidente
17/04/2012

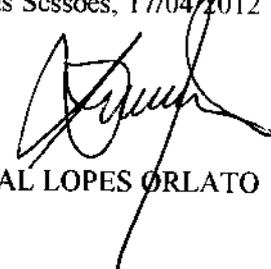
EMENDA Nº. 7 ao PROJETO DE LEI Nº. 11.091
(Durval Lopes Orlato)

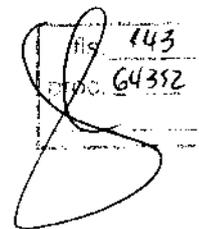
Exlui-se, da Tabela II do Anexo II, a coluna de Zona de Interesse Social-ZEIS.

Exclua-se, na Tabela II do Anexo II, constante da Mensagem Aditiva:

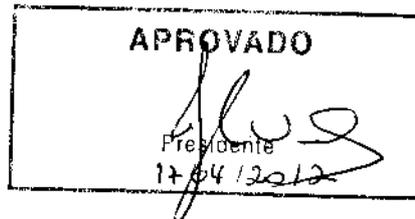
- a coluna final identificada como "Zona de Interesse Social-ZEIS".

Sala das Sessões, 17/04/2012


DURVAL LOPES ORLATO



Pp 20.486/12



EMENDA 8 AO PROJETO DE LEI 11.091
(Enivaldo Ramos de Freitas)

Retifica referência a dispositivo.

No art. 38, o § 4º. passa a ter esta redação:

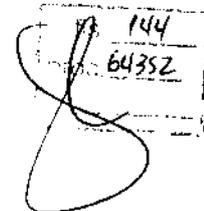
“§ 4º. O uso habitacional das categorias H-I, H-II e H-VI poderá ser implantado em Zonas Industriais (ZI), nas situações a seguir:”

Justificativa

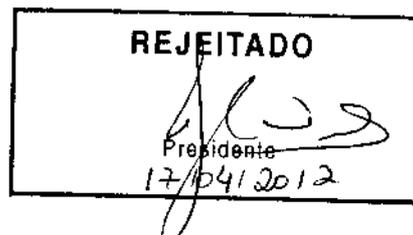
De acordo com os pareceres da Comissão do Plano Diretor e do CONDEMA-Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, é aconselhável a retificação da nomenclatura, já que o adequado é H-VI. Corrigir o texto será a melhor solução para evitar interpretação incorreta.

Sala das Sessões, 16-04-2012.


ENIVALDO RAMOS DE FREITAS (Val Freitas)



Pp 20.487/12



EMENDA 9 AO PROJETO DE LEI 11.091
(Enivaldo Ramos de Freitas)

Amplia prazo para providências da FUMAS em projetos habitacionais de interesse social.

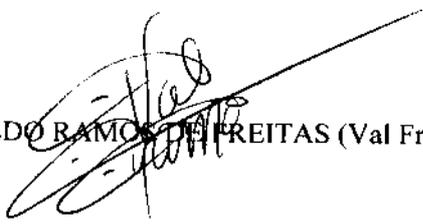
No art. 138, o § 3º. passa a ter esta redação:

“§ 3º. A Fundação Municipal de Ação Social-FUMAS, ou outro órgão municipal ou estadual competente, terá o prazo de até 12 (doze) meses, após o registro que outorga condições a comercialização dos lotes ou unidades autônomas ofertados pelo empreendedor.”

Justificativa

De acordo com os pareceres da Comissão do Plano Diretor e do CONDEMA-Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, é aconselhável a ampliação do prazo para que a FUMAS possa avaliar a proposta sobre a realização de conjunto de edificações ou parcelamento de solo de interesse social, conforme alegado tempestivamente pela FUMAS.

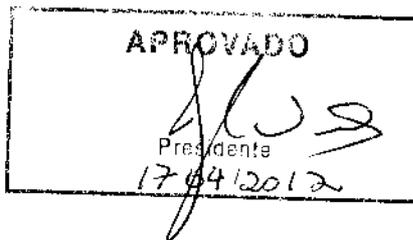
Sala das Sessões, 16-04-2012.


ENIVALDO RAMOS DE FREITAS (Val Freitas)



145
64352

Pp 20.488/12



EMENDA 10 AO PROJETO DE LEI 11.091
(Enivaldo Ramos de Freitas)

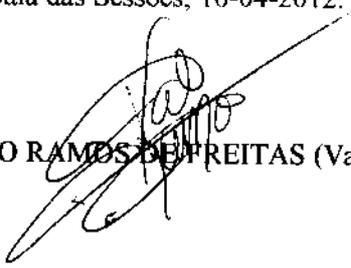
Prevê, na categoria de uso R-V (Uso Recreacional e Turístico), as atividades que especifica.

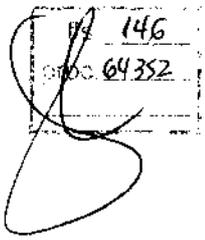
No Anexo II (Categorias de Uso), na Tabela I, inclua-se, na categoria de uso R-V (Uso Recreacional e Turístico), "atividades de clínicas de atendimento e tratamento a dependentes químicos e clínicas de repouso, em área mínima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados)".

Justificativa

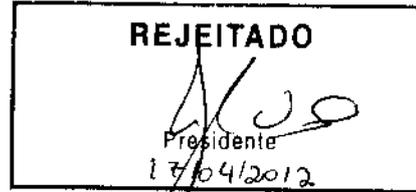
De acordo com os pareceres da Comissão do Plano Diretor e do CONDEMA-Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, é aconselhável a classificação de clínicas de atendimento a dependentes químicos e clínicas de repouso na categoria de uso R-V (Uso Recreacional e Turístico), para que sejam instaladas em local adequado (amplo) e tranquilo, como se apresenta na zona rural.

Sala das Sessões, 16-04-2012.


ENIVALDO RAMOS DE FREITAS (Val Freitas)



Pp 20.489/12



EMENDA 11 AO PROJETO DE LEI 11.091
(Enivaldo Ramos de Freitas)

Amplia limites de pavimentos e altura para Edificações Coletivas Verticais III e IV.

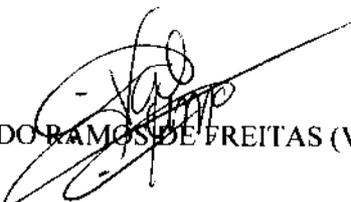
No Anexo II (Categorias de Uso), na Tabela I, leia-se:

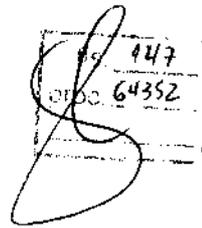
- em Habitação Coletiva Vertical III, H-IV Edificação Habitacional vertical, com 8 a 15 pavimentos, e altura máxima de 57,00m;
- em Habitação Coletiva Vertical IV, H-V Edificação Habitacional vertical, com 16 a 20 pavimentos, e altura máxima de 76,00m.

Justificativa

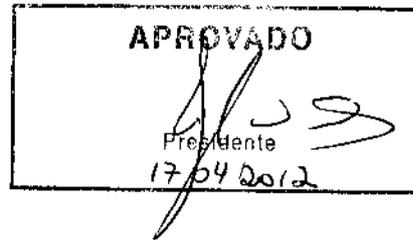
De acordo com os pareceres da Comissão do Plano Diretor e do CONDEMA-Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, foram apresentadas alterações do Anexo II, Tabela I, com relação à proposta de limitação de altura das edificações verticais com 12 a 16 (com outorga) pavimentos, do ponto de vista urbanístico e ambiental.

Sala das Sessões, 16-04-2012.


ENIVALDO RAMOS DE FREITAS (Val Freitas)



pp. 20.515/2012



EMENDA Nº. 12 ao PROJETO DE LEI Nº. 11.091
(Durval Lopes Orlatto)

Suprime dispositivos.

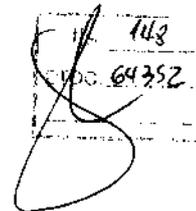
Suprimam-se os §§ 5º. e 6º. do art. 38.

Sala das Sessões, 17/04/2012

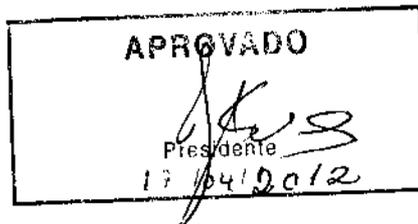
DURVAL LOPES ORLATO

Justificativa

Caso os parágrafos (5º. e 6º. do art. 38) que foram introduzidos nesta revisão feita pela Prefeitura sejam mantidos, isso vai permitir a edificação de prédios até mesmo nas zonas estritamente residenciais (ZR1) e nas Zonas de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU). Além disso, a mudança no texto da lei, sem alterar o Anexo II, Tabela II, pode causar divergência legal. É de causar surpresa sugestões de alterações, por parte da Comissão do Plano Diretor sobre esses parágrafos, para piorarem ainda mais a “libertinagem” nas áreas estritamente residenciais e ambientais. Motivo pelo qual estamos suprimindo os dois dispositivos e pedimos o apoio aos demais Vereadores.



pp. 20.516/2012



EMENDA Nº. 13 ao PROJETO DE LEI Nº. 11.091
(Durval Lopes Orlatto)

Amplia percentual de destinação de lotes habitacionais para famílias de baixa renda e especifica essa renda mínima.

No inciso III do art. 137,

onde se lê: “população de baixa renda mediante a oferta de, no mínimo, 10% (dez por cento) das unidades geradas”,

LEIA-SE: “população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, mediante a oferta de, no mínimo, 15% (quinze por cento) das unidades geradas”.

Sala das Sessões, 17/04/2012

DURVAL LOPES ORLATO

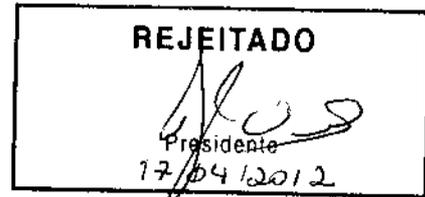
Justificativa

Uma vez que o art. 137 permite o parcelamento dos lotes em 150,00m², seja qual for o zoneamento urbano (exceto na ZCAU), nada mais justo do que permanecer o percentual de 15%, como era na Lei 7.503/2010, acrescentando-se e substituindo-se o termo “população de baixa renda” por renda familiar de até 3 salários mínimos, como garanti de que essa parcela da sociedade terá direito às unidades de lotes que forem fracionados.



149
64352

pp. 20.518/2012



EMENDA Nº. 14 ao PROJETO DE LEI Nº. 11.091
(Marcelo Roberto Gastaldo)

Permite edificações verticais de até 8 pavimentos nas vias coletoras da ZR2.

No Anexo II – Tabela II, acrescente-se, como couber, previsão de:

permissão de edificações verticais de até 8 (oito) pavimentos nas vias coletoras das Zonas Residenciais de Média Densidade (ZR2).

Sala das Sessões, 17/04/2012

MARCELO ROBERTO GASTALDO

Justificativa

Visa a presente emenda a ampliação da área permeável, a melhoria na mobilidade urbana e a acessibilidade por elevadores.



150
64352

APROVADO
Presidente
17/04/2012

EMENDA 15 AO PROJETO DE LEI 11.091
(Gustavo Martinelli)

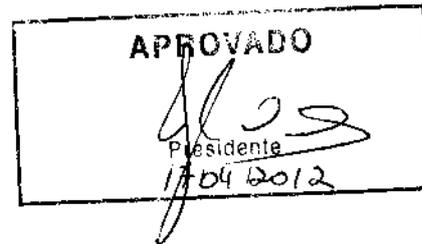
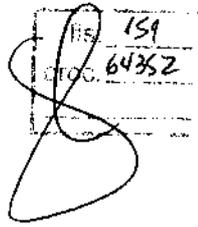
Acrescenta dispositivo.

No art. 17º., § 1º., acrescente-se:

“III- não é permitida a anexação ou vinculação de terrenos além dos limites da faixa de 350m para utilização dos benefícios do Corredor de Comércio e Serviço 3 (CC-3).”

Sala das Sessões, 17-04-2012.


GUSTAVO MARTINELLI



EMENDA 16 AO PROJETO DE LEI 11.091

(Enivaldo Ramos de Freitas)

Altera dispositivo.

No art. 51, “caput”, onde se lê “perfil do solo” leia-se “perfil natural do solo”.

Sala das Sessões, 17-04-2012.

ENIVALDO RAMOS DE FREITAS (“Val”)



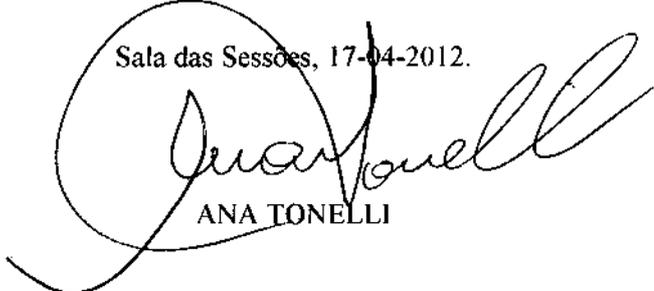
APROVADO
Presidente
17/04/2012

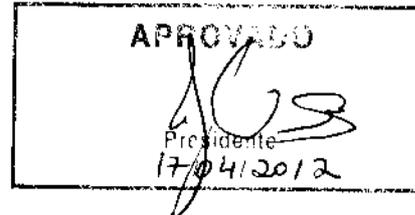
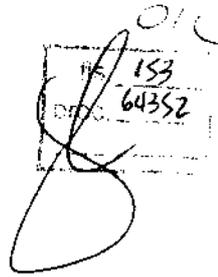
EMENDA 17 AO PROJETO DE LEI 11.091
(Ana Tonelli)

Suprime expressão.

No Anexo II, Tabela I, em Uso Rural, R-IV, exclua-se "de draga de rio".

Sala das Sessões, 17-04-2012.


ANA TONELLI

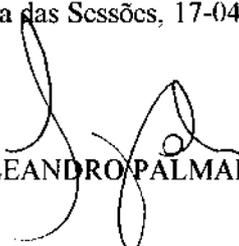


EMENDA 18 AO PROJETO DE LEI 11.091
(Leandro Palmarini)

Altera disposições.

No Anexo II, Tabela II, em Uso Habitacional,
em H-III, onde se lê “de 5 a 6” leia-se “de 5 a 8”;
em H-IV, onde se lê “de 6 a 12” leia-se “de 8 a 12”.

Sala das Sessões, 17-04-2012.


LEANDRO PALMARINI



154
Proc. 64392

APROVADO
MRS
Presidente
17/04/2012

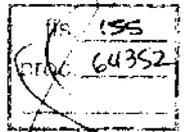
EMENDA 19 AO PROJETO DE LEI 11.091
(Marcelo Roberto Gastaldo)

Acrescenta dispositivo.

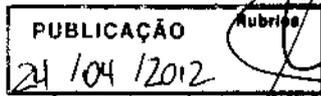
No Anexo IV, na legenda, inclua-se a linha vermelha e sua definição, a saber: "o limite das áreas de mineração".

Sala das Sessões, 17-04-2012.


MARCELO ROBERTO GASTALDO



proc. 64.352



Autógrafo

PROJETO DE LEI Nº. 11.091

Reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, faz saber que em 17 de abril de 2012 o Plenário aprovou:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I - Dos Objetivos

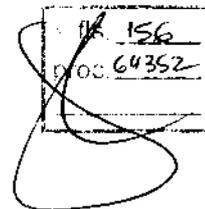
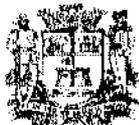
Art. 1º. Em consonância com o Plano Diretor de Jundiaí, são instrumentos da Política Urbana do Município o zoneamento e a definição de critérios de uso e ocupação do solo, atendendo aos seguintes objetivos:

I - promoção de qualidade de vida para a população, por meio de planejamento urbano e rural integrado às políticas públicas;

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

III - o zoneamento definirá os usos dominantes, mas acolherá projetos urbanos com atividades múltiplas e harmônicas, para favorecer a convivência em vizinhança e propiciar percursos para pedestres e outros meios de locomoção;

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



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 2)

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

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 deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção, regularização, demolição e transformação de uso;

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

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

IV - na urbanização e reurbanização de áreas;

V - no parcelamento do solo urbano e rural.

Seção II - Das Definições

Art. 3º. Para efeito desta Lei, 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 do Município;

III - Anexação: é a unificação de dois ou mais lotes ou glebas;

IV - Área construída: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos e sua projeção, quando em balanço, de todos os pavimentos das edificações;

V - Área de aproveitamento: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos e sua projeção, quando em balanço, de todos os pavimentos das edificações computáveis no índice de aproveitamento;

VI - Área Institucional: é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública e implantação de equipamentos públicos;



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 3)

VII - Área livre de uso público: é a área composta pela área verde e pelo sistema de lazer;

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

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

X - Área Verde: é a área pública destinada à preservação e recomposição da vegetação existente e que faz parte integrante da área livre de uso público;

XI - Beiral: é a parte do telhado que avança em balanço sobre o corpo do edifício. Tem a finalidade de provocar a queda das águas pluviais (águas da chuva) de modo que estas não escorram pela fachada do edifício;

XII - Bolsão de estacionamento: é a parcela do terreno destinada exclusivamente para o estacionamento de veículos, delimitada por guias e sarjetas e que não serve obrigatoriamente de passagem de veículos ou pedestres;

XIII - Conjunto horizontal: é a implantação em um imóvel de mais de uma edificação horizontal.

XIV - Conjunto vertical: é a implantação em um imóvel de mais de uma edificação vertical.

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

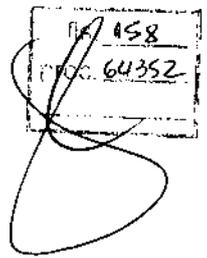
XVI - Densidade demográfica bruta: é a relação entre o número de habitantes e a área dos imóveis urbanizados acrescida das áreas públicas;

XVII - Densidade demográfica líquida: é a relação entre o número de habitantes e área do imóvel aplicado em áreas urbanizadas definidas como lote;

XVIII - Desdobro: é a subdivisão de lote sem abertura de via;

XIX - Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XX - Divisão de Área: é o parcelamento do solo de gleba em glebas, sem a necessidade de doação de área pública;



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 4)

XXI - Edificação horizontal: é a edificação com no máximo 3 (três) pavimentos na qual é implantada uma única categoria de uso.

XXII - Edificação vertical: é a edificação com mais de um pavimento, sendo que em cada pavimento é implantado uma ou mais categorias de uso.

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

XXIV - Empreendimento: é toda e qualquer forma de iniciativa imobiliária, que viabilize a implantação de edificações ou parcelamento de solo destinado à implantação de edificações.

XXV - Empreendimento de interesse social: conjunto de habitações coletivas e unidades de comércio e serviços de interesse público social;

XXVI - 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;

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

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

XXIX - Faixa de tráfego ou leito carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos, composta pelo conjunto de faixas de rolamento;

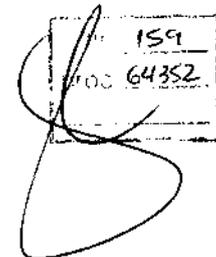
XXX - Faixa não edificante: é a área do terreno onde não é permitida qualquer edificação;

XXXI - Fracionamento: é o parcelamento do solo, gleba ou lote, originário de ação da municipalidade e independente da vontade do proprietário;

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

XXXIII - Galeria: é a passagem coberta interna ao imóvel dando acesso a via pública ou logradouro, destinada à circulação de pedestres, com livre acesso do público, e que serve de interligação entre diferentes espaços ou lojas;

XXXIV - Gleba: é uma porção de terra que não resultou de processo de parcelamento do solo com doação das áreas públicas definidas pela legislação e que tenha área superior a 12.000m² (doze mil metros quadrados);



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 5)

XXXV – Habitação coletiva: é a edificação para fins habitacionais que possua duas ou mais unidades residenciais.

XXXVI - Índice de aproveitamento: é a relação entre a área total da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

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

XXXVIII - Índice de permeabilidade: é a relação entre a área total destinada a permeabilidade de águas pluviais (águas da chuva) e a área do terreno a ela vinculada;

XXXIX - Logradouro Público: é o espaço público destinado pelo Município à circulação de pedestres, tais como calçadas, parques, áreas de lazer e calçadões;

XL - Lote: é uma porção de terra com divisa lindeira à via pública oficial ou servidão de passagem registrada, resultante de processo de parcelamento do solo para fins urbanos com doação de áreas públicas definidas pela legislação e as áreas existentes com metragem igual ou inferior a 12.000m² (doze mil metros quadrados);

XLI - Loteamento: é a subdivisão de uma ou mais áreas em lotes destinados à implantação de edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XLII - Marquise: é a cobertura em balanço destinada à proteção, sombreamento e circulação de pedestres;

XLIII - Modificação de quadra: é a alteração do projeto de um loteamento devidamente aprovado modificando a disposição dos lotes. Podendo inclusive incluir a abertura de novas ruas;

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

XLV - Parcelamento do solo: é a divisão de qualquer área sob forma de loteamento, desmembramento, desdobro, divisão de área ou fracionamento;

XLVI - Passeio ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres, adequadas às normas de acessibilidade;

XLVII - Passeio coberto: área coberta conjugada com a edificação destinada ao passeio público;

XLVIII - Recuo: é a distância horizontal, perpendicular à divisa do terreno, entre o limite externo da edificação e a divisa do terreno;



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 6)

XLIX - Referência de Nível (RN): é a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

L - Regularização Fundiária: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de loteamentos irregulares através da titulação de seus ocupantes e a regularização das edificações, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

LI - Sacada: é o piso saliente do corpo da edificação sem apoio com a função de terraço aberto, circundado por peitoril ou grade.

LII - Sistema de Lazer: é a área livre, de uso coletivo, destinada ao lazer, e que faz parte da área livre de uso público;

LIII - Sobressolo: é a área acima do perfil natural do solo destinada ao estacionamento de veículos e equipamentos de uso coletivo;

LIV - Subsolo: é a área abaixo perfil natural do solo, destinado ao estacionamento de veículos e equipamentos de uso coletivo, aceitando como nível máximo 1,50m (um metro e meio) acima do perfil da via na faixa destinada ao recuo frontal e 7,00m (sete metros) das áreas adjacentes;

LV - Terreno: é a porção de terra definida como lote ou gleba;

LVI - Unidade autônoma: é a fração privativa de lote e/ou edificação inserida dentro dos limites da parte privativa do empreendimento;

LVII - Urbanização: é o processo de passagem do rural para o urbano, dotando ou não uma área com infra-estrutura e equipamentos urbanos (redes de água e esgoto, abertura e pavimentação de via, parques, jardins, etc);

LVIII - Uso de comércio: atividade pela qual configura a circulação de mercadoria;

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

LX - Uso do solo: é a atividade vinculada à ocupação permitida pelo zoneamento;

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

LXII - Vistoria: é a diligência efetuada por técnico do Município, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de uma edificação ou terreno;



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 7)

LXIII - 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 **DO ZONEAMENTO DO TERRITÓRIO**

Seção I - Do Macrozoneamento

Art. 4º. A Macrozona é a divisão do território do Município em função de características específicas de urbanização e ruralidade, sendo delimitada por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, cursos d'água e divisas de terreno, conforme ilustrado no Anexo I a esta Lei.

Art. 5º. A Macrozona subdivide-se em:

- I - Macrozona Urbana;
- II - Macrozona Rural.

Seção II - Do Zoneamento

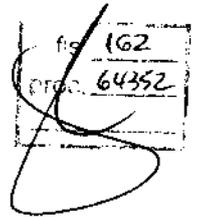
Art. 6º. O zoneamento é a subdivisão das Macrozonas através da criação de zonas específicas com adensamentos diferenciados, visando estabelecer a melhor forma de utilização de cada região e a ordenação do crescimento da cidade.

§ 1º. As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, cursos d'água ou divisas de terreno, como ilustrado na planta que integra o Anexo I a esta Lei.

§ 2º. Nas áreas abrangidas por zoneamentos distintos, aplicam-se a média ponderada dos índices definidos pelas zonas abrangidas e as condições da zona de maior abrangência, devendo os usos ser respeitados no caso de divisa de Macrozoneamento.

§ 3º. Em loteamentos abrangidos por zoneamentos distintos, a divisa do zoneamento deverá ser delimitada e ajustada por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, cursos d'água ou divisas.

§ 4º. Qualquer iniciativa de uso e ocupação de solo em imóvel confrontante com faixa de domínio de rodovia, poderá transportar o zoneamento da faixa ocupada por avenida marginal projetada para o fundo do imóvel, desde que o proprietário se comprometa a



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 8)

doar a faixa a ser destinada a avenida projetada e implantar a mesma interligando ao sistema viário antes da utilização efetiva.

Seção III - Da Classificação da Macrozona Urbana

Art. 7º. A macrozona urbana é constituída por áreas urbanizadas, em processo de urbanização ou de expansão urbana, delimitadas no Anexo I a esta Lei, e subdivide-se nas seguintes zonas:

- I - Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU);
- II - Zona Residencial (ZR);
- III - Zona de Interesse Público (ZIP);
- IV - Zona de Serviço e Comércio (ZS);
- V - Zona Industrial (ZI).

Art. 8º. Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU), em função de suas características e de critérios de uso e ocupação do solo, subdivide-se em:

I - Zona de Conservação Ambiental (ZCA): abrange áreas de uso essencialmente residencial, com pequenas ocorrências de comércio e serviço e com densidade demográfica bruta máxima de 25 hab/ha, lote mínimo de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

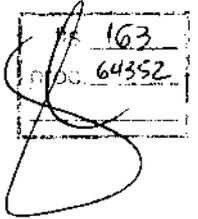
II - Zona de Conservação de Manancial (ZCM): abrange áreas de mananciais com uso essencialmente residencial, com pequenas ocorrências de comércio e serviço, e com densidade demográfica bruta máxima de 16 hab/ha, lote mínimo de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros).

Parágrafo único. Aos lotes oriundos de parcelamento do solo em data anterior à Lei nº 2.405, de 10 de junho de 1980, aplicam-se os índices e condições da zona de uso misto ZR3.

Art. 9º. 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): abrange áreas de uso essencialmente residencial, com ocorrência de comércio e serviço, com densidade demográfica bruta máxima de 80 hab/ha, lote mínimo de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros);

II - Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2) - abrange áreas de uso predominantemente residencial, com ocorrência de comércio e serviço, com densidade



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 9)

demográfica bruta máxima de 200 hab/ha, lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros);

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

Art. 10. A Zona de Interesse Público (ZIP) corresponde às frações do território destinadas à promoção da política habitacional de interesse social e regularização fundiária, subdivide-se em:

I - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): abrange os núcleos de submoradias, reurbanizações de submoradias, conjuntos habitacionais e parcelamentos do solo executados pela Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS ou em parceria, e as áreas ocupadas por assentamentos que foram objeto de regularização fundiária em parceria com a mencionada Fundação;

II - Zona de Regularização Fundiária de Interesse Específico (ZRFIE): abrange os parcelamentos do solo irregulares, implantados ou constituídos em data anterior à edição da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009;

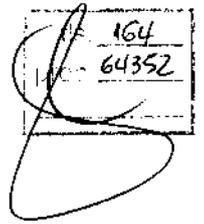
III - Zona de Urbanização Específica (ZUE): envolve áreas de interesse público que, em função de suas características próprias, requerem planos, programas ou projetos específicos para sua urbanização, voltados às ações de requalificação urbana, de proteção histórica, urbanística, cultural ou ambiental e áreas resultantes de operações consorciadas;

IV - Zona de Serviço e Comércio Especial (ZSE): é formada pelas áreas resultantes de contrapartida urbanística e de Operações Urbanas Consorciadas, cujos usos, índices e condições serão definidos para cada caso, através de legislação específica.

§ 1º. As normas técnicas de uso e ocupação do solo da Zona de Urbanização Específica (ZUE) serão definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e objeto de legislação específica.

§ 2º. As normas técnicas de uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) serão definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS, ouvindo as demais Secretarias no que couber, e fixadas por ato normativo do Poder Executivo Municipal.

§ 3º. Para efeito de licenciamento nos órgãos estaduais competentes, as áreas que vierem a ser ocupadas para uso habitacional nas condições previstas no § 2º do art. 11 da



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 10)

Lei Complementar nº 417, de 29 de dezembro de 2004, integrarão a Zona de Urbanização Específica (ZUE).

§ 4º. 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.

Art. 11. A Zona de Serviço e Comércio (ZS) compreende áreas com ocupação consolidada por atividades comerciais e serviços, e equipamentos públicos, que, em função de suas características e de critérios de uso e ocupação do solo, subdivide-se em:

I - Zona de Serviço e Comércio Central (ZS1): 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, com densidade demográfica bruta máxima de 240 hab/ha, lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros);

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

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

Art. 12. 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, com densidade demográfica bruta máxima de 300 hab/ha, lote mínimo de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 15,00m (quinze metros).

Seção IV - Da Classificação da Macrozona Rural

Art. 13. A macrozona rural tem como objetivo promover a conservação, proteção, recuperação, reflorestamento e o uso racional do patrimônio natural da cidade,



165
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 11)

estabelecendo normas, incentivos e restrições ao seu uso, delimitadas no Anexo I, e subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental (ZPRRA): corresponde às áreas de entorno da Reserva Biológica, que contém o polígono de tombamento definido pela Resolução nº 11 do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), de 08 de março de 1983;

II - Zona de Conservação Ambiental da Ermida (ZCAE): corresponde à zona de uso sustentável da Ermida;

III - Zona de Conservação Ambiental da Malota (ZCAM): corresponde à zona de uso sustentável da Malota;

IV - Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova (ZCATN): corresponde à zona de uso sustentável da Terra Nova;

V - Zona de Conservação da Serra dos Cristais (ZCSC): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da região da Serra dos Cristais e Castanho, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

VI - Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiá-Mirim (ZCBRMJ): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Jundiá-Mirim, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

VII - Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari (ZCBRC): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Capivari, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

VIII - Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiá (ZCVRJ): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Jundiá, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

IX - A Zona de Margens do Rio Jundiá (ZMRJ): é formada pelas áreas às margens do Rio Jundiá e seus afluentes, compreendida nos limites da Zona de Conservação da Bacia do Vale do Rio Jundiá, definidos no Anexo I a presente Lei.

Art. 14. Aplica-se à Zona de Margens do Rio Jundiá (ZMRJ) a seguinte disciplina:



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 12)

I - os imóveis situados à margem esquerda do Rio Jundiaí compreendidos entre a Rua Daniel Pelizzari, a Avenida Juvino Furkin e a Estrada Municipal Laura Storani ficam sujeitos às condições a seguir:

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

b) no caso de parcelamento da gleba remanescente, o percentual de 5% (cinco por cento) destinado à área institucional será calculado apenas sobre a área remanescente;

c) no caso de parcelamento da gleba remanescente, o percentual destinado à área livre de uso público será considerado integralizado mediante a doação da área de que cuida a alínea “a” deste inciso;

II - os demais imóveis pertencentes à Zona de Margens do Rio Jundiaí (ZMRJ) devem observar as condições abaixo:

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

b) no caso de parcelamento da gleba remanescente, o percentual de 5% (cinco por cento) destinado à área institucional será calculado apenas sobre a área remanescente;

c) no caso de parcelamento da gleba remanescente, o percentual destinado à área livre de uso público será considerado integralizado mediante a doação da área de que cuida a alínea “a” deste inciso.

Art. 15. O Território de Gestão da Serra do Japi abrange a unidade de proteção integral das seguintes áreas ou zonas, com restrições definidas por legislação específica:

I - Reserva Biológica, definida nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de junho de 2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC;

II - Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental;

III - Zona de Conservação Ambiental da Ermida;

IV - Zona de Conservação Ambiental da Malota;

V - Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 13)

Seção V - Da Faixa de Margem Hídrica

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

I - As Faixas de Margens do Rio Jundiá (FMH1): formadas pelas margens do Rio Jundiá e seus afluentes diretos, terão largura de 75,00m (setenta e cinco metros) e 45,00 m (quarenta e cinco metros), respectivamente, para cada lado das margens nos seus trechos rurais e, nos trechos urbanos, terão a largura especificada nas normas federais vigentes;

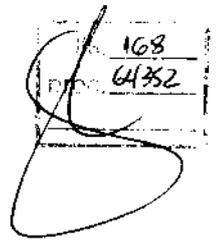
II - As Faixas de Margens do Rio Jundiá Mirim (FMH2): formadas pelas margens do Rio Jundiá-Mirim e seus afluentes diretos, com largura de 45,00m (quarenta e cinco metros) para cada lado das margens, exceto no trecho entre o Rio Jundiá e a Represa de Captação e nos trechos urbanos, que terão a largura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

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

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

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

Parágrafo único. Toda iniciativa de uso, ocupação ou parcelamento do solo nas glebas ou lotes com área superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), abrangidas pelas Faixas de Margens Hídricas deverão requerer diretrizes específicas, nos moldes das diretrizes para a utilização de gleba com a finalidade de garantir a preservação do manancial e a recomposição ou manutenção da mata ciliar.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 14)

Seção VI - Dos Corredores de Comércio e Serviço

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

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

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

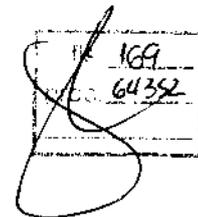
III - Corredor de Comércio e Serviço 3 (CC-3): compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço, situados em uma faixa com largura de 350,00m (trezentos e cinquenta metros), medida a partir dos limites das faixas de domínio das rodovias nos trechos indicados na planta de zoneamento que integra o Anexo I a esta Lei, devendo o acesso ser feito pela marginal da rodovia em conformidade com o art. 58.

§ 1º. Nos corredores viários a utilização dos terrenos deverá considerar os seguintes critérios:

I - as atividades implantadas no corredor em imóveis com frente exclusiva para o corredor deverão garantir a entrada e saída de veículos por no máximo 2 (dois) acessos, exceto nos casos descritos no § 2º deste artigo;

II - nos imóveis com profundidade superior a faixa destinada ao corredor as atividades permitidas no corredor poderão ser implantadas em todo o terreno, desde que seja respeitada a média ponderada entre os índices definidos pelas zonas e corredores abrangidos;

III - não é permitida a anexação ou vinculação de terrenos além dos limites da faixa de 350m para utilização dos benefícios do Corredor de Comércio e Serviços 3 (CC-3).



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 15)

§ 2º. Nos corredores viários CC-1 e CC-2, na utilização dos terrenos com frente para mais de uma via, será tolerado o acesso de veículos a partir de outras vias públicas que delimitem o imóvel, desde que seja observada uma das seguintes condições:

I - sempre que, a critério das Secretarias Municipais de Planejamento e Meio Ambiente, Obras e 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 - justificativa técnica a cargo do interessado, mediante a apresentação de estudo de impacto de vizinhança, regulamentado por lei específica, de que o projeto pretendido contribuirá para facilitar o tráfego de veículos no corredor e não causará incômodos aos imóveis vizinhos.

§ 3º - Os pedidos de uso e ocupação do solo em terrenos também abrangidos por áreas de proteção de manancial deverão estar acompanhados de documentos e projetos que comprovem a ausência de risco ao manancial.

Seção VII - Do Polígono do Patrimônio Histórico

Art. 18. Fica instituído o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, conforme indicado na planta que integra o Anexo I a esta Lei.

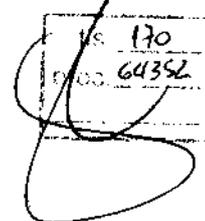
§ 1º. Os imóveis objeto de interesse de preservação inseridos no Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí - IPPAC, situados ou não no Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico, constituem a Zona de Urbanização Específica (ZUE), aplicando-se os índices e condições definidos para a zona em que o imóvel se encontra.

§ 2º. Qualquer iniciativa de uso e ocupação do solo, inclusive publicidade e alvará de funcionamento, dos imóveis inseridos no Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí deverá ser precedida de aprovação da Secretaria Municipal da Cultura, após manifestação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (COMPAC).

§ 3º. Os cuidados quanto a preservação histórica que deverão ser considerados nos projetos e os procedimentos serão definidos por ato do executivo.

§ 4º. A relação de bens inseridos no Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí - IPPAC será publicada por ato do executivo.

Art. 19. Os imóveis tombados deverão, quando da reforma, ampliação ou demolição, precedendo a aprovação final de qualquer pedido feito à Municipalidade, ser submetidos aprovação do órgão ou entidade correspondente.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 16)

Parágrafo único. Nos imóveis que fazem divisas com os bens tombados, os projetos de reformas, ampliações, demolições e construções serão submetidos à análise da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e, sendo constatado que a obra pode interferir no bem tombado, será solicitado que o requerente apresente parecer favorável do órgão ou entidade de Proteção do Patrimônio Histórico correspondente, a requerimento do interessado, para posterior aprovação da Secretaria Municipal de Obras.

CAPÍTULO III **DO SISTEMA VIÁRIO**

Seção I - Das Vias Existentes

Art. 20. O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes, quer sejam municipais, estaduais ou federais, identificadas na planta que integra o Anexo I a esta Lei.

Parágrafo único. As dimensões das vias existentes poderão ser ajustadas conforme as regras do art. 22, mediante a viabilidade técnica e o interesse público justificado.

Seção II - Da Classificação das Vias Existentes

Art. 21. 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, com acessos controlados e sem interferência no tráfego municipal;

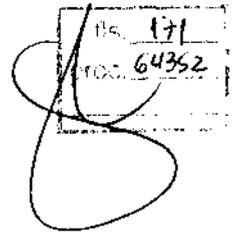
II - Via Arterial 1: via estrutural destinada ao tráfego principal e integração das regiões da cidade, com canteiro central ou canal;

III - Via Arterial 2: via estrutural destinada ao tráfego principal e integração das regiões da cidade, sem canteiro central ou canal;

IV - Via Coletora 1: via de saída ou penetração dos bairros, tendo a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais com canteiro central ou canal;

V - Via Coletora 2: via de saída ou penetração dos bairros, tendo a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais;

VI - Via Local 1: via de acesso aos lotes com canteiro central ou canal;



(Autógrafo PL n.º 11.091 – fls. 17)

VII - Via Local 2: via de acesso aos lotes;

VIII - Via Local 3: via de acesso aos lotes com balão de retorno e comprimento máximo de 100,00m (cem metros);

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

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

XI - Ciclovia: via destinada exclusivamente à circulação de bicicletas;

XII - Ciclofaixa: parte da via destinada exclusivamente à circulação de bicicletas, motocicletas e transporte coletivo.

§ 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 a esta Lei.

§ 2º. As marginais das rodovias estaduais são consideradas vias arteriais, desde que implantadas e em uso público.

§ 3º. As vias paralelas às rodovias estaduais, aos corredores comerciais e às vias arteriais, separadas apenas por um canteiro divisor, equiparam-se em suas classificações, exceto quando definido em operação urbana consorciada.

§ 4º. Os corredores comerciais abrangidos pelo § 3º deste artigo serão contados a partir do alinhamento da via paralela.

§ 5º. As vias oficiais não classificadas nos incisos deste artigo são tratadas como vias locais.

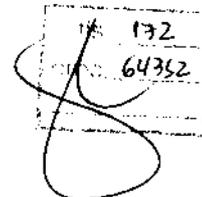
§ 6º. As vias classificadas no Anexo I à presente Lei poderão ter sua classificação alterada, desde que:

I - seja constatada pelos órgãos competentes a necessidade de alteração ou correção da classificação viária;

II - seja requerida via processo administrativo, acompanhada de justificativa técnica.

§ 7º. As alterações de classificação viária serão analisadas e aprovadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, ouvidas as demais Secretarias, no que couber.

§ 8º. As alterações de classificação viária somente integrarão o Sistema Viário após a publicação da respectiva Lei.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 18)

Seção III - Da Abertura de Novas Vias

Art. 22. A abertura de novas vias deverá obedecer às diretrizes definidas pelo Município quanto ao traçado dos alinhamentos, larguras mínimas e raios das curvas de concordância.

§ 1º. O Município 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	LARGURAS MÍNIMAS			
		LEITO CARROÇÁVEL	PASSEIOS	CANTEIRO CENTRAL	CICLOVIA
Arterial 1	30,00	9,50 (x2)	3,00	2,00	3,00
Arterial 2	18,00	9,50	3,00	0,00	2,50
Coletora 1	28,00	9,00 (x2)	2,50	2,00	3,00
Coletora 2	17,00	9,00	2,50	0,00	3,00
Local 1	18,00	6,00 (x2)	2,50	1,00	0,00
Local 2	14,00	9,00	2,50	0,00	0,00
Local 3 (com balão de retorno e comprimento máximo de 100m)	12,00	8,00	2,00	0,00	0,00

II - declividades máximas indicadas a seguir:

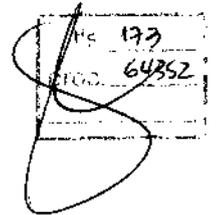
a) declividade transversal do leito carroçável de 0,5% (meio por cento) a 3,0% (três por cento);

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

c) declividade longitudinal não superior a 10% (dez por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento), para vias arteriais;

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

Ângulo Central da curva de concordância	Raios (metros)		
	Locais e Coletoras	Arteriais 1	Arteriais 2
de 0° à 19°59'	50,00	50,00	50,00
de 20° à 29°59'	40,00	50,00	50,00



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 19)

Ângulo Central da curva de concordância	Raios (metros)		
	Locais e Coletoras	Arteriais 1	Arteriais 2
de 30° à 39°59'	30,00	50,00	40,00
de 40° à 49°59'	23,00	50,00	31,00
de 50° à 59°59'	18,00	40,00	24,00
de 60° à 69°59'	14,00	32,00	19,00
de 70° à 79°59'	11,00	27,00	16,00
de 80° à 89°59'	10,00	22,00	14,00
de 90° à 99°59'	9,00	20,00	12,00
de 100° à 109°59'	7,00	15,50	9,50
de 110° à 119°59'	6,00	13,00	8,00
de 120° à 129°59'	5,00	10,50	6,00
de 130° à 139°59'	4,00	8,00	5,00
de 140° à 149°59'	3,00	7,00	4,00
de 150° à 159°59'	2,50	4,50	3,00
de 160° à 180°	2,00	3,50	2,50

§ 2º. Nas concordâncias dos alinhamentos de vias com classificações diferentes, prevalecerão os raios mínimos especificados para as vias de maior importância.

§ 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 10,00m (dez metros).

§ 4º. Quando dotadas de ciclovia, as vias locais com canteiro central ou canal deverão ter a largura mínima de 22,00m (vinte e dois metros).

§ 5º. Nos loteamentos fechados residenciais serão admitidas dimensões diferentes para o passeio e a faixa de tráfego definidas no inciso I do § 1º deste artigo, desde que seja mantida a largura total da via.

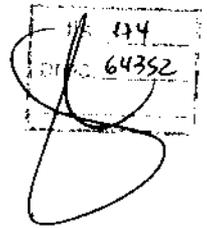
§ 6º. Nos passeios deverá ser garantida uma faixa destinada a equipamentos, junto ao limite da faixa de tráfego, com largura mínima de 50cm (cinquenta centímetros), devendo ser mantida preferencialmente em grama, exceto nas áreas de acessos de veículos e ocupadas por equipamentos.

§ 7º. Na implantação de novas vias, as ciclovias poderão ser dispensadas mediante justificativa técnica devidamente aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 23. As vielas obedecerão às seguintes características:

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

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



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 20)

III - declividade longitudinal não superior a 10% (dez por cento), sendo tolerado declividade maior com a implantação de 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.

Seção IV - Da Classificação das Novas Vias

Art. 24. As novas vias oriundas de loteamentos ou parcelamentos regulares de solo serão classificadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente quando da análise preliminar do projeto.

§ 1º. No caso de continuidade de via existente, a classificação da viária será determinada na emissão das diretrizes.

§ 2º. Registrado o loteamento, a classificação será efetivada mediante decreto.

Art. 25. As vias não originárias de loteamentos ou parcelamentos regulares de solo serão classificadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, ouvidas as demais secretarias, no que couber, nas Zonas ZRFIE.

Parágrafo único. As vias abertas e aceitas pelo Município terão sua classificação e oficialização efetivada mediante ato do executivo.

CAPÍTULO IV **DOS USOS DO SOLO**

Seção I - Das Categorias de Uso

Art. 26. Para efeito de aplicação desta Lei, as atividades urbanas de uso serão enquadradas nas seguintes categorias:

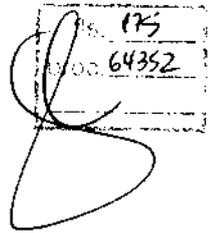
I - Residencial: H-I, H-II, H-III, H-IV, H-V e H-VI;

II - Comercial e Serviços: CS-I, CS-II, CS-III, CS-IV e CS-V;

III - Serviços de Saúde: SS-I, SS-II, SS-III, SS-IV e SS-V;

IV - Institucional e Comunitário: IC-I, IC-II, IC-III, IC-IV e IC-V;

V - Industrial: I-I, I-II, I-III, I-IV e I-V.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 21)

Parágrafo único - As atividades enquadradas nas categorias de uso CS-V, SS-V, IC-V e I-V são proibidas no Município de Jundiá.

Art. 27. Para efeito de aplicação desta Lei, as atividades rurais de uso serão enquadradas nas seguintes categorias:

- I - Residencial: H-I e R-II;
- II - Exploração: R-III e R-IV;
- III - Recreativa: R-V;
- IV - Produção Rural: R-I;
- V - Comércio e Serviço Rural: R-VI.

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

Art. 29. Para enquadramento das atividades, dos usos instalados ou pretendidos, poderão ser considerados aspectos técnicos e urbanísticos, independentemente da razão social do estabelecimento ou do seu enquadramento segundo a legislação fiscal ou tributária, a pedido do requerente, acompanhado de memorial de atividade e justificativa.

Art. 30. O enquadramento dos estabelecimentos de uso industrial deverá considerar, prioritariamente, os critérios e as orientações adotados pelo órgão estadual competente.

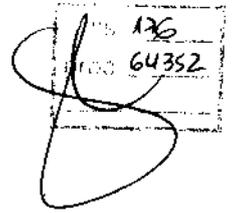
Art. 31. As atividades serão enquadradas conforme definições constantes da Tabela I do Anexo II a esta Lei.

§ 1º. As atividades que causarem incômodos em virtude da geração de ruídos ou odores e estacionamento insuficiente deverão ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

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

- I - possuir frente mínima definida para a zona;
- II - a via deverá estar implantada e em uso público;
- III - deve ser possível o acesso de veículos para a via que permite a atividade de uso pretendida.

Art. 32. As edificações destinadas às instalações administrativas dos estabelecimentos industriais, implantadas fora da zona industrial, serão equiparadas para efeito de uso do solo aos estabelecimentos de comércio e serviço das categorias equivalentes a escritório ou conjunto de escritórios.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 22)

Art. 33. Os estabelecimentos de prestação de serviços públicos municipais de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros poderão se localizar em qualquer zona urbana ou rural, desde que atendam aos índices e condições de utilização do terreno.

Art. 34. 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.

Parágrafo único. 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.

Seção II - Da Classificação dos Usos

Art. 35. 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 a esta Lei.

Art. 36. Os usos permitidos no Território de Gestão da Serra do Japi serão definidos em legislação específica.

Art. 37. Os usos implantados em data anterior à vigência da presente Lei classificam-se em:

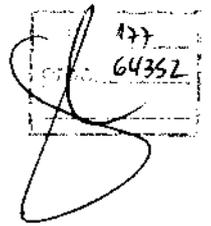
I - permitidos: são os usos e ocupação do solo compatíveis com a Tabela II do Anexo II à presente Lei;

II - tolerados: são os usos e ocupação do solo incompatíveis com a presente Lei exercidos no local anteriormente à vigência desta norma com a devida autorização do Município;

III - proibidos: são os usos e ocupação do solo considerados nocivos, perigosos, incômodos ou incompatíveis com a presente Lei e que não se classificam como tolerados.

Parágrafo único. Os usos e ocupação do solo classificados como tolerados poderão ser ampliados ou alterados desde que:

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



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 23)

II - a ampliação da atividade seja restrita ao terreno existente anteriormente à vigência desta norma e não implique na anexação ou vinculação de outros imóveis, devendo a ampliação respeitar os índices de ocupação, aproveitamento e recuos.

CAPÍTULO V DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I - Dos Índices e Condições

Art. 38. A utilização dos terrenos em todo o território do Município observará aos seguintes índices: taxa de ocupação, índice de aproveitamento, índice de permeabilidade e densidades demográficas, e, ainda, às seguintes condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, altura máxima e vagas para veículos.

§ 1º. A reutilização de áreas e imóveis anteriormente destinados a atividades com uso de produtos nocivos químicos ou orgânicos, depósitos de resíduos, postos de abastecimento, depósitos de derivados de petróleo e desmanches de veículos ou máquinas na superfície ou subterrâneo, fica condicionada à apresentação de laudo técnico elaborado por profissional competente, atestando a inexistência de contaminação do solo.

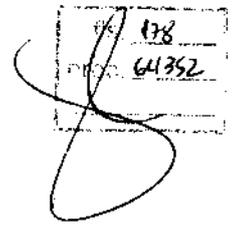
§ 2º. Nos casos em que houver constatação da contaminação do solo, o profissional habilitado deverá comunicar ao interessado ou proprietário e à Secretaria Municipal de Saúde.

§ 3º. Para reutilização da área contaminada, o interessado ou proprietário deverá apresentar um plano de descontaminação do solo de acordo com as regras da Agência Ambiental competente.

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

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

II - quando se tratar da utilização de glebas ou lotes confrontantes às zonas residenciais, com densidade líquida ou bruta definida para a Zona Industrial.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 24)

Seção II - Dos Recuos

Subseção I - Recuo Frontal

Art. 39. Os recuos frontais mínimos a serem respeitados pelas edificações, a partir do alinhamento oficial ou projetado, são:

ZONA	RECUO FRONTAL
Zona de Conservação rural	10,00 metros
Zona de Conservação urbana	5,00 metros
ZR e ZEIS	5,00 metros
ZS1	5,00 metros, exceto nos imóveis inseridos e fronteiros ao perímetro descrito no art. 40 desta Lei
ZS2	5,00 metros
Corredores	5,00 metros
ZI	5,00 metros para as edificações ou parte da edificação destinada ao uso administrativo e 10,00 metros para edificações ou parte da edificação destinada a produção ou estocagem
Território de Gestão da Serra do Japi	8,00 metros

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

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

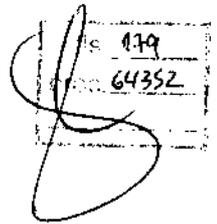
Art. 40. Os imóveis inseridos e fronteiros ao polígono delimitado pelas vias mencionadas abaixo se submetem à disciplina estabelecida nos § 1º ao 4º deste artigo:

I – Rua Rangel Pestana, entre a Rua São Bento e o Largo de São José;

II – Rua Vigário J.J. Rodrigues, entre o Largo de São José e Rua Secundino Veiga;

III – Rua Secundino Veiga, entre a Rua Vigário J.J. Rodrigues e a Rua Senador Fonseca;

IV - Rua Senador Fonseca, entre a Rua Secundino Veiga e a Rua Marcílio Dias;



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 25)

V - Rua Marcílio Dias, entre a Rua Senador Fonseca e a Rua Baronesa do Japi;

VI - Rua Baronesa do Japi, entre a Rua Marcílio Dias e a Rua Barão do Triunfo;

VII - Rua Barão do Triunfo, entre a Rua Baronesa do Japi e a Rua Petronilha Antunes;

VIII - Rua Petronilha Antunes, entre a Rua Barão do Triunfo e a Rua Coronel Leme da Fonseca;

IX - Rua Coronel Leme da Fonseca, entre a Rua Petronilha Antunes e a Rua Zacarias de Góes;

X - Rua Zacarias de Góes, entre a Rua Coronel Leme da Fonseca e a Rua Coronel Boaventura Mendes Pereira;

XI - Rua Anchieta, entre a Rua Coronel Boaventura Mendes Pereira e a Rua Onze de Junho;

XII - Rua Onze de Junho, entre a Rua Anchieta e a Rua do Rosário;

XIII - Rua São Bento, entre a Rua do Rosário e a Rua Rangel Pestana.

§ 1º. Os imóveis de que trata este artigo respeitarão os recuos frontais mínimos como segue:

I - 5,00m (cinco metros) no pavimento térreo para as Ruas Barão de Jundiá e Rosário, e para os imóveis com frente para as praças Governador Pedro de Toledo e Marechal Floriano Peixoto;

II - 4,00m (quatro metros) no pavimento térreo para as demais vias do setor paralelas às Ruas Barão de Jundiá e Rosário;

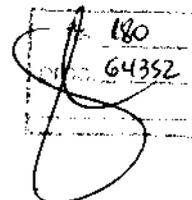
III - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) no pavimento térreo para as vias transversais à Rua do Rosário e à Rua Barão de Jundiá, com faixa destinada à estrutura nos primeiros 25cm (vinte e cinco centímetros) junto ao alinhamento.

§ 2º. Nos casos dos incisos I e II do § 1º deste artigo, a estrutura de apoio poderá ocupar o primeiro metro junto ao alinhamento.

§ 3º. As edificações que vierem a ocupar os recuos definidos no parágrafo anterior, destinadas ao prolongamento dos passeios, deverão:

I - possuir pé direito mínimo de 3,00m (três metros);

II - ser implantadas no nível do passeio, sendo vedada saliência ou rampa em toda a sua extensão;



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 26)

III - garantir o livre trânsito de pedestre, não podendo ser utilizadas como complemento da atividade de comércio ou serviço.

§ 4º - Na situação de que trata o § 3º deste artigo, comprovada a impossibilidade de imediata continuidade do passeio sob passeio coberto, será tolerado o fechamento provisório nas divisas, sem efeito estrutural. Nesse caso o uso do passeio coberto será outorgado a título precário por ato do Executivo.

Art. 41. O recuo frontal poderá ser ocupado por cabines de abastecimento de energia, sistema de distribuição de água, abrigo de lixo, abrigo de gás, portaria ou guarita, respeitado o alinhamento existente e projetado e o limite máximo de ocupação de 16,00m² (dezesesseis metros quadrados) da área.

Art. 42. Nos terrenos de esquina, o recuo frontal em relação ao alinhamento projetado da via de menor importância será determinado em função da dimensão do imóvel, largura ou profundidade, perpendicular à referida via, da seguinte forma:

Dimensão da largura ou profundidade (metros)	Recuo frontal (metros)
Até 8,00	2,00
Entre 8,01 e 50,00	2,50
Acima de 50,00	5,00

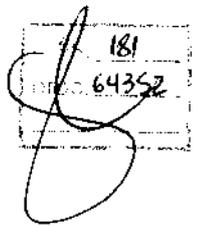
§ 1º. Em terrenos de esquina localizados em vias de igual classificação, o profissional optará pela via na qual se aplicará a redução determinada no “caput” deste artigo.

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

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

Art. 43. As construções existentes ou projetadas em terrenos em aclave poderão ter abrigo ou garagem para veículos junto ao alinhamento da via pública, desde que o nível máximo do perfil natural do solo em uma linha paralela ao alinhamento projetado e distante 10m (dez metros) dele esteja, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) acima do nível do passeio no eixo do abrigo ou garagem.

Art. 44. Nas edificações residenciais individuais, agrupadas ou superpostas, as garagens com largura inferior a 50% (cinquenta por cento) da testada do lote poderão ocupar os recuos frontal e lateral.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 27)

§ 1º. Nos abrigos ou garagens de que cuida esta norma, o pé direito máximo deverá ser de 3,00m (três metros).

§ 2º. Nos lotes com área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrado) e testada igual ou inferior a 8,00m (oito metros), as garagens poderão ocupar 100% (cem por cento) do recuo frontal.

Art. 45. As garagens de subsolo destinadas a estacionamento de veículos nos edifícios poderão ocupar as faixas de recuo frontal, até a altura máxima de 1,5m (um metro e meio) acima do perfil da via, respeitado o alinhamento projetado.

Art. 46. As coberturas para postos de combustíveis com pé direito não inferior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), com vão aberto e altura não superior a 7,00m (sete metros), não serão consideradas para efeito de recuo frontal, desde que não tenham apoio na faixa frontal do referido recuo.

Subseção II - Recuos Laterais e Fundos

Art. 47. Os recuos laterais e de fundos das edificações serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

I - As edificações, exceto as destinadas ao uso industrial, com até dois pavimentos, e altura não superior a 7,00m (sete metros), medidos entre o perfil natural do solo e a laje do pavimento mais alto, estão isentas de respeitar os recuos laterais e de fundos, devendo ser comprovado que a edificação está respeitando as dimensões e áreas mínimas destinadas à iluminação e ventilação, definidas pelo Código Sanitário;

II - As edificações de uso industrial, independente do número de pavimentos, deverão respeitar os recuos mínimos a seguir definidos:

ZONA / CORREDOR	RECUO LATERAL SOMA	RECUO LATERAL MÍNIMO	RECUO DE FUNDO
Zona de Conservação rural	10,00 metros	1,50 metros	8,00 metros
Zona de Conservação urbana	4,00 metros	1,50 metros	8,00 metros
ZR1	2,50 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZR2	2,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZR3	2,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZEIS	2,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZS1	0,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZS2	2,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZI	3,00 metros	1,50 metros	4,00 metros
CC1, CC2 e CC3	Definido pela zona	Definido pela zona	Definido pela zona



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 28)

ZONA / CORREDOR	RECUO LATERAL SOMA	RECUO LATERAL MÍNIMO	RECUO DE FUNDO
Território de Gestão da Serra do Japi	10,00 metros	1,50 metros	8,00 metros

III - Nas edificações com altura superior a 12,00m (doze metros), medidos entre o perfil natural do solo e a laje do pavimento mais alto, os recuos laterais de ambos os lados e de fundos serão de no mínimo 1/6 (um sexto) da altura total da edificação.

§ 1º. Não é permitida a abertura de vãos para iluminação e ou ventilação, a qualquer título, diretamente para os imóveis confrontantes, salvo área pública destinada como viela ou área livre de uso público, sendo vedado o acesso.

§ 2º. As águas pluviais deverão ser coletadas nos limites do imóvel, bem como conduzidas e despejadas junto às guias, sem prejuízo aos vizinhos.

§ 3º. As edificações com mais de dois pavimentos ou altura superior a 7,00m (sete metros), medidos entre o perfil natural do solo e a laje de cobertura do pavimento mais alto, deverão respeitar os recuos definidos nos incisos II e III deste artigo, sendo permitido o escalonamento.

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

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

§ 6º. Inexistindo laje de cobertura no pavimento mais alto, a altura da edificação será medida entre o perfil natural do solo e o ponto de apoio da cobertura.

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

§ 8º. No caso de imóvel confrontante com viela, poderá ser computado no recuo definido no inciso III do presente artigo 50% (cinquenta por cento) da largura de viela.

Art. 48. As garagens de subsolo destinadas a estacionamento de veículos nos edifícios poderão ocupar faixas de recuo laterais e fundos, respeitada a altura máxima acima do perfil natural do solo em 7,00m (sete metros).



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 29)

Parágrafo único. Quando no recuo lateral e fundo a altura ultrapassar os 7,00m (sete metros), acima dessa, deverão ser respeitados os recuos exigidos para o setor, conforme a tabela do art. 47, inciso II.

Seção III - Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento

Art. 49. Os índices de ocupação e aproveitamento para cada zona ficam assim definidos:

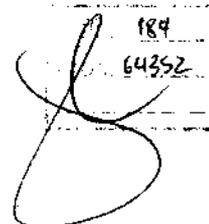
ZONA / CORREDOR	VIA	OCUPAÇÃO		APROVEITAMENTO		
		LOTE	GLEBA	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
Zona de Conservação da Macrozona Rural	Todas as vias	20%	10%	=====	0,30x	0,30x
Zona de Conservação da Macrozona Urbana	Todas as vias	50%	20%	=====	1,00x	1,00x
ZR1	Local	60%	20%	0,10x	1,00x	1,00x
	Coletora			0,10x	1,00x	1,00x
	Arterial			0,12x	1,20x	1,20x
ZR2	Local	60%	30%	0,24x	1,20x	1,20x
	Coletora			0,24x	1,20x	1,20x
	Arterial			0,30x	1,50x	2,00x
ZR3	Local	60%	35%	0,30x	1,50x	1,50x
	Coletora			0,30x	1,50x	2,00x
	Arterial			0,40x	2,00x	2,50x
ZEIS	Todas as vias	60%	35%	0,30x	1,50x	1,50x
ZS1	Todas as vias	80%	40%	0,80x	4,00x	5,00x
ZS2	Local	70%	30%	0,40x	2,00x	2,00x
	Coletora			0,60x	3,00x	3,00x
	Arterial			0,80x	4,00x	4,00x
ZI	Local	60%	50%	0,30x	1,50x	1,50x
	Coletora			0,40x	2,00x	2,50x
	Arterial			0,40x	2,00x	2,50x
CC-1		70%	40%	0,40x	2,00x	2,50x
CC-2		70%	40%	0,50x	2,50x	3,00x
CC-3		70%	40%	0,60x	3,00x	3,50x

§ 1º. Não serão computadas no índice de ocupação:

I - as garagens;

II - as piscinas descobertas;

III - a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 30)

IV - os beirais ou marquises com largura máxima de 1,00m (um metro) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado, considerando o menor valor, não devendo ser demonstrados no quadro de áreas dos projetos;

V - as coberturas para postos de combustíveis com pé direito não inferior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), com vão aberto e altura não superior a 7,00m (sete metros);

VI - as projeções das sacadas, marquises e beiras em balanço, desde que o balanço não seja superior a 2,00m (dois metros);

VII - os terraços cobertos com o limite de 10% (dez por cento) do pavimento.

§ 2º. Não serão computadas no índice de aproveitamento:

I - as garagens;

II - a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;

III - os beirais ou marquises com largura máxima de 1,00m (um metro) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado, considerando o menor valor, não devendo ser demonstrados no quadro de áreas dos projetos;

IV - as projeções das sacadas, marquises e beiras em balanço, desde que o balanço não seja superior a 2,00m (dois metros);

V - os espaços cobertos destinados a lazer, desde que não ultrapassem 10% (dez por cento) do aproveitamento máximo permitido;

VI - nos edifícios de pavimentos destinados à habitação coletiva, conjunto de escritórios ou consultórios, o espaço coberto destinado a uso comum, desde que não ultrapasse 10% (dez por cento) do aproveitamento máximo permitido;

VII - a área interna destinada ao uso público na forma de galerias e espaços cobertos, com largura não inferior a 4,00m (quatro metros), que esteja situada no nível do passeio ou nos pisos adjacentes, a eles interligada por rampas ou escadas, e que permaneça aberta no horário comercial;

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

§ 3º. Os imóveis que não atenderem ao índice de aproveitamento mínimo estão sujeitos aos procedimentos definidos em legislação específica.

§ 4º. As atividades que por suas características necessitarem de maior espaço descoberto estarão dispensadas do índice mínimo de aproveitamento, mediante justificativa técnica.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 31)

§ 5º. A utilização do índice de aproveitamento máximo somente será permitida vinculada a utilização dos instrumentos instituídos pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), regulamentados por legislação específica.

Art. 50. Fica assegurado aos proprietários de terrenos parcialmente atingidos por diretrizes viárias, quando as áreas forem transferidas ao Município por ato de doação a título gratuito, a outorga do direito de aplicação do índice de aproveitamento sobre a área integral, a ser utilizado na área remanescente de sua propriedade.

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

Seção IV - Das Alturas das Edificações

Art. 51. As alturas máximas das edificações, medidas entre o perfil natural do solo e a laje e cobertura do pavimento mais alto, serão limitadas 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.

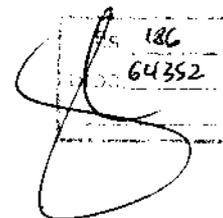
II - em função das normas instituídas pelo Comando da Aeronáutica, qualquer iniciativa de uso e ocupação do solo deverá atender às restrições relativas à proteção do aeródromos, rotas de helicópteros, heliporto e helipontos, instituída pelo Comando da Aeronáutica.

§ 1º. Os limites definidos no inciso I deste artigo não incluem as instalações de caixa d'água, elevadores e platibanda, devendo ser medidos a partir do nível da calçada e respeitado em qualquer ponto da testada.

§ 2º. Para os terrenos de esquina ou com frente para mais de uma via, deverá ser respeitada a altura máxima para a via de classificação viária hierarquicamente superior.

§ 3º. Para os terrenos de esquina ou com frente para mais de uma via com a mesma classificação viária hierárquica, a altura máxima será determinada em relação à via escolhida pelo profissional.

§ 4º. O número de pavimentos das edificações não habitacionais deverá ser limitado pelas mesmas condições estabelecidas para o uso Habitacional apresentado na Tabela



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 32)

II do Anexo II que faz parte integrante desta Lei, sendo admitido pé direito duplo no pavimento térreo com altura máxima de 7,00m (sete metros).

§ 5º. As edificações verticais enquadradas na categoria H-II que destinarem o pavimento térreo exclusivamente como garagem e possuírem elevador poderão ser edificadas com 04 (quatro) pavimentos acima do nível térreo de garagem.

§ 6º. Inexistindo laje de cobertura no pavimento mais alto, a altura da edificação será medida entre o perfil natural do solo e o ponto de apoio da cobertura.

Seção V - Das Vagas para Veículos

Art. 52. 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 de aproveitamento.

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

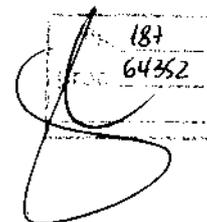
§ 2º. Os espaços necessários para parqueamento de veículos, manobra, embarque, desembarque, carga e descarga obrigatoriamente deverão estar contidos nos limites do terreno onde será implantado o empreendimento.

Art. 53. Nas edificações para fins habitacionais, unifamiliar ou coletivo, as vagas deverão atender às unidades na seguinte proporção:

Área da Unidade Habitacional (coletivo) ou área de aproveitamento (unifamiliar)	N.º de Vagas
Até 80m ²	1
De 80m ² a 160m ²	2
Acima de 160m ²	3

Art. 54. As edificações destinadas aos usos comerciais, de prestação de serviços, de serviços de saúde, institucionais e comunitárias, deverão prever estacionamento, destinado a automóveis ou utilitários na proporção de uma vaga para cada 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados) da área total de aproveitamento.

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



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 33)

II - As edificações destinadas aos usos comerciais, de prestação de serviços, de serviços de saúde, institucionais e comunitárias, deverão prever estacionamento destinado a motocicletas ou bicicletas, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 10 (dez) vagas obtidas pelo “caput” deste artigo, com dimensões mínimas de 1,00 x 2,40 metros.

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

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

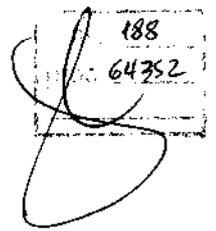
§ 3º. Nas edificações destinadas a culto religioso, a parte destinada ao culto (nave) deverá ser descontada da área do aproveitamento para determinar o número de vagas de automóveis.

Art. 55. As edificações destinadas ao uso industrial, logística ou depósito atacadista deverão prever estacionamento destinado a automóveis ou utilitários, na proporção de um veículo para cada 10 (dez) funcionários, e estacionamento destinado a motocicleta e bicicletas, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 02 (duas) vagas de automóveis ou utilitários, com dimensões mínimas de 1,00 x 2,40 metros.

Art. 56. Exceto para habitação unifamiliar ou coletiva, em qualquer caso deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,70m (três metros e setenta centímetros) cada, e para idosos e gestantes, com largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), na seguinte proporção:

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

Art. 57. Excluem-se da aplicação dos dispositivos desta Seção as edificações:



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 34)

I - constantes do aerofotogramétrico de 1969, desde que tecnicamente inviável;

II - implantadas ou projetadas em lotes com testada menor que 8,00m (oito metros) e área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

III - implantadas ou projetadas em imóveis com frente exclusiva para via de pedestre ou calçada, desde que não possua acesso por outras vias;

IV - nas edificações existentes e aprovadas com base em legislações anteriores cuja ampliação implique demolição que descaracterize a edificação ou implique interferência estrutural do imóvel;

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

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

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

Art. 58. O acesso de veículos nos imóveis observará os seguintes critérios:

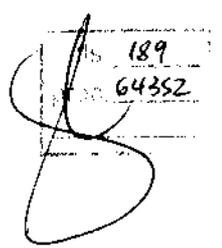
I - com testada superior a 8,00m (oito metros) será permitido o rebaixamento de guia no máximo de 50% (cinquenta por cento) da testada do imóvel, com largura máxima de cada rebaixamento de 8,00m (oito metros), respeitando a distância mínima entre eles de 6,00m (seis metros);

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

III - com testada de até 8,00m (oito metros), existentes e aprovados com base em legislações anteriores, o rebaixamento terá largura máxima de 4,00m (quatro metros);

IV - com frente para vias locais ou coletoras onde o estacionamento de veículos é proibido não há restrição para limite de rebaixamento, desde que aprovado pela Secretaria Municipal de Transportes;

V - com empreendimentos que gerem grande fluxo de veículos será permitido o acesso por via pavimentada, desde que atendidas as diretrizes emitidas pela Secretaria Municipal de Transportes.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 35)

§ 1º. Nos empreendimentos com frente exclusiva para rodovias, o acesso deverá ser realizado por avenida marginal e implantado a expensas do interessado, sob diretrizes expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente cumulada com as exigências da Concessionária pertinente.

§ 2º. Os imóveis que possuam em sua totalidade frente para guias rebaixadas, canaletas ou similar, oriundos de loteamentos executados com este padrão de escoamento de águas pluviais, estão dispensados do atendimento deste artigo.

Art. 59. No estacionamento implantado ao longo do alinhamento frontal de terreno, definido como baias de estacionamento, cuja testada usada para esse fim não seja inferior a 15,00m (quinze metros), o passeio correspondente contornará pelo lado interno do imóvel, deixando a superfície usada pelos veículos diretamente conjugada à via pública, podendo ainda ser computados 50% (cinquenta por cento) dessas baias nas vagas mínimas definidas nesta Seção.

Art. 60. As edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos coletivos de veículos de passeio deverão satisfazer as condições abaixo:

I - quando se tratar de verticalização, as edificações terão as seguintes características:

- a) altura livre máxima do pavimento de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- b) respeitar o recuo frontal definido no zoneamento;
- c) respeitar o índice de aproveitamento máximo definido no zoneamento para toda edificação;
- d) respeitar o índice de ocupação máximo definido no zoneamento, acrescido de 10% (dez por cento);
- e) rampas independentes de entrada e saída com faixas de rolamento com largura mínima de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);
- f) respeitar as normas vigentes de acessibilidade;
- g) respeitar os critérios de acesso de veículos definidos pelo art. 58 desta Lei;
- h) ter instalações sanitárias independentes para funcionários e usuários;
- i) ter área de embarque e desembarque e sala de apoio no pavimento térreo;
- j) respeitar o índice de permeabilidade;



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 36)

k) atender às normas sanitárias para estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, em especial no que se refere ao revestimento das paredes e muros de divisa;

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

a) pé direito de altura livre máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

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

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

d) rampas de entrada e saída com faixas de rolamento com largura mínima de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);

e) instalações sanitárias independentes para funcionários e usuários;

f) respeitar o recuo frontal definido no zoneamento;

g) respeitar as normas vigentes de acessibilidade;

h) respeitar os critérios de acesso de veículos definidos no art. 58 desta Lei;

i) a área de estacionamento poderá ser totalmente descoberta;

j) respeitar o índice de permeabilidade;

k) respeitar as normas sanitárias para estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, em especial no que se refere ao revestimento das paredes e muros de divisa.

§ 1º. As edificações tratadas no “caput” não serão permitidas nas macrozonas rurais, nas vias locais e coletoras da ZCAU, nas vias locais das ZR2 e nas vias locais e coletoras da ZR1.

§ 2º. Os imóveis térreos parcialmente ocupados com os benefícios do presente artigo poderão ser utilizados para outras atividades, desde que a parte do imóvel destinada ao estacionamento não seja utilizada como passagem e esteja fisicamente separada.

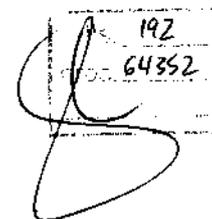
Art. 61. As atividades relacionadas na tabela abaixo são consideradas pólos geradores de tráfego e deverão atender aos respectivos requisitos quanto ao número de vagas para carga e descarga e quanto à área de embarque e desembarque, sem prejuízo ao disposto nos arts. 52 a 56 desta Lei.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 37)

Tabela - Pólos Geradores de Tráfego

ESTABELECIMENTO	ÁREA DE APROVEITAMENTO OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	Nº DE VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
Empreendimentos habitacionais com mais de 30 unidades residenciais	entre 30 e 40 unidades	uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 41 e 100 unidades	uma vaga tipo I e uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 101 e 200 unidades	uma vaga tipo I e duas vagas tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	mais de 200 unidades	uma vaga de cada tipo em acréscimo para cada 200 unidades	1 em cada nível de estacionamento
Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos	entre 500 e 4.000m ²	2 (tipo II)	2 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m ²	3 (tipo II)	3 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m ²	4 (tipo II)	4 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ² em cada nível de estacionamento
Escritórios e prestação de serviços em geral	entre 500 e 4.000m ²	uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m ²	uma vaga tipo I e uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m ²	uma vaga tipo I e duas vagas tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m ²	uma vaga tipo I e uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ² em cada nível de estacionamento
Hotéis, motéis, pousadas e serviços de hospedagem em geral	entre 500 e 4.000m ²	1 (tipo II)	1 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m ²	2 (tipo II)	2 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m ²	3 (tipo II)	3 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ² em cada nível de estacionamento



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 38)

ESTABELECIMENTO	ÁREA DE APROVEITAMENTO OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	Nº DE VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
Hospitais, clínicas, maternidades, igrejas, templos, locais destinados ao culto em geral, casas de show, teatros, salão de festas e similares;	entre 500 e 4.000m ²	1 (tipo II)	2 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m ²	2 (tipo II)	4 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m ²	3 (tipo II)	6 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ² em cada nível de estacionamento
Indústrias	entre 500 e 4.000m ²	2 (tipo II)	1
	entre 4.001 e 8.000m ²	3 (tipo II)	2
	entre 8.001 e 12.000m ²	4 (tipo II)	3
	maior que 12.000 m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ²
Escolas, Creches e Unidades Educacionais	entre 250 e 500 m ²	1 (tipo II)	4
	entre 501 e 1000 m ²	1 (tipo II)	8
	entre 1001 e 2000 m ²	1 (tipo II)	12
	mais de 2.001 m ²	duas vagas tipo II em acréscimo para cada 2.000m ²	12 para cada 2.000m ²

§ 1º. Os espaços destinados a “embarque e desembarque” deverão possuir área mínima de 17,5m² (dezessete metros e cinquenta centímetros quadrados) e dimensão mínima de 3,50m (três metros e cinquenta).

§ 2º. As vagas de carga e descarga deverão possuir as seguintes dimensões mínimas:

I – Vaga tipo I: 5,00 m (cinco metros) por 3,50 m (três metros e meio);

II – Vaga tipo II: 11,00 m (onze metros) por 3,50 m (três metros e meio).

§ 3º. nos casos de empreendimento habitacional/residencial, as vagas de carga e descarga poderão ser localizadas nas áreas destinadas para manobra e vaga de visitante.

§ 4º. Os empreendimentos habitacionais horizontais ou verticais com mais de 20 (vinte) unidades deverão destinar vagas para visitantes na proporção de uma vaga para cada 20 (vinte) unidades, devendo ser localizadas em bolsões de estacionamento, independente da localização da portaria.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 39)

Seção VI - Do Índice de Permeabilidade

Art. 62. Quaisquer iniciativas de uso, ocupação e parcelamento do solo, independente do zoneamento, devem garantir áreas mínimas permeáveis que atendam aos seguintes critérios:

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

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

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

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

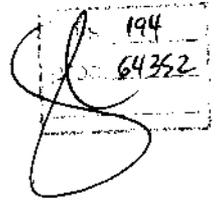
§ 3º. As áreas permeáveis definidas pelo “caput” deverão ser destinadas a jardins, parques ou vegetação.

§ 4º. Fica tolerada a implantação de 50% (cinquenta por cento) das áreas permeáveis mínimas com material permeável devidamente especificado pelo fabricante, destinadas como espaço de lazer ou acesso de veículos.

Seção VII - Da Densidade Demográfica

Art. 63. Toda iniciativa de uso e ocupação do solo com destinação habitacional ou parcelamento do solo, independentemente da destinação, deverá respeitar as densidades demográficas máximas definidas para cada zona ou corredor como segue:

Zona / corredor	Via	Bruta (hab/ha)	Líquida (hab/ha)
Zona de Conservação rural	Todas as vias	10	10
Zona de Conservação Manancial	Todas as vias	16	40
Zona de Conservação Ambiental	Todas as vias	25	70
ZR1	Local	80	140
	Coletora		200
	Arterial		480
ZR2	Local	200	320
	Coletora		480
	Arterial		720



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 40)

Zona / corredor	Via	Bruta (hab/ha)	Líquida (hab/ha)
ZR3	Local	240	480
	Coletora		720
	Arterial		920
ZS1	Todas as vias	240	não há limite
ZS2	Local	240	600
	Coletora		920
	Arterial		1200
Z1	Local	300	320
	Coletora		400
	Arterial		520
CC1		240	720
CC2		240	920
CC3		240	920

§ 1º. Para efeito de aplicação deste artigo, será considerada a população equivalente de 4,0 (quatro) habitantes por lote ou unidade habitacional.

§ 2º. As iniciativas de uso e ocupação do solo em glebas deverão respeitar a densidade demográfica bruta máxima.

§ 3º. As iniciativas de uso e ocupação do solo em lotes deverão respeitar a densidade demográfica líquida máxima.

§ 4º. Os parcelamentos do solo deverão respeitar a densidade demográfica bruta máxima.

§ 5º. Poderá ser aplicado o índice de densidade demográfica líquida de 1600 hab/ha nas edificações ou conjunto de edificações verticais, desde que todas as unidades atendam aos seguintes itens:

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

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

III - permitido somente:

a) nos corredores CC-1 e CC-2, exceto os inseridos na Macrozona Rural e nas Zonas de Conservação Ambiental (ZCA) e de Manancial (ZCM);

b) nas Zonas ZS-1;

c) nas vias arteriais das Zonas ZR-2;

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

§ 6º. As edificações enquadradas na categoria de uso H-II estão isentas da aplicação da densidade líquida quando:



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 41)

- I – o empreendimento se enquadre em programas habitacionais do governo;
- II – não configurar conjunto de edificações;
- III – for implantado em lote com área máxima de 1.000m², oriundo de parcelamento do solo anterior a vigência da presente Lei.

Seção VIII - Das Construções Conjuntas

Subseção I - Conceito

Art. 64. A implantação de mais de uma edificação no mesmo terreno poderá ocorrer das seguintes formas:

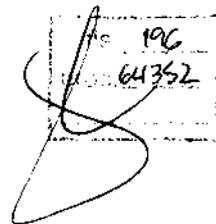
- I - edificações de fundos, permitidas para uso habitacional, de comércio e serviço;
- II - edificações agrupadas ou superpostas, permitidas para uso habitacional, de comércio e serviço;
- III - conjunto de edificações horizontais com no máximo 500 (quinhentas) unidades autônomas por terreno;
- IV - conjunto de edificações verticais com no máximo 500 (quinhentas) unidades autônomas por terreno.

Parágrafo único. As restrições descritas nesta seção não se aplicam às atividades de centro de compras ou serviços caracterizadas pelo acesso único do conjunto à via pública e ao acesso das unidades a galeria.

Subseção II - Edificação de Fundos e Superpostas Condominiais

Art. 65. As edificações de fundos e superpostas condominiais deverão respeitar os seguintes critérios:

LOCALIZAÇÃO / ZONA	ÁREA DE MÍNIMA DO LOTE ORIGINAL	ÁREA DE MÍNIMA DO LOTE GERADO	EDIFICAÇÕES DE FUNDO E SUPERPOSTA	
			TESTADA DA FRENTE	ACESSO AO FUNDO
ZCA e ZCM	1.200m ²	600 m ²	16 metros	6 metros
ZR - 1	600m ²	300 m ²	10 metros	4 metros
ZR - 2	320m ²	160 m ²	8 metros	3 metros
ZR - 3	300m ²	150 m ²	8 metros	3 metros



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 42)

§ 1º. O “caput” aplica-se somente aos lotes com frente para vias locais ou coletoras podendo gerar até 05 (cinco) unidades.

§ 2º. Somente será permitido o uso de comércio ou serviço em unidades geradas com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros).

§ 3º. Após a implantação das edificações, as unidades poderão ser desmembradas, devendo ser requerida a implantação das edificações e o parcelamento do solo no mesmo processo.

§ 4º. As unidades destinadas exclusivamente para habitação unifamiliar poderão ser parceladas independentemente da implantação das edificações, devendo gravar na matrícula do registro do imóvel a frase “*lote exclusivo para uso residencial unifamiliar*”.

§ 5º. Nas unidades geradas deverão ser aplicados os índices e condições definidos por esta Lei.

§ 6º. Cada edificação deverá ter acesso independente.

§ 7º. A aprovação para edificações superpostas deverá ser precedida de instituição condominial regrada nos mesmos moldes.

Subseção III - Edificações Agrupadas

Art. 66. As edificações agrupadas deverão respeitar os seguintes critérios:

LOCALIZAÇÃO / ZONA	ÁREA DE MÍNIMA DO LOTE ORIGINAL	ÁREA DE MÍNIMA DO LOTE GERADO	TESTADA MÍNIMA GERADA
ZCA e ZCM	1.200m ²	600 m ²	16 metros
ZR - 1	600m ²	300 m ²	10 metros
ZR - 2	320m ²	160 m ²	8 metros
ZR - 3	300m ²	150 m ²	7,5 metros

§ 1º. O “caput” aplica-se somente aos lotes com frente para vias locais ou coletoras, podendo gerar até 5 (cinco) lotes ou unidades.

§ 2º. Somente será permitido o uso de comércio ou serviço em lotes gerados com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros).



197
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 43)

§ 3º. Após a implantação das edificações, as unidades poderão ser parceladas, sendo permitida a solicitação da implantação das edificações e o parcelamento do solo no mesmo processo administrativo.

§ 4º. As unidades destinadas exclusivamente para habitação unifamiliar poderão ser parceladas independentemente da implantação das edificações, devendo gravar na matrícula do registro do imóvel que o lote destina-se exclusivamente para uso residencial unifamiliar.

§ 5º. Nas unidades geradas serão aplicados os índices e condições definidos por esta Lei.

§ 6º. Cada edificação deverá ter acesso independente.

Subseção IV - Conjuntos Horizontais e Verticais

Art. 67. Ao conjunto vertical aplicam-se as regras contidas nesta subseção, desde que o zoneamento permita a verticalização.

Art. 68. Os pedidos de implantação de conjuntos de edificações deverão ser acompanhados de projeto de acessos, que será aprovado em conjunto com o projeto das edificações, ouvindo-se a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Transporte.

§ 1º. No projeto de acesso, deverá ser prevista a implantação de via de acesso com largura mínima de 9,00 m (nove metros), paralela a via pública, a qual poderá ser dispensada no caso de imóveis com largura inferior a 20,00 (vinte) metros ou com alta declividade.

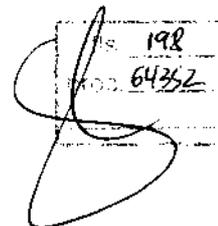
§ 2º A via referida no parágrafo anterior deverá possuir leito carroçável mínimo de 7,00 m (sete metros) e um passeio com largura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 69. A implantação do conjunto horizontal em lote respeitará os seguintes critérios e condições:

I - a quantidade máxima de unidades habitacionais será determinada pela densidade demográfica líquida da zona correspondente, não podendo exceder 500 (quinhentas) unidades;

II - no caso de uso habitacional, não será permitido os benefícios de residência unifamiliar, em especial a garagem ocupando o recuo frontal;

III - a quantidade de vagas para veículos será determinada pela área de aproveitamento de cada unidade autônoma, não se aplicando a somatória do conjunto;



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 44)

IV - as vias internas para acesso as unidades autônomas deverão ter largura mínima de 7,00m (sete metros) para uso habitacional, 10,00m (dez metros) para usos de comércio ou serviço e 15,00m (quinze metros) para uso industrial, com passeios de ambos os lados com largura mínima de 1,50m (um metro e meio);

V - quando o estacionamento de veículo for exclusivamente implantado em bolsões, junto ao alinhamento da via pública, as larguras definidas no item anterior poderão ser reduzidas, desde que tecnicamente justificado;

VI - deverá ser garantido o acesso independente para cada unidade autônoma pela via de acesso interno;

VII - nos conjuntos habitacionais deverá ser prevista área de lazer descoberta, com área mínima de 5% (cinco por cento) da área total das edificações projetadas;

VIII - as unidades autônomas somente poderão ser alteradas ou ampliadas individualmente após emissão do habite-se do conjunto de edificações, ficando as modificações limitadas à fração destinada à respectiva unidade.

Art. 70. A implantação de conjunto horizontal em glebas inseridas no perímetro urbano respeitará os seguintes critérios e condições:

I - a quantidade máxima de unidades habitacionais será determinada pela densidade demográfica bruta da zona correspondente, não podendo exceder 500 (quinhentas) unidades;

II - no caso de uso habitacional, não será permitido os benefícios de residência unifamiliar, em especial a garagem ocupando o recuo frontal;

III - a quantidade de vagas para veículos será determinada pela área de aproveitamento de cada unidade autônoma, não se aplicando a somatória do conjunto;

IV - as vias internas para acesso às unidades autônomas deverão ter largura mínima de 7,00m (sete metros) para uso habitacional, 10,00m (dez metros) para usos de comércio ou serviço e 15,00m (quinze metros) para uso industrial, com passeios de ambos os lados com largura mínima de 1,50m (um metro e meio);

V - quando o estacionamento de veículo for exclusivamente implantado em bolsões, junto ao alinhamento da via pública, as larguras definidas no inciso anterior poderão ser reduzidas, desde que tecnicamente justificado;

VI - nos conjuntos habitacionais deverá ser prevista área de lazer descoberta, com área mínima de 5% (cinco por cento) da área total das edificações projetadas;

VII - em qualquer caso, deverá ser garantido o acesso independente para cada unidade autônoma;



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 45)

VIII - todos os conjuntos de edificações previstos no presente artigo deverão ser precedidos de diretriz para uso e ocupação do solo, nos moldes das diretrizes para utilização de gleba;

IX - as unidades autônomas somente poderão ser alteradas ou ampliadas individualmente após emissão do habite-se de todas as unidades, ficando as mesmas limitadas a fração destinada à respectiva unidade.

§ 1º. Nos conjuntos de edificações previstos no “caput” poderá ser aplicada a densidade líquida desde que seja:

I - doada ao Município área mínima equivalente a 5% (cinco por cento) da área total da parcela do imóvel ocupada pelo conjunto de edificações, com frente para via pública oficial, a ser destinada para área institucional;

II - doada ao Município área mínima equivalente a 10% (dez por cento) da área total da parcela do imóvel ocupada pelo conjunto de edificações, a ser destinada para área livre de uso público;

III - gravada na matrícula do imóvel a destinação de uma área mínima equivalente a 20% (vinte por cento) da área total da parcela do imóvel ocupada pelo conjunto de edificações para Área Verde de Preservação.

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

§ 2º. Aplicam-se às áreas públicas de que trata o § 1º as seguintes disposições:

I - deverão ter a frente mínima da zona em que se situa;

II - a área livre de uso público poderá ser conjugada com a área institucional, desde que contíguas;

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

§ 3º. O interessado poderá requerer, quando da solicitação de diretrizes, a substituição dos 5% (cinco por cento) a serem destinados para área institucional, desde que haja o interesse do Município, pelas formas dispostas abaixo:



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 46)

I - pagamento em pecúnia, cujo valor será calculado com base no metro quadrado local quando da aprovação do loteamento, a ser revertido em obras de infra-estrutura urbana, avaliadas e coordenadas pela Secretaria Municipal de Obras;

II - doação de área diversa da parcelada com valor proporcional ao da área institucional correspondente em metros quadrados.

Art. 71. A implantação de conjunto horizontal em glebas inseridas no perímetro rural, exceto as abrangidas no Território de Gestão da Serra do Japi, poderá ocorrer nos seguintes modos:

I - conjuntos implantados ou projetados até o limite da densidade bruta que não configure loteamento, sem abertura de via ou de divisas físicas de unidades autônomas, independente do uso;

II - conjuntos implantados ou projetados até o limite da densidade bruta, respeitando a regra para implantação de Núcleo Residencial Rural.

Seção IX - Núcleo Residencial Rural

Art. 72. Na implantação de Núcleo Residencial Rural deverá ser garantida a preservação da macrozona rural, de acordo com os critérios, objetivos e procedimentos definidos no presente artigo.

§ 1º. O projeto de Núcleo Residencial Rural somente poderá prever a implantação de conjunto de edificações horizontais destinados ao uso habitacional unifamiliar.

§ 2º. Os núcleos residenciais rurais poderão ser constituídos de parte de uma propriedade maior ou da anexação de pequenas propriedades.

Art. 73. Os núcleos residenciais rurais deverão ser precedidos de pedido de diretrizes de uso e ocupação do solo, cuja emissão compete à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral do imóvel, com informações planialtimétricas e cadastrais d, na qual conste:

a) os limites da área da reserva legal, a ser gravado no título de propriedade;

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, quando necessário;



209
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 47)

d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades permitidas na macrozona rural;

e) os limites da área onde será implantado o núcleo residencial;

f) indicação do ponto de escoamento de águas pluvial mais próximo;

II - plano de massa ou pré-projeto sobre o aerofotogramétrico mais recente, na escala 1/2.000.

Art. 74. O projeto de núcleos residenciais rurais deverá ser apresentado e submetido à aprovação, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral do imóvel, com informações planialtimétricas e cadastrais na qual conste:

a) os limites da área da reserva legal, a ser gravado no título de propriedade;

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, quando necessário;

d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades permissíveis na macrozona rural;

e) os limites da área onde será implantado o núcleo residencial;

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

III - projeto urbanístico de implantação de Núcleo Residencial Rural georeferenciado;

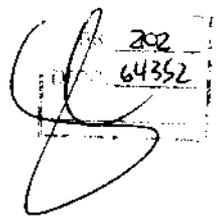
IV - descrição perimétrica das áreas e das áreas privativas de cada unidade autônoma;

V - projeto detalhado ou solução alternativa para abastecimento de água potável, coleta ou tratamento de esgoto e destinação das águas pluviais e resíduos sólidos, rede elétrica e arborização;

VI – Plano de Manejo do empreendimento levando em consideração todo o terreno.

Art. 75. Os núcleos residenciais rurais deverão respeitar os seguintes critérios e condições:

I – as unidades autônomas destinadas a habitação unifamiliar podem ser implantadas em no máximo 1/3 da área da gleba;



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 48)

II - o número máximo de unidades autônomas geradas será determinado pela densidade bruta, calculada sobre a área total da gleba do imóvel;

III - a infraestrutura deverá seguir os mesmos critérios e condições exigidos para conjunto de edificações;

IV - cada unidade autônoma deverá respeitar a fração mínima de terreno privativa de 600 m² (seiscentos metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros) para a via interna;

V - na área destinada ao uso rural deverá ser gravada uma área de reserva legal de no mínimo 20% (vinte por cento) da gleba como Área Verde de Preservação;

VI - na unidade autônoma destinada ao uso rural somente serão permitidas as categorias de uso rural;

VII - a pavimentação das vias internas do deverá limitar-se a 50% (cinquenta por cento) da largura total, devendo as faixas não pavimentadas ser implantadas de forma a garantir a permeabilidade, não sendo permitida a pavimentação com material impermeável;

VIII - nos passeios, a faixa impermeável limitar-se-á à largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Seção X - Da Utilização dos imóveis

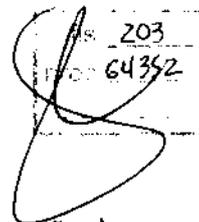
Subseção I - Considerações Gerais

Art. 77. Somente será permitida a edificação em terreno com frente para via pública, logradouro público ou servidão de passagem oficialmente reconhecida.

Parágrafo único. Quando se tratar de frente exclusiva para servidão de passagem, serão autorizados apenas os usos permitidos para as vias locais.

Art. 78. As edificações poderão ocupar mais de um lote, desde que os lotes envolvidos fiquem juridicamente vinculados por contrato e a implantação da edificação seja tratada no mesmo processo, devendo ainda a vinculação ser registrada em todas as matrículas envolvidas.

§ 1º. A vinculação deverá ser averbada na matrícula junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis mediante apresentação de certidão de vinculação de lotes emitida pela Secretaria Municipal de Obras.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 49)

§ 2º. A expedição do habite-se está condicionada a apresentação dos registros citados no parágrafo anterior.

§ 3º. A desvinculação da situação jurídica dos lotes prevista no “caput” deste artigo somente se dará com a apresentação de um novo projeto compatibilizando as edificações aos lotes originais de acordo com esta Lei.

Art. 79. Desde que atendidos os índices e condições de uso e ocupação do solo, uma mesma área poderá receber a construção de mais de uma edificação, como complemento da edificação principal, respeitando os usos permissíveis para o local.

Parágrafo único. Aplicam-se as regras definidas para construções conjuntas às edificações que não forem complemento da edificação principal.

Art. 80. Não se aplicam os índices estabelecidos no art. 38 em reformas, ampliações e alterações de uso de edificações existentes e aprovadas com base em legislações anteriores ou constantes do aerofotogramétrico de 1969, quando enquadradas nos casos a seguir:

I - compartimentos não reformados que mantenham a mesma utilização ou cujo novo uso seja 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;

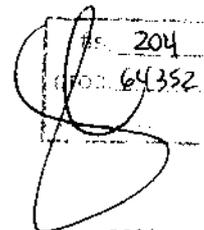
IV - subdivisões internas e que atendam às demais restrições da presente Lei e do Código de Obras do Município.

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

§ 2º. As características da edificação deverão ser comprovadas por fotografias no ato do protocolo da solicitação de autorização de reforma, ampliação ou alteração de uso.

§ 3º. Nos casos de alteração de uso sem ampliações com área não superior a 300m² (trezentos metros quadrados) de aproveitamento, as condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 38 poderão ser dispensadas, desde que tecnicamente justificada a inviabilidade de atendimento.

§ 4º. As ampliações deverão respeitar os índices e condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 38.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 50)

§ 5º. As reformas que impliquem em demolição superior a 50% (cinquenta por cento) da área da edificação só serão autorizadas se o projeto respeitar os índices e condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 38.

§ 6º. Nos casos de alteração de uso de edificações com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados) de aproveitamento ou acompanhadas de ampliações, deverão ser atendidas as condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 38 e as vagas de veículos poderão ser locadas nos termos do art. 54.

Art.81. Qualquer empreendimento composto por mais de uma edificação, deverá respeitar a distância mínima entre as edificações de no mínimo 1/6 (um sexto) da altura total da edificação. Sendo a altura total igual à distância medida entre a laje do piso do pavimento térreo e a laje da cobertura do pavimento mais alto.

§ 1º. O disposto neste artigo somente se aplica para edificações com altura superior a 12,00m (doze metros).

§ 2º. A ligação entre edificações somente por elementos estruturais, tais como vigas ou pergolados, não configura uma única edificação.

Art. 82. Os projetos poderão ser precedidos de pedido certidão de uso e ocupação do solo, a qual deverá ser expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

§ 1º. O pedido de certidão deverá ser instruído, no mínimo, 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.

§ 2º. As certidões de uso do solo conterão:

I - referência ao processo ou pedido 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;



205
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 51)

V – indicação dos usos permitidos no imóvel, relacionando, quando for o caso, aqueles cujos projetos dependem de prévia solicitação das diretrizes correspondentes.

§ 3º. As certidões com tributação urbana poderão ser emitidas por meio digital.

Art. 83. A elaboração de projetos para utilização de gleba com área superior a 12.000,00m² (doze mil metros quadrados) será precedida de diretriz de uso e ocupação do solo e deverá ser expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 1º. O pedido de diretriz deverá ser instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

I - requerimento com assinatura do proprietário ou seu representante legal, 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;

IV - cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) ou de Cadastro INCRA;

V - levantamento planialtimétrico e cadastral, contendo as indicações dos cursos d'água existentes e respectivas Áreas de Proteção Ambiental e da hipsometria, ressaltando as declividades mencionadas na legislação federal.

VI - quando o projeto estiver localizado na bacia do manancial deverá ser apresentado certidão de anuência da Concessionária responsável pelo fornecimento de água.

§ 2º. A diretriz terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser revalidada por igual período, desde que atendida a legislação vigente na data do pedido de revalidação.

Art. 84. Os conjuntos de edificações instituídos em gleba que derem origem a subdivisões futuras ou instituição condominial, independente do número de unidades autônomas, deverão cumprir as seguintes exigências:

I - doação ao Município de área mínima equivalente a 5% (cinco por cento) da área total do imóvel, com frente para via pública oficial e integrante do projeto urbanístico e paisagístico do conjunto de edificações, a ser destinada para fins de área institucional;



206
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 52)

II - doação ao Município de área mínima equivalente a 10% (dez por cento) da área total do imóvel, a qual será destinada para fins de área livre de uso público e deverá integrar projeto urbanístico e paisagístico do conjunto de edificações.

Parágrafo único. Não se aplicam as exigências dos incisos I e II deste artigo aos empreendimentos instituídos em gleba, com mais de uma unidade, quando não houver necessidade de individualização em unidades autônomas com matrículas independentes, devendo, no entanto, estar gravado no projeto de aprovação que “não haverá individualização de unidades”.

Art. 85. As bancas destinadas ao uso comercial poderão ser implantadas, a título precário, observando os critérios a seguir:

- I - o uso comercial seja permitido no local;
- II - seja respeitado o recuo frontal e o índice de permeabilidade;
- III - a estrutura das bancas seja confeccionada com material leve e removível, sem fundação;
- IV - altura máxima da banca não ultrapasse 3,00m (três metros);
- V - a estrutura possua uma das faces totalmente aberta;
- VI - a área máxima não exceda a 16m² (dezesesseis metros quadrados);
- VII - sejam cumpridas as exigências relativas à atividade desenvolvida.

§ 1º. A licença de instalação será fornecida a título precário pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, mediante requerimento do interessado instruído com os seguintes documentos:

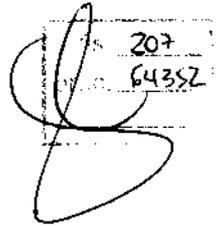
- I - cópia da matrícula do imóvel expedida nos últimos doze meses;
- II - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) ou de Cadastro INCRA;
- III - projeto de implantação elaborado por profissional devidamente habilitado com cópia da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- IV - memorial descritivo do material empregado na banca.

§ 2º. A licença de funcionamento será expedida pela Secretaria Municipal de Finanças.

§ 3º. Quando o requerente não for o proprietário do imóvel deverá ser apresentado instrumento legal de cessão do direito de uso.

Art. 86. As vagas de veículos poderão ser cobertas, desde que observadas as seguintes condições:

- I - estrutura confeccionada com material leve e removível;



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 53)

- II - cobertura de material têxtil, lona ou equivalente;
- III - altura máxima de 3,00m (três metros);
- IV - existam ao menos três faces totalmente abertas, exceto quando a face coincidir com parede de divisa ou de edificação;
- V - a cobertura limite-se ao espaço destinado à vaga de veículo, sem prejuízo do índice de permeabilidade.

§ 1º. A licença de instalação será fornecida a título precário pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, a requerimento do interessado, instruído com os documentos abaixo relacionados:

- I - cópia da matrícula do imóvel expedida nos últimos 12 (doze) meses;
- II - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) ou de Cadastro INCRA recente;
- III - projeto de implantação elaborado por profissional devidamente habilitado com cópia da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- IV - memorial descritivo do material empregado.

§ 2º. Quando o requerente não for o proprietário do imóvel, deverá ser apresentado instrumento legal de cessão do direito de uso.

§ 3º. As vagas de veículos descritos neste artigo não poderão ser utilizadas para uso comercial ou estoques de produtos ou mercadorias.

Art. 87. Nos casos previstos nos arts. 84 e 85 não se aplicam os índices de ocupação e aproveitamento.

Subseção II - Da Valorização dos Espaços

Art. 88. Os edifícios destinados à habitação coletiva devem contar com espaços livres cobertos e descobertos, destinados ao uso comum para atividades de lazer dos moradores, nas seguintes proporções:

- I - de 5% (cinco por cento) da área total de aproveitamento do projeto para o espaço livre coberto;
- II - de 5% (cinco por cento) da área total do imóvel para o espaço livre descoberto.

Art. 89. Os índices e condições definidos no art. 38 não se aplicam em estruturas removíveis, destinadas ao uso industrial ou para armazenagem, apoiadas ou fixadas no



208
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 54)

próprio piso, inseridas dentro da edificação ou que sua remoção possa ser feita sem nenhuma forma de demolição.

Parágrafo único. As estruturas definidas no “caput” não precisam constar do projeto de aprovação da edificação, sem prejuízo das condições mínimas de higiene, segurança e habitabilidade e respectiva responsabilidade técnica.

Art. 90. O uso e ocupação do solo poderão ocorrer em áreas objeto de cessão do direito de uso, desde que o requerente apresente contrato com firma reconhecida no qual o proprietário autorize o uso e ocupação da área, excluída nesse caso, a obrigatoriedade de o proprietário firmar o projeto.

CAPÍTULO VI **DO PARCELAMENTO DO SOLO**

Seção I - Conceito

Art. 91. O parcelamento do solo tem como objetivo regulamentar a abertura de vias públicas e a criação de novas áreas podendo ocorrer nos seguintes modos a seguir:

- I - divisão de área, desmembramento, desdobro ou anexação;
- II - fracionamento;
- III - loteamento e modificação de quadra.

§ 1º. Os parcelamentos do solo deverão ser precedidos de aprovação junto ao Município.

§ 2º. Nos parcelamentos de glebas que gerarem áreas inferiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) deverão ser doadas as áreas públicas correspondentes, nos termos desta Lei.

§ 3º. As áreas resultantes de parcelamentos de glebas com áreas iguais ou superiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) serão consideradas remanescentes e permanecerão classificadas como glebas.

Art. 92. É considerado tolerado todo o parcelamento de lote vinculado à edificações que comprovadamente ocorreram até data anterior à vigência desta norma, independente da testada e da área do lote implantado.

Parágrafo único. A comprovação deverá ser feita por meio de documento público ou de demonstração de consumo de serviço público vinculado ao imóvel.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 55)

Art. 93. Todo e qualquer parcelamento de área, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulamentado pela presente Lei, observadas as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 1º. Os projetos integrados de parcelamento e implantação de edificações deverão ser submetidos à análise conjunta dos órgãos municipais competentes, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais estabelecidos na presente Lei.

§ 2º. Os projetos de parcelamento do solo com doação de áreas públicas com ou sem abertura de via, deverão ser objetos de pré-análise na forma do artigo 104 da presente lei.

Art. 94. Quando da existência de edificações nas áreas objeto de parcelamento do solo, os índices e condições definidos pelo art. 38 deverão ser respeitados para as áreas resultantes.

Seção II - Dos Procedimentos

Subseção I - Das Diretrizes de Divisão de Área e Desmembramento

Art. 95. Nos casos de gleba, o interessado deverá requerer diretrizes apresentando, no ato, os seguintes documentos:

I - requerimento com identificação do interessado, especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação e assinatura do proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração ou documento equivalente;

II - cópia atualizada da matrícula do registro de imóveis;

III - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);

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

V - levantamento planialtimétrico e cadastral, contendo as indicações dos cursos d'água existentes com as respectivas Áreas de Proteção Ambiental e a hipsometria, ressaltando as declividades mencionadas na legislação federal;

VI - memorial descritivo e justificativa do projeto.



210
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 56)

Art. 96. As diretrizes deverão ser expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em processo devidamente instruído com as exigências do artigo 95, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis.

Subseção II - Da Aprovação de Divisão de Área, Desdobro, Anexação e ou Desmembramento

Art. 97. Os projetos de divisão de área, desdobro, anexação ou desmembramento deverão ser requeridos ao Município instruído com os seguintes documentos:

- I - cópia da matrícula do registro de imóveis emitida nos últimos 12 (doze) meses;
- II - cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);
- III - projeto, em 5 (cinco) vias impresso em papel sulfite 1 (uma) via impressa em papel vegetal e uma cópia em arquivo digital, contendo:
 - a) localização do terreno, indicando suas dimensões, seus confrontantes e a distância da esquina mais próxima;
 - b) áreas resultantes, com as respectivas dimensões e numerações;
 - c) delimitação de faixas não edificáveis, diretrizes viárias e servidões, se houver, inclusive com as informações agregadas pelo art. 95, inciso V;
 - d) locação das edificações existentes;
 - e) descrição perimétrica das áreas resultantes e intermediárias;
 - f) divisas amarradas nas coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal.

§ 1º. Os lotes oriundos de loteamentos devidamente aprovados pelo Município estão dispensados da amarração das divisas nas coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal.

§ 2º. As divisões de áreas oriundas de glebas deverão ser precedidas de requerimento de diretrizes na forma estabelecida para o loteamento.

§ 3º. O parcelamento do solo para fins urbanos de glebas inseridas na macrozona urbana deverão destinar 10% (dez por cento) da área parcelada para área livre de uso público e 5% (cinco por cento) para área institucional.

§ 4º. As áreas públicas deverão ser doadas ao Município sem ônus aos cofres públicos no ato do registro do parcelamento, bem como estarem devidamente identificadas e acompanhadas do respectivo memorial descritivo.



fls. 211
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 57)

§ 5º. O interessado poderá requerer, quando da solicitação de diretrizes, a substituição dos 5% (cinco por cento) a serem destinados para área institucional, desde que haja o interesse do Município, pelas formas dispostas abaixo:

I - pagamento em pecúnia, cujo valor será calculado com base no metro quadrado local quando da aprovação do loteamento, a ser revertido em obras de infra-estrutura urbana, avaliadas e coordenadas pela Secretaria Municipal de Obras;

II - doação de área diversa da parcelada com valor proporcional ao da área institucional correspondente em metros quadrados.

§ 6º. A Secretaria Municipal de Obras deverá se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto num prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis a partir do cumprimento das exigências dos parágrafos anteriores.

Art. 98. A aprovação será formalizada através de certidão oficial vinculada à planta aprovada devidamente carimbada e assinada pelo responsável técnico municipal.

Art. 99. As certidões e plantas deverão ser levadas ao registro de imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação, podendo ser revalidadas por igual período.

Parágrafo único. A revalidação somente poderá ser expedida se ficar comprovado, através de documento público, o impedimento do registro na vigência da certidão.

Subseção III - Fracionamento

Art. 100. O fracionamento provocado pelo Município deverá ser executado a ônus do erário público, devendo ser apresentado ao proprietário ou seu representante legal o registro dos remanescentes no prazo de 180 (cento e oitenta) dias úteis.

Parágrafo único. No impedimento do registro do remanescente por culpa exclusiva do proprietário ou representante legal, prorroga-se o prazo até que seja possível dar cumprimento ao disposto no "caput" deste artigo.

Art. 101. Após a transferência da via ao Município, a sua classificação viária será publicada na Imprensa Oficial do Município.



212
64342

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 58)

Subseção IV - Das Diretrizes de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 102. O interessado deverá requerer diretrizes munido dos seguintes documentos do imóvel:

I - requerimento com identificação do interessado, especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação e assinatura do proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração ou documento equivalente;

II - cópia atualizada da matrícula do registro de imóveis;

III - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);

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

V - aerofotogramétrico da cidade ou do Município, contendo os limites do imóvel e as indicações dos cursos d'água existentes com as respectivas Áreas de Proteção Ambiental e a hipsometria, ressaltando as declividades mencionadas na legislação federal;

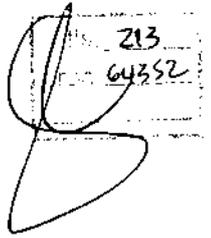
VI - a indicação sobre o levantamento topográfico, das declividades superiores a 30% (trinta por cento) e 40% (quarenta por cento), devidamente destacadas, bem como as posições das infra-estruturas urbanas existentes com as quais o loteamento será conectado;

VII - indicação das áreas de preservação permanente - APPs, vegetação e recursos hídricos existentes;

VIII - memorial descritivo e justificativa do projeto.

Art. 103. As diretrizes deverão ser expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em processo devidamente instruído, no prazo de 15 (trinta) dias úteis.

Parágrafo único. A diretriz terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da sua expedição, podendo ser revalidada por igual período, desde que atendida a legislação vigente na data do pedido de revalidação.



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 59)

Subseção V - Da Pré-análise de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 104. Expedidas as diretrizes, caberá ao interessado apresentar à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente o pré-projeto para pré-análise e anuência, o qual deverá conter os seguintes documentos:

I - 02 (duas) cópias do projeto, em papel sulfite, na escala mínima de 1:1.000 e uma cópia em meio digital no formato DWG ou DXF, constando os elementos descritos abaixo:

- a) levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, contendo curvas de nível de metro em metro e amarradas com as coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal;
- b) vegetação e recursos hídricos existentes, indicando os locais das áreas de proteção ao manancial;
- c) identificação dos confrontantes;
- d) indicação das áreas e vias públicas próximas;
- e) amarração com as coordenadas;
- f) indicação da quantidade de lotes na quadra e das vias a serem abertas, elaborados de acordo com as especificações previstas nesta Lei, e das áreas públicas definidas como área livre de uso público e área institucional no caso de loteamento.

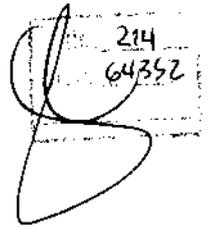
Art. 105. O prazo para conclusão da pré-análise é de 30 (trinta) dias úteis.

Parágrafo único. A anuência da pré-análise irá ocorrer por certidão oficial acompanhada do projeto devidamente vistado por servidor técnico municipal, a qual deverá ser retirada pelo interessado junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, para prosseguimento nos autos após elaboração dos projetos para aprovação.

Subseção VI - Da Aprovação para Implantação de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 106. O projeto de loteamento ou modificação de quadra deverá ser apresentado ao Município instruído com:

- I - requerimento com assinatura do proprietário ou representante legal;
- II - cópia da certidão da pré-análise expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente;
- III - memorial descritivo e justificativo do projeto;



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 60)

IV - cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);

V - projeto geométrico urbanístico 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 das áreas permeáveis, livres de uso público e institucionais;

b) delimitação das vias;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com identificação de raios, 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 institucionais;

e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e as edificações, inclusive com as informações agregadas pelo art. 102, inciso V;

g) quadro de áreas completo e quadro de área resumido.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Obras deverá se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto num prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 107. O interessado providenciará o encaminhamento dos projetos de infra-estrutura para aprovação, em processos apartados e perante os órgãos públicos e concessionárias competentes.

Art. 108. A aprovação irá ocorrer por certidão oficial vinculada ao projeto vistado, que deverá ser encaminhado para aprovação junto aos órgãos externos competentes.

Art. 109. Após aprovação pelo Município e pelos órgãos estaduais e federais competentes, a Secretaria Municipal de Obras emitirá alvará de execução do loteamento ou modificação de quadra.

Subseção VII - Da Expedição do Alvará de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 110. O alvará de execução, devidamente instruído, será expedido no prazo de 10 (dez) dias úteis, após formalização do termo de compromisso de que trata o art. 111, e a apresentação dos documentos relacionados a seguir:



215
64/22

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 61)

- I - projeto aprovado da pavimentação das vias;
- II - projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais;
- III - projeto aprovado do sistema de esgoto sanitário;
- IV - projeto aprovado de distribuição de água potável;
- V - projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres e distribuição de energia de acordo com as exigências e padrões técnicos da concessionária;

VI - projeto aprovado de arborização das vias e paisagismo da área verde;

VII - projeto de sinalização viária;

VIII - cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 111. Para entrega do alvará de execução do loteamento ou modificação de quadra, o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público no momento do registro do loteamento, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as vias de circulação, as áreas livres de uso público 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) implantação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;
- g) arborização das vias e das áreas verdes;
- h) rede de distribuição de energia;

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 ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser vistoriada pelo Município antes do fechamento, mediante prévia comunicação do interessado.



216
64382

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 62)

§ 1º. Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas ao Município ou concessionárias, sem direito a 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 for justificado pelo interessado.

§ 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 especificados no cronograma de obras.

Art. 112. O alvará de execução será emitido pela Secretaria Municipal de Obras.

Subseção VIII - Da Aprovação Final de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 113. 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 - descrição perimétrica dos lotes e das áreas que passarão 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;

§ 1º. Após a expedição da certidão de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras de infra-estrutura, o responsável pelo loteamento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º. Após o registro em cartório, o Município classificará as novas vias públicas por ato do Executivo.

§ 3º. O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação pelo Município.

§ 4º. No contrato de compra e venda de lote resultante do projeto aprovado deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta Lei.

§ 5º. No caso de o contrato padrão constar restrições urbanísticas e idênticas diferentes das definidas na presente Lei, deverá ser submetido à aprovação do Município.



211
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 63)

§ 6º. As certidões e plantas deverão ser levadas ao registro de imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação, podendo ser revalidada por igual período.

§ 7º. A revalidação somente poderá ser expedida se ficar comprovado, através de documento público, o impedimento do registro na vigência da certidão.

Art. 114. Após a transferência da via ao Município, a sua classificação viária será efetivada mediante decreto.

Subseção IX - Da Garantia Substitutiva

Art. 115. 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 loteamento, contendo no mínimo 50% (cinquenta por cento) da soma das áreas dos lotes gerados, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor do Município;

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

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

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

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

VI - competirá ao Município 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 incorporação no todo ou em parte das áreas hipotecadas, mediante a execução sumária do contrato de hipoteca para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo loteamento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.



218
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 64)

§ 1º. A critério do Município poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis no Município de Jundiaí não incluídos no loteamento ou depósito de caução.

§ 2º. 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.

§ 3º. O valor da garantia real, será determinado por técnicos habilitados do Município e deverá corresponder ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 4º. Poderá ser aceita como garantia a fiança bancária, desde que o proprietário se comprometa, em termo próprio, a providenciar a sua renovação sempre que for necessário, hipótese em que o valor da garantia corresponderá ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado, sem acréscimos.

§ 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.

Subseção X - Do Loteamento na Forma Fechada

Art. 116. Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, a título precário, desde que:

I - a condição de loteamento fechado seja manifestada quando da solicitação das diretrizes;

II - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei;

III - as vias projetadas deverão 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 Municipalidade;

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



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 65)

V - os serviços públicos e a manutenção das áreas públicas, localizadas dentro do perímetro fechado sejam desempenhados às expensas da entidade representativa dos proprietários;

VI - seja providenciado o registro da constituição da entidade representativa dos proprietários.

VII – o loteamento não possua mais de 500 (quinhentos) lotes.

§ 1º 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.

§ 2º. Os parâmetros para implantação de portarias em área pública serão regulamentadas por ato do executivo.

Art. 117. O sistema viário interno e áreas livres de uso público serão objeto de concessão de uso especial à entidade representativa dos proprietários.

Art. 118. O contrato de concessão de uso especial de que trata o art. 116 será regulamentado por ato do Executivo.

Art. 119. A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos nesta Seção poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse do Município ou da maioria absoluta dos moradores.

Seção III - Das Condições Gerais

Art. 120. Não serão aceitos projetos de edificações em lotes cuja via de acesso direto não tenha sido oficializada pelo Município.

Art. 121. 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% - cinquenta 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 do Município, em taludes com altura inferior a 1,00m (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 2,00m (dois metros);

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



220
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 66)

§ 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 empresa ou profissional legalmente habilitados.

Art. 122. Os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em glebas adequadas 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 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 vegetação protegida por legislação específica ou árvores nativas isoladas sem autorização ou anuência dos órgãos técnicos do Município, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 3º. Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem anuência da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e autorização do órgão ambiental estadual competente.

§ 4º. Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água e nascentes deverão ser reservadas faixas de preservação permanente com largura definida pela legislação pertinente, priorizando a reserva da vegetação nativa existente, exceto nos casos de licenciamento junto ao órgão ambiental estadual.

§ 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 15,00m (quinze metros).

Art. 123. 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 o Município:

I - área livre de uso público: 10% (dez por cento) da área total parcelada se não houver abertura de via;



221
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 67)

II - área livre de uso público: 20% (vinte por cento) da área total parcelada com abertura de via;

III - área institucional: 5% (cinco por cento) da área total parcelada.

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

§ 2º. Não configura loteamento o desmembramento de gleba afetado por diretriz de alargamento de via.

§ 3º. As vielas sanitárias deverão ser computadas no percentual destinado ao sistema viário.

§ 4º. As áreas públicas deverão ter a frente mínima da zona em que se situa.

§ 5º. A área livre de uso público poderá ser conjugada com a área institucional, desde que contiguas.

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

§ 7º. A área resultante do parcelamento do solo igual ou superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), quando não contabilizada na destinação das áreas públicas, será considerada gleba remanescente.

§ 8º. O disposto neste artigo não se aplica em divisões de área quando as glebas resultantes possuírem área mínima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 124. As áreas livres de uso público serão compostas da seguinte forma abaixo:

I - 50% (cinquenta por cento) da área será destinada para sistema de lazer, onde poderão ser construídos equipamentos próprios para o lazer, mediante prévia aprovação no pré-projeto e autorização do Município;

II - 50% da área será destinada para área verde, a qual deverá ser composta por terrenos com cobertura vegetal ou reflorestados, podendo coincidir com faixas de preservação permanente, mediante prévia aprovação no pré-projeto e autorização do Município.

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



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 68)

Art. 125. O Município 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 dos lotes sejam acrescidas às áreas verdes.

§ 1º. A medida tratada neste artigo não deve permitir que os projetos especiais aumentem a densidade demográfica além do propiciado em urbanização convencional ou que tenham lotes com área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 2º. O projeto especial de que trata este artigo deve ser fundamentado pelo seu proponente, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão competente do Município.

Art. 126. Quando se tratar de glebas situadas em mais de uma zona, o número de lotes determinado de acordo com as densidades brutas previstas para cada zona poderá ser distribuído em toda a gleba de tal forma que favoreça a qualidade do projeto de urbanização e preservação ambiental.

§ 1º. O disposto no “caput” deste artigo aplica-se às áreas situadas em Zonas de Conservação de Manancial (ZCM), desde que as áreas públicas se concentrem neste zoneamento.

§ 2º. O projeto especial de que trata este artigo deve ser fundamentado pelo seu autor, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão competente do Município.

Art. 127. Qualquer iniciativa em imóvel voltado para vias arteriais e corredores de comércio e serviço deverá prever como finalidade a ligação rápida entre bairros, submetendo a sua aprovação às normas que se seguem:

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

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

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

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 9,00m (nove metros), paralela à via arterial.



223
64392

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 69)

Art. 128. Quando da abertura de novas vias, o desnível entre a frente e os fundos dos lotes criados, sob qualquer uma das formas de parcelamento do solo, for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser reservada uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00m (três metros) ao longo das divisas dos fundos.

Art. 129. 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, no máximo 400 m (quatrocentos metros), 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 a passagem de serviços existentes na área a ser loteada, tais como servidão de passagem ou acessos necessários para atender os terrenos confrontantes.

§ 1º. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros).

§ 2º. Serão toleradas quadras com comprimento entre 200,00 e 300,00 m (duzentos e trezentos metros), desde que seja projetada via de pedestre intermediária.

§ 3º. As disposições dos parágrafos 1º e 2º não se aplicam às urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas.

§ 4º. As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário estrutural terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 5º. 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.

Art. 130. Os lotes gerados deverão ser projetados de modo que a profundidade seja de até duas vezes e meia a testada.

Parágrafo único. Serão aceitos lotes com dimensões diferentes da estabelecida no “caput” deste artigo, desde que tecnicamente justificado pelo profissional responsável pelo projeto e que haja anuência do interessado.



224
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 70)

CAPÍTULO VII
TERRAPLENAGEM

Art. 131. Para os serviços de movimentação de terra com volume superior a 100m³ (cem metros cúbicos), será exigida para aprovação junto ao Município a apresentação de:

- I - projeto detalhado da movimentação de terra;
- II - projeto de drenagem;
- III - Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) preenchida e acompanhada do comprovante de pagamento;
- IV - cronograma da obra;
- V - comprovante do recolhimento do imposto sobre serviços (ISSQN) do profissional;
- VI - alvará de execução preenchido.

Art. 132. 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 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 eficientes, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades.

Art. 133. 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 serem apresentados no prazo de um ano da vigência desta Lei.

CAPÍTULO VIII
DO INTERESSE SOCIAL

Seção I

Conceito dos empreendimentos de interesse social com a participação da iniciativa privada

Art. 134. Aos empreendimentos habitacionais individuais ou coletivos, horizontal ou vertical, executados em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social –



225
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 71)

FUMAS serão declarados de interesse social, podendo ser atribuída densidade líquida superior a definida no art. 63.

Parágrafo único. A densidade líquida poderá ser aumentada até o limite máximo de 20% definidos para a zona onde se situe o imóvel.

Art. 135. Os parcelamentos de solo com abertura de via que gerem unidades com área inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) serão considerados de interesse social e deverão ser executados em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS.

Art. 136. Os projetos enquadrados nos arts. 133 e 134 integram a Zona de Interesse Público (ZIP).

Art. 137. Em qualquer imóvel da macrozona urbana, com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU), será permitido o loteamento ou conjunto de edificações com área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), desde que sejam atendidas as seguintes condições:

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

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

III - prova de atendimento à população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, 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 de interesse social na região.

Art. 138. A proposta de realização de conjunto de edificações ou parcelamento do solo de interesse social deverá ser apreciada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e aprovada pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 1º. 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).

§ 2º. O preço equivalente será determinado como segue:



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 72)

226
64352

I – lotes: o custo do metro quadrado será o valor de mercado antes da implantação do loteamento;

II – edificações: o custo do metro quadrado será o Custo Unitário Básico – CUB, definido mensalmente pelo Sindicato da Construção do Estado de São Paulo – SINDUSCON.

§ 3º. A Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS ou outro órgão municipal ou estadual competente terá o prazo de até 6 (seis) meses, após o registro que outorga condições a comercialização dos lotes ou unidades autônomas 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 conjunto de edificação ou parcelamento do solo de interesse social no ato da solicitação das diretrizes, ou na apresentação do respectivo projeto de implantação.

§ 6º. Os usos permitidos para os lotes oriundos de parcelamentos do solo de interesse social são os definidos na tabela II do anexo II desta Lei.

§ 7º. Os projetos enquadrados nesta Seção passarão a integrar a Zona de Interesse Público (ZIP), enquadrados como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Art. 139. No parcelamento do solo e nos empreendimentos condominiais aplicam-se os procedimentos e condições gerais definidos nesta norma.

Art. 140. No parcelamento do solo deverá ser destinado 5% (cinco por cento) dos lotes para uso estritamente em atividade comercial, cabendo ao empreendedor compor um núcleo de comércio e serviço.

Seção II - Dos empreendimentos de interesse social com órgãos governamentais

Art. 141. Os órgãos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal poderão implantar empreendimentos condominiais ou parcelamentos de interesse social, dentro de seus programas, para atendimento da demanda habitacional de baixa renda do Município.

§ 1º. O Município de Jundiaí e a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, com prévia autorização legislativa e com o estabelecimento de todas as condições para implementação de empreendimentos condominiais ou parcelamentos de interesse social, poderão celebrar convênios e outros ajustes para o fim de que trata este artigo.



222
61352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 73)

§ 2º. Os projetos enquadrados nesta Seção passarão a integrar a Zona de Interesse Público (ZIP), como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

CAPÍTULO IX **DO INTERESSE FUNDIÁRIO**

Seção I - Da regularização fundiária de interesse social

Art. 142. Regularização fundiária de interesse social é a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda.

Parágrafo único. Os núcleos de submoradias, cadastrados e monitorados pela Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, são considerados de interesse social e serão prioritários para os projetos de regularização fundiária de interesse social, desde que apresentem condições de urbanização.

Art. 143. Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a regularização fundiária de interesse social observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;

IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

Seção II - Da regularização fundiária de interesse específico

Art. 144. Regularização fundiária de interesse específico é a regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social.



228
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 74)

§ 1º. Os parcelamentos de solo cadastrados nesta Municipalidade, assim como aqueles declarados de interesse público por ato do poder Executivo, desde que consolidados anteriormente à vigência da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, serão considerados de interesse fundiário independente do padrão sócio-econômico e deverão ser regularizados urbanisticamente sob a análise, aprovação e fiscalização da Secretaria Municipal para Assuntos Fundiários.

§ 2º. Os parcelamentos de solo abrangidos por este artigo passarão a integrar a macrozona urbana do Município e serão classificados na Zona de Interesse Público (ZIP), delimitada no Anexo I.

Seção III - Do licenciamento ambiental da regularização fundiária

Art. 145. O licenciamento ambiental poderá ser deferido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente ou pelo órgão estadual através da Agência Ambiental, devendo ser expedida a certidão de conformidade ambiental e o termo de ajustamento de compensação, se necessário.

§ 1º. O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º. O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizando-se o projeto de regularização fundiária com a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso.

CAPÍTULO X **DA CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL**

Art. 146. As novas atividades de extração mineral e exploração de água mineral, serão permitidas na Macrozona Rural e nas áreas da Macrozona Urbana conforme Anexo II, Tabela II, devendo demonstrar que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento do município.



229
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 75)

§ 1º. 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.

§ 2º. Toda atividade de mineração dependerá de anuência do Município, a qual ficará vinculada ao devido licenciamento junto aos órgãos competentes.

§ 3º. As extrações de areia somente serão permitidas na áreas indicadas no Anexo IV.

Art. 147. A canalização, retificação ou desvio dos cursos de água e a construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer, dependerão de prévia aprovação do projeto pelos órgãos estaduais competentes e anuência do Município, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 148. As novas atividades a serem implantadas na Zona de Conservação de Manancial - ZCM somente serão autorizadas quando as respectivas atividades demonstrarem que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento, devendo a aprovação ser precedida de parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Parágrafo único. A municipalidade enviará mensalmente a relação de projetos aprovados ao órgão responsável pelo abastecimento de água, com o objetivo de auxiliar a fiscalização das áreas de proteção dos mananciais.

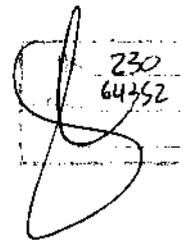
CAPÍTULO XI

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 149. A responsabilidade técnica dos projetos deverá ser assumida por profissionais devidamente habilitados e inscritos na Secretaria Municipal de Obras.

Art. 150. Constando indícios de infração a dispositivo desta Lei, sem prejuízo das medidas previstas na legislação vigente, o proprietário ou responsável legal pelo imóvel será previamente notificado a prestar esclarecimentos, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 151. Caso não apresente os esclarecimentos de que trata o art. 150 no prazo legal ou quando os mesmos forem considerados injustificados ou insuficientes pelo órgão técnico competente, em parecer fundamentado, o proprietário ou o responsável legal pelo imóvel será autuado por infração à presente Lei e notificado para apresentar defesa no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, ficando sujeito à aplicação das seguintes penalidades:



(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 76)

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

§ 1º. A defesa deverá ser apreciada no prazo de 15 (quinze) dias pela Secretaria pertinente à matéria e, não sendo procedentes as suas alegações, poderão ser aplicadas as penalidades previstas nos incisos II, III e IV do § 1º deste artigo.

§ 2º. O atuado será notificado da decisão por via postal, podendo apresentar recurso, sem efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data de recebimento da notificação.

§ 3º. O recurso mencionado no parágrafo anterior será apreciado no prazo de 15 (quinze) dias, esgotando a esfera administrativa.

§ 4º. A multa diária será fixada entre 1 (um) e 50 (cinquenta) UFMJ (unidade fiscal do Município de Jundiaí) devendo ser aplicada nos casos de descumprimento das sanções previstas nos incisos II, III e IV deste artigo, na forma estabelecida em regulamento.

Art. 152. Os procedimentos de fiscalização e aplicação de penalidades previstos neste Capítulo serão regulamentados pelo Poder Executivo no prazo de 90 (noventa) dias da data de publicação desta Lei.

CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 153. Os processos protocolados perante o Município até a data de início de vigência desta norma serão analisados com base na legislação anterior, desde que mantido o pedido original.

Parágrafo único. As disposições desta Lei somente poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de sua vigência, mediante pedido do interessado, devendo neste caso atender à presente lei na sua integralidade, independentemente das normas vigentes na época do protocolo do pedido.

Art. 154. Os processos referentes à certidão de uso do solo, diretrizes e pré-análise que necessitarem de complemento de informações ou não forem retirados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, serão encaminhados para o arquivo geral.



239
64352

(Autógrafo PL nº. 11.091 – fls. 77)

Art. 155. A presente lei deverá ser revisada num prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Art. 156. Esta lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação.

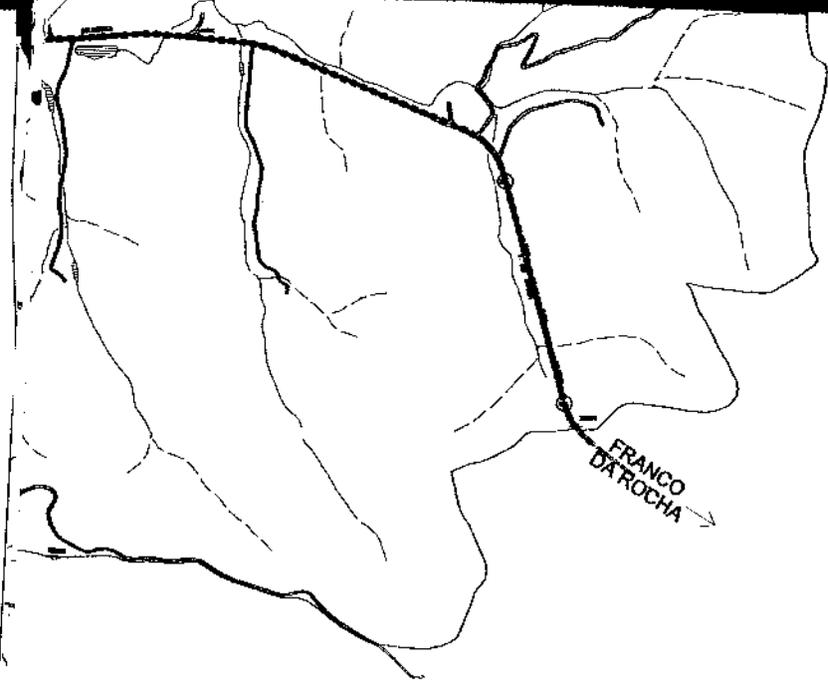
Art. 157. Fica revogada a Lei nº 7.503, de 2 de julho de 2010.

CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ, em dezessete de abril de dois mil e doze (17/04/2012).


Dr. JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA - "Julião"
Presidente

PAULISTA

232
64352



FRANCO DA ROCHA

Secretaria de
Planejamento e
Meio Ambiente

PREFEITURA
JUNDIAÍ
OPORTUNIDADE É PARA TODOS

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
LEI DE ___/___/2011 - ALTERA A LEI 7.741/2011
QUE DISCIPLINA O ZONEAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

18 DE ABRIL DE 2.012

BASE : GEOPROCESSAMENTO

ESCALA : 1:25.000

233
64352

ANEXO II – TABELA I
Categorias de Uso

Uso Rural	
R-I	<u>Agrosilvopastoril</u> <i>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.</i>
R-II	<u>Núcleo Residencial Rural</u> <i>Compreende o conjunto de edificações, com a finalidade de viabilizar ou manter as atividades permitidas na macrozona rural em especial as agrícolas ou a vegetação das áreas da reserva legal, áreas de preservação permanente e as matas naturais existentes no imóvel.</i>
R-III	<u>Exploração de água mineral</u> <i>Compreende as atividades de extração e envasilhamento de água mineral.</i>
R-IV	<u>Extração mineral</u> <i>Compreendem as atividades de extração de argila, areia ou de outros minerais.</i>
R-V	<u>Recreacional e turístico</u> <i>Compreende as atividades de esporte e lazer ao ar livre, de turismo e ecoturismo e de hospedagem vinculadas as atividades rurais, pesquisa e educação ambiental; atividades de clínicas de atendimento e tratamento a dependentes químicos e clínicas de repouso, em área mínima de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).</i>
R-VI	<u>Comércio e Serviço Rural</u> <i>Compreende as atividades de comércio ou serviço de atendimento e suporte as atividades rurais.</i>

Uso Habitacional	
H-I	<u>Habituação unifamiliar</u> <i>Edificação habitacional isolada, com até 3 pavimentos e altura máxima de 10,50m</i>
H-II	<u>Habituação coletiva Vertical I</u> <i>Edificação habitacional vertical com até 4 pavimentos e altura máxima de 17,50m.</i>
H-III	<u>Habituação coletiva Vertical II</u> <i>Edificação habitacional vertical com 5 a 8 pavimentos e altura máxima de 31,50m,</i>
H-IV	<u>Habituação coletiva Vertical III</u> <i>Edificação habitacional vertical com 8 a 12 pavimentos, e altura máxima de 45,50m,</i>
H-V	<u>Habituação coletiva Vertical IV</u> <i>Edificação habitacional vertical com 13 a 16 pavimentos e altura máxima de 59,50m,</i>
H-VI	<u>Conjunto de edificações habitacionais</u> <i>Conjunto edificações habitacionais permissíveis (verticais ou horizontais)</i>

ANEXO II – TABELA I
Categorias de Uso

234
64352

<u>Uso de Comércio e Serviço</u>	
CS-I	<u>Comércio e Serviço de Atendimento Local</u> Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito local. Para atendimento das necessidades básicas das residências unifamiliares no que se refere a alimentos, higiene, assistência administrativa e medicamentos.
CS-I(F)	<u>Comércio e Serviço Familiar</u> Compreende as atividades de profissionais autônomos implantados em parte da habitação unifamiliar (exceto as integrantes de conjunto habitacional fechado ou loteamento fechado) que atendam as seguintes condições: área destinada a atividade não superior a 25% da área total da edificação ou 30m ² (trinta metros quadrados), devendo ser respeitada a menor área, não necessite de acesso independente, seja desenvolvida pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial.
CS-II	<u>Comércio e Serviço de Atendimento do Bairro</u> Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito de bairro. Para atendimento das necessidades complementares das residências unifamiliares e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: alimentação vinculadas ou não a lazer, varejistas de modo geral, relacionados a veículos de pequeno porte e abastecimento de combustível, salões de festa e reunião, hospedagem, mercado, supermercados, os serviços relacionados a equipamentos eletrônico e conjunto de escritórios ou similares
CS-III	<u>Comércio e Serviço de Atendimento da Cidade</u> Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito de cidade. Para atendimentos de todas as necessidades das habitações e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: atacadistas de modo geral, relacionados a veículos, depósitos de material de construção, oficinas de modo geral e hipermercado ou similares
CS-IV	<u>Comércio e Serviço de Atendimento Regional</u> Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito regional, as não enquadradas outras categorias e os seguintes seguimentos: hospedagem ao longo de rodovias, shopping Center e garagens de veículos de grande porte ou similares
CS-V	<u>Comércio e Serviço proibidos</u> são as atividades de comércio e serviço que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município. (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores).



235
64352

ANEXO II – TABELA I
Categorias de Uso

<u>Uso Serviço de Saúde</u>	
SS-I	<u>Serviço de Saúde de Atendimento Local</u> Compreende as atividades de serviços de saúde de âmbito local. Para atendimento das necessidades básicas das residências unifamiliares, não sendo permitido procedimentos ou internações no local.
SS-I(F)	<u>Serviço de Saúde Familiar</u> Compreende as atividades de profissionais autônomos implantados em parte da habitação unifamiliar (exceto as integrantes de conjunto habitacional fechado ou loteamento fechado) que atendam as seguintes condições: área destinada a atividade não superior a 25% da área total da edificação ou 30m ² (trinta metros quadrados), devendo ser respeitada a menor área, não necessite de acesso independente, seja desenvolvida pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial.
SS-II	<u>Serviço de Saúde de Atendimento do Bairro</u> Compreende as atividades de serviço de saúde de âmbito de bairro. Para atendimento das necessidades complementares das residências unifamiliares e a população do bairro, sendo permitido o procedimentos e proibida as internações.
SS-III	<u>Serviço de Saúde de Atendimento da Cidade</u> Compreende as atividades de serviço de saúde de âmbito de cidade. Para atendimentos de todas as necessidades da população do município.
SS-IV	<u>Serviço de Saúde de Atendimento Regional</u> Compreende as atividades de serviço de saúde de âmbito regional e as não enquadradas nas outras categorias.
SS-V	<u>Serviços de Saúde proibidos</u> são as atividades de serviço de saúde que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município. (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores).

236
64352

ANEXO II – TABELA I
Categorias de Uso

IC-I	<u>Institucional e Comunitário de Atendimento Local</u> Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito local. Para atendimento das necessidades básicas das residências unifamiliares no que se refere educação infantil.
IC-I(F)	<u>Institucional e Comunitário Familiar</u> Compreende as atividades de profissionais autônomos implantados em parte da habitação unifamiliar (exceto as integrantes de conjunto habitacional fechado ou loteamento fechado) que atendam as seguintes condições: área destinada a atividade não superior a 25% da área total da edificação ou 30m ² (trinta metros quadrados), devendo ser respeitada a menor área, não necessite de acesso independente, seja desenvolvida pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial.
IC-II	<u>Institucional e Comunitário de Atendimento do Bairro</u> Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito de bairro. Para atendimento das necessidades da população do bairro e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: ensino básico e fundamental, culto religioso, atendimento social, postos relacionados a segurança e similares.
IC-III	<u>Institucional e Comunitário de Atendimento da Cidade</u> Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito de cidade. Para atendimentos de todas as necessidades da população e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: ensino médio e superior, centro esportivo, quartéis ou similares.
IC-IV	<u>Institucional e Comunitário de Atendimento Regional</u> Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito regional não enquadrada nas categorias anteriores.
IC-V	<u>Institucional e Comunitário proibidos</u> são as atividades institucionais e comunitárias que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município. (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores).



237
64362

ANEXO II – TABELA I
Categorias de Uso

I-I	<p><u>Indústrias virtualmente sem risco ambiental</u></p> <p>estabelecimentos que apresentem quantidades desprezíveis de poluentes do ar, da água e do solo, e não se enquadrem nas demais categorias.</p>
I-I (F)	<p><u>Indústria Familiar</u></p> <p>usos previstos na categoria I-I com características artesanais e emissão de resíduos semelhante ao uso habitacional, que não impliquem em tráfego pesado de veículos, e possam ser desenvolvidos em parte da habitação unifamiliar ou 30m² (trinta metros quadrados), devendo ser respeitada a menor área que atenda as seguintes condições: área destinada a atividade 25% da habitação unifamiliar, sem necessidade de acesso independente, sejam desenvolvidos pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial.</p>
I-II	<p><u>Indústrias de risco ambiental leve</u></p> <p>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.</p>
I-III	<p><u>Indústrias de risco ambiental moderado</u></p> <p>estabelecimentos que apresentem uma das seguintes condições: potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos</p>
I-IV	<p><u>Indústrias de risco ambiental elevado</u></p> <p>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.</p>
I-V	<p><u>Indústrias proibidas</u></p> <p>estabelecimentos que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento-amianto e similares. (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores).</p>

ANEXO II - TABELA II - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

VERSÃO: 15/ABRIL/2012

USO	Descrição	CONSERVAÇÃO DO SÍTIO DA BACIA DO RIO JUNDIAÍ (ZC)			CONSERVAÇÃO DO SÍTIO DA BACIA DO RIO CORUMBIARA (ZC)			CONSERVAÇÃO DO SÍTIO DA BACIA DO RIO JUNDIAÍ (ZC)			CONSERVAÇÃO DO SÍTIO DA BACIA DO RIO CORUMBIARA (ZC)			CONSERVAÇÃO DO SÍTIO DA BACIA DO RIO JUNDIAÍ (ZC)			CONSERVAÇÃO DO SÍTIO DA BACIA DO RIO CORUMBIARA (ZC)		
		ZC			ZC			ZC			ZC			ZC			ZC		
		10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
USO HABITACIONAL	H-I	Indiferente (3 pav. a H=10,50m)																	
	H-II	Colêgio Vertical I (4 pav. a H=17,50m)																	
	H-III	Colêgio Vertical II (de 3 a 5 pav. e H=21,50m)																	
	H-IV	Colêgio Vertical III (de 8 a 12 pav. H=45,50m)																	
	H-V	Colêgio Vertical IV (de 13 a 16 pav. e H=58,50m)																	
USO DE SERVIÇO E SERVIÇO	H-VI	Conjunto de edificação habitacionais																	
	CS-I	sem esgoto																	
	CS-II F	Diversificadas (Familiar)																	
	CS-III	com esgoto leve																	
	CS-III	com esgoto moderado																	
USO DE SERVIÇO DE SAÚDE	CS-IV	com esgoto abt.																	
	SS-I	sem esgoto																	
	SS-II F	Diversificadas (Familiar)																	
	SS-III	com esgoto leve																	
	SS-III	com esgoto moderado																	
USO INSTITUCIONAL E COMUNITÁRIO	SS-IV	com esgoto abt.																	
	IC-I	sem esgoto																	
	IC-I F	Diversificadas (Familiar)																	
	IC-II	com esgoto leve																	
	IC-III	com esgoto moderado																	
USO INDUSTRIAL	IC-IV	com esgoto abt.																	
	I-I	sem risco ambiental																	
	I-F	sem risco (Familiar)																	
	I-II	Risco leve																	
	I-III	Risco moderado																	
USO RURAL	I-IV	Risco elevado																	
	R-I	Agricultor																	
	R-II	Núcleo Residência Rural																	
	R-III	Exploração de água mineral																	
	R-IV	Extração mineral																	
R-V	Recreação e Turismo																		
R-VI	Comércio e Serviço Rural																		

Legenda:
 L = Via Local
 C = Via Coleitora
 A = Via Arterial

uso permitido
 uso não permitido
 OUT. uso permitido somente com outorga onerosa
 U.S. uso permitido somente com artigo 10, parágrafo 2º para empreendimentos de interesse social
 E.A. permitido somente extração de áreas nas áreas indicadas no anexo IV

239
64362

Anexo III

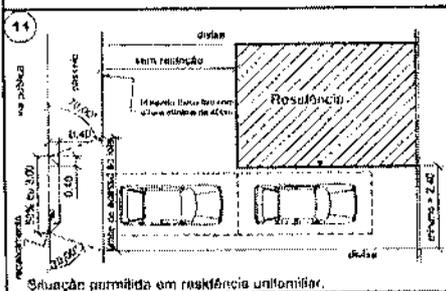
<p>01</p> <p>Dimensão mínima da vaga de auto</p>	<p>02</p> <p>Dimensão mínima da vaga de carga e descarga (padrão)</p>
<p>03</p> <p>Situação possível para vaga de auto para deficientes</p>	<p>04</p> <p>Dimensão mínima da vaga de auto para deficientes</p>
<p>05</p> <p>Imóveis com testada inferior a 8,00m, existentes na data da publicação da Lei.</p>	<p>06</p> <p>Imóveis com testada inferior a 8,00m, existentes na data da publicação da Lei.</p>
<p>07</p> <p>Imóveis com testada inferior ou igual a 8,00m.</p>	<p>08</p> <p>Imóveis com testada inferior ou igual a 8,00m.</p>
<p>09</p> <p>Parqueamento permitido para imóvel com testada maior ou igual a 8,50m</p>	<p>10</p> <p>O rebaixamento do passeio para acesso ao empreendimento quando permitido, deverá ser previamente aprovado pela S.M. de Transportes, a qual avaliará, distância de divisa (D), largura de entrada (L.E), largura do canteiro (L.C) e largura de saída (L.S).</p>

240
64352

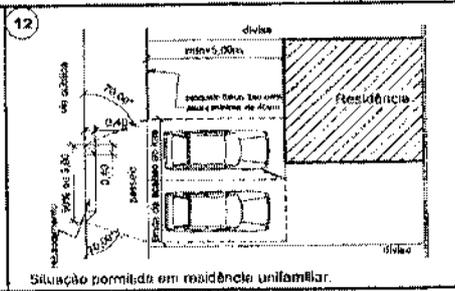
15 Junho 2011

Anexo III

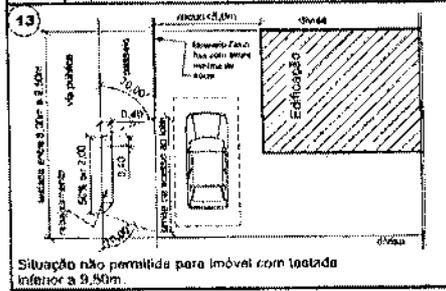
02/04



Situação permitida em residência unifamiliar.



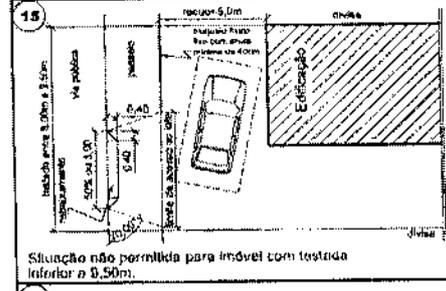
Situação permitida em residência unifamiliar.



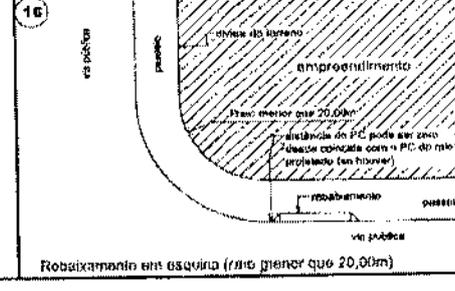
Situação não permitida para imóvel com testada inferior a 9,50m.



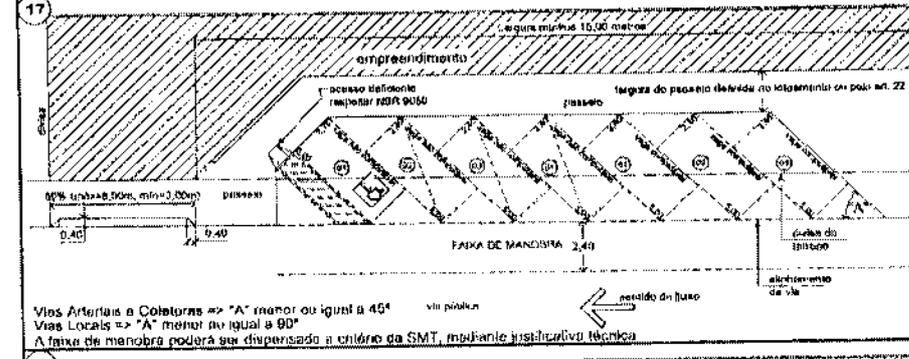
Situação permitida em residência unifamiliar.



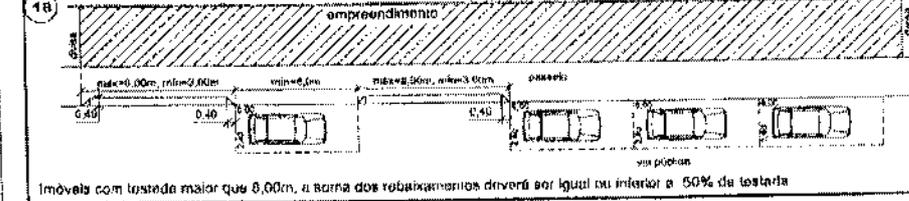
Situação não permitida para imóvel com testada inferior a 9,50m.



Roboixamento em esquina (raio menor que 20,00m)



Vias Arteriais e Coletoras => "A" menor ou igual a 45°
 Vias Locais => "A" menor ou igual a 90°
 A faixa de manobra poderá ser dispensada a critério da SMT, mediante justificativa técnica.



Imóveis com testada maior que 8,00m, a soma dos roboixamentos deverá ser igual ou inferior a 50% da testada

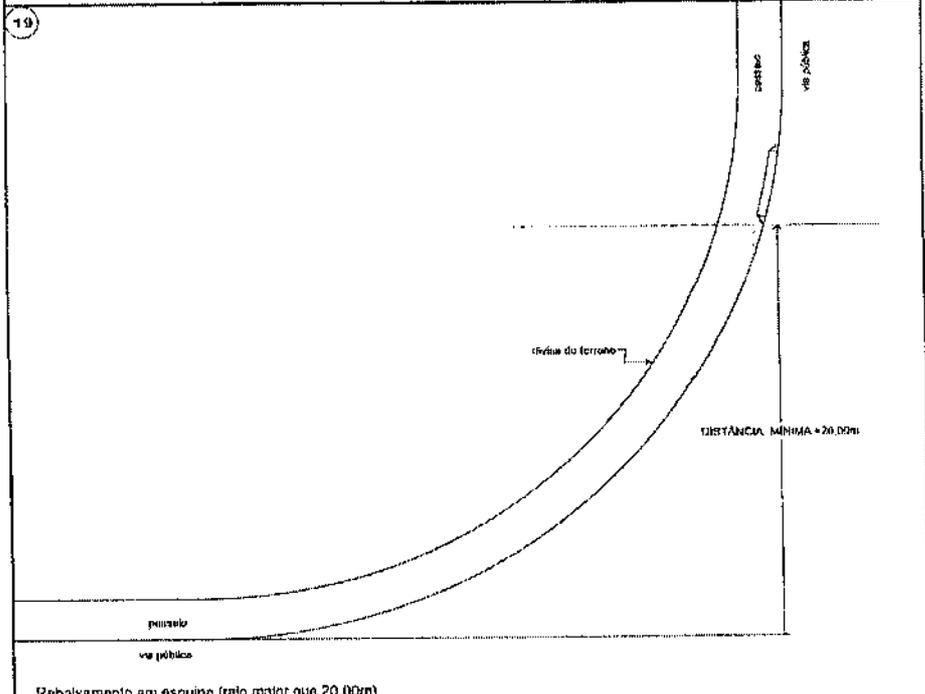
[Handwritten signature]

241
64332

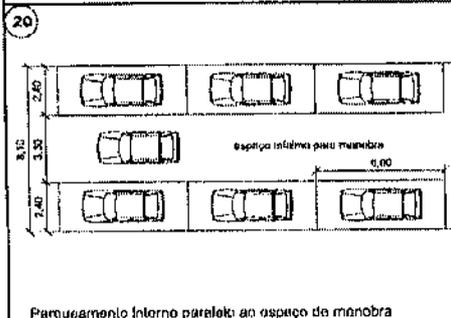
15/junho/2011

Anexo III

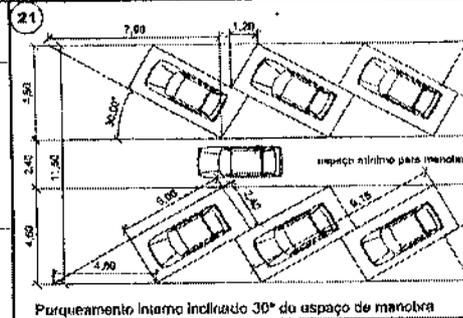
03/04



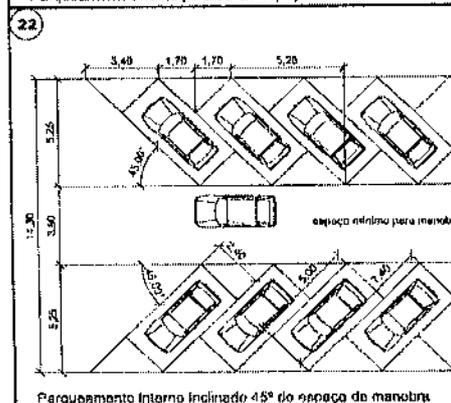
Rabalçamento em esquina (raio maior que 20,00m)



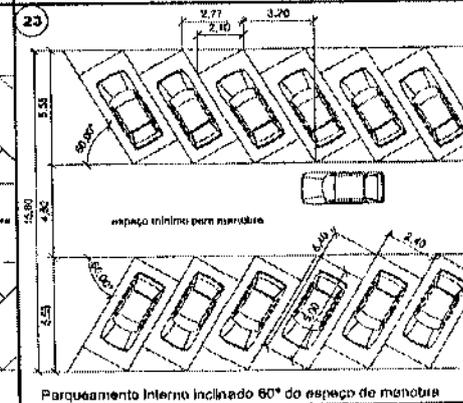
Parqueamento interno paralelo ao espaço de manobra



Parqueamento interno inclinado 30° do espaço de manobra



Parqueamento interno inclinado 45° do espaço de manobra



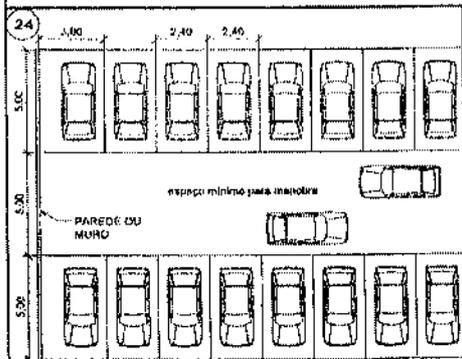
Parqueamento interno inclinado 60° do espaço de manobra

242
64352

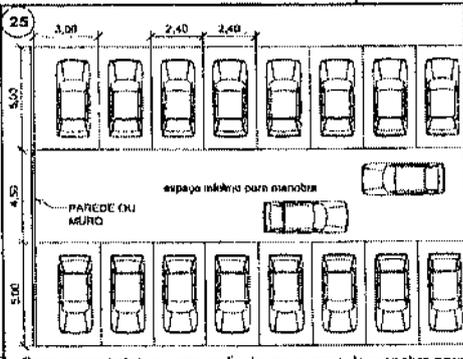
15/junho/2011

Anexo III

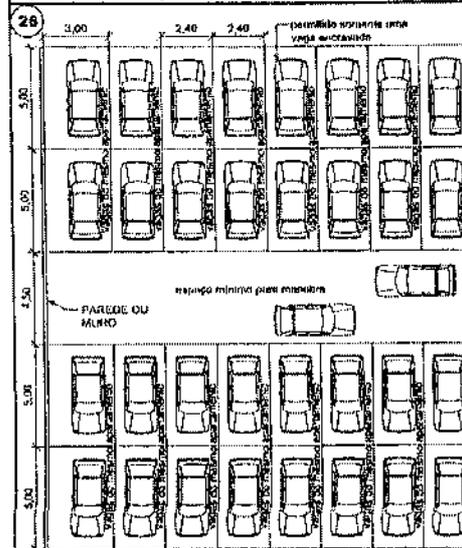
04/04



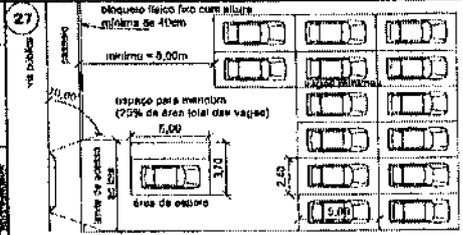
Parqueamento interno perpendicular ao espaço de manobra para atividades de grande porte (maior que 1.000m²)



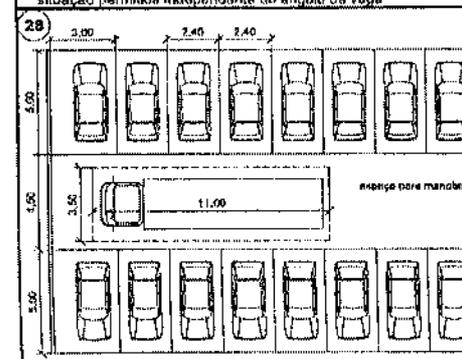
Parqueamento interno perpendicular ao espaço de manobra para atividades de pequeno e médio porte (menor ou igual a 1.000m²) e empreendimentos residenciais.



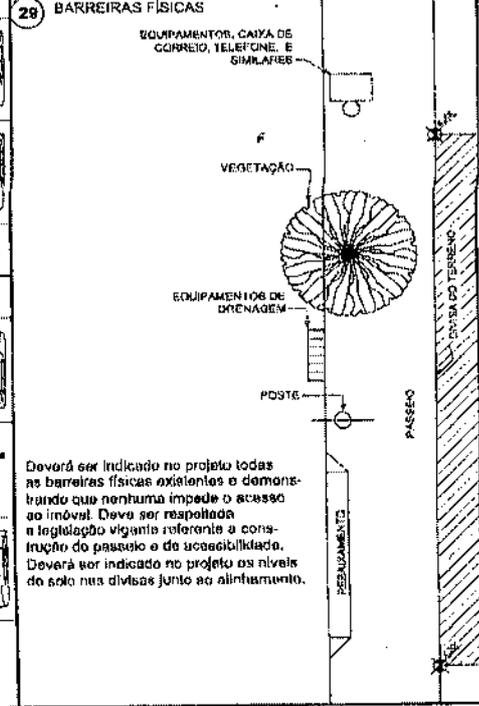
Parqueamento interno em empreendimentos residenciais permitido a vaga encravada, desde que do mesmo apartamento situação permitida independente do ângulo da vaga



Parqueamento com manobrista, permitido desde seja definida área de embarque e desembarque, com a dimensão mínima igual a vaga de deficientes físicos, indique as vagas necessárias com a dimensão mínima e não seja utilizada a via pública como espaço de manobra.

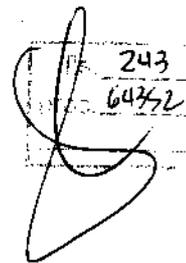


Parqueamento interno em empreendimentos residenciais permitido vaga de carga e descarga no espaço de manobra, exigido para empreendimentos com mais de 30 unidades.



Deverá ser indicado no projeto todas as barreiras físicas existentes e demonstrando que nenhuma impede o acesso ao imóvel. Deve ser respeitada a legislação vigente referente a construção do passeio e de acessibilidade. Deverá ser indicado no projeto os níveis do solo nos divisões junto ao alinhamento.

Handwritten signature or mark.



Of. PR/DL 204/2012
proc. 64.352

Em 18 de abril de 2012.

Exm.º Sr.

MIGUEL HADDAD

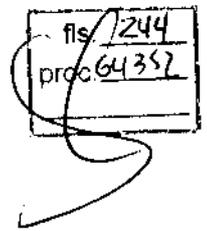
DD. Prefeito Municipal

JUNDIAÍ

Para conhecimento e adoção das providências cabíveis, a V. Ex^a. encaminho o **AUTÓGRAFO** referente ao **PROJETO DE LEI N.º 11.091**, aprovado na Sessão Ordinária ocorrida no dia 17 do corrente mês.

Sem mais, apresento-lhe meus respeitos.


Dr. JÚLIO CESAR DE OLIVEIRA - "Julião"
Presidente



PROJETO DE LEI Nº. 11.091

PROCESSO Nº. 64.352

OFÍCIO PR/DL Nº. 204/2012

RECIBO DE AUTÓGRAFO

DATA DE ENTREGA NA PREFEITURA:

20 10 2012

ASSINATURAS:

EXPEDIDOR:

Antônio

RECEBEDOR:

Paula

PRAZO PARA SANÇÃO/VETO

(15 dias úteis - LOJ, art. 52)

PRAZO VENCÍVEL em:

15 05 12

Almafreia

Diretora Legislativa



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

11/245
64352
PROP.

OF. GP.L. nº 123/2012

Processo nº 33.710-4/2009

Jundiaí, 11 de maio de 2012.

Excelentíssimo Senhor Presidente:

JUNTE-SE
Almeida
Diretoria Legislativa
15105112

Encaminhamos a V.Exa., cópia da Lei nº 7.858, objeto do Projeto de Lei nº 11.091, promulgada nesta data, por este Executivo.

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

Atenciosamente,

MIGUEL HADDAD

Prefeito Municipal

Ao

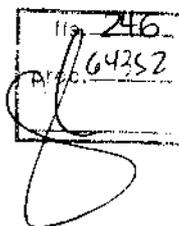
Exmo. Sr.

Vereador JÚLIO CÉSAR DE OLIVEIRA

Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí

N e s t a

scc1



LEI N.º 7.858, DE 11 DE MAIO DE 2012

Reformula o zoneamento urbano e os critérios de uso e ocupação do solo.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária realizada no dia 17 de abril de 2012, PROMULGA a seguinte Lei:-

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I - Dos Objetivos

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 de qualidade de vida para a população, por meio de planejamento urbano e rural integrado às políticas públicas;

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

III - o zoneamento definirá os usos dominantes, mas acolherá projetos urbanos com atividades múltiplas e harmônicas, para favorecer a convivência em vizinhança e propiciar percursos para pedestres e outros meios de locomoção;

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

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

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 deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção, regularização, demolição e transformação de uso;

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

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

IV - na urbanização e reurbanização de áreas;



V - no parcelamento do solo urbano e rural.

Seção II - Das Definições

Art. 3º. Para efeito desta Lei, 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 do Município;

III - Anexação: é a unificação de dois ou mais lotes ou glebas;

IV - Área construída: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos e sua projeção, quando em balanço, de todos os pavimentos das edificações;

V - Área de aproveitamento: é a soma das áreas dos pisos utilizáveis cobertos e sua projeção, quando em balanço, de todos os pavimentos das edificações computáveis no índice de aproveitamento;

VI - Área Institucional: é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública e implantação de equipamentos públicos;

VII - Área livre de uso público: é a área composta pela área verde e pelo sistema de lazer;

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

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

X - Área Verde: é a área pública destinada à preservação e recomposição da vegetação existente e que faz parte integrante da área livre de uso público;

XI - Beiral: é a parte do telhado que avança em balanço sobre o corpo do edifício. Tem a finalidade de provocar a queda das águas pluviais (águas da chuva) de modo que estas não escorram pela fachada do edifício;

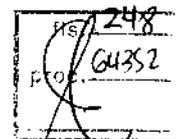
XII - Bolsão de estacionamento: é a parcela do terreno destinada exclusivamente para o estacionamento de veículos, delimitada por guias e sarjetas e que não serve obrigatoriamente de passagem de veículos ou pedestres;

XIII - Conjunto horizontal: é a implantação em um imóvel de mais de uma edificação horizontal.

XIV - Conjunto vertical: é a implantação em um imóvel de mais de uma edificação vertical.

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

XVI - Densidade demográfica bruta: é a relação entre o número de habitantes e a área dos imóveis urbanizados acrescida das áreas públicas;



XVII - Densidade demográfica líquida: é a relação entre o número de habitantes e área do imóvel aplicado em áreas urbanizadas definidas como lote;

XVIII - Desdobro: é a subdivisão de lote sem abertura de via;

XIX - Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XX - Divisão de Área: é o parcelamento do solo de gleba em glebas, sem a necessidade de doação de área pública;

XXI - Edificação horizontal: é a edificação com no máximo 3 (três) pavimentos na qual é implantada uma única categoria de uso.

XXII - Edificação vertical: é a edificação com mais de um pavimento, sendo que em cada pavimento é implantado uma ou mais categorias de uso.

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

XXIV - Empreendimento: é toda e qualquer forma de iniciativa imobiliária, que viabilize a implantação de edificações ou parcelamento de solo destinado à implantação de edificações.

XXV - Empreendimento de interesse social: conjunto de habitações coletivas e unidades de comércio e serviços de interesse público social;

XXVI - 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;

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

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

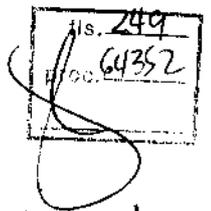
XXIX - Faixa de tráfego ou leito carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos, composta pelo conjunto de faixas de rolamento;

XXX - Faixa não edificante: é a área do terreno onde não é permitida qualquer edificação;

XXXI - Fracionamento: é o parcelamento do solo, gleba ou lote, originário de ação da municipalidade e independente da vontade do proprietário;

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

XXXIII - Galeria: é a passagem coberta interna ao imóvel dando acesso a via pública ou logradouro, destinada à circulação de pedestres, com livre acesso do público, e que serve de interligação entre diferentes espaços ou lojas;



XXXIV - Gleba: é uma porção de terra que não resultou de processo de parcelamento do solo com doação das áreas públicas definidas pela legislação e que tenha área superior a 12.000m² (doze mil metros quadrados);

XXXV - Habitação coletiva: é a edificação para fins habitacionais que possua duas ou mais unidades residenciais.

XXXVI - Índice de aproveitamento: é a relação entre a área total da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

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

XXXVIII - Índice de permeabilidade: é a relação entre a área total destinada a permeabilidade de águas pluviais (águas da chuva) e a área do terreno a ela vinculada;

XXXIX - Logradouro Público: é o espaço público destinado pelo Município à circulação de pedestres, tais como calçadas, parques, áreas de lazer e calçadões;

XL - Lote: é uma porção de terra com divisa lindeira à via pública oficial ou servidão de passagem registrada, resultante de processo de parcelamento do solo para fins urbanos com doação de áreas públicas definidas pela legislação e as áreas existentes com metragem igual ou inferior a 12.000m² (doze mil metros quadrados);

XLI - Loteamento: é a subdivisão de uma ou mais áreas em lotes destinados à implantação de edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XLII - Marquise: é a cobertura em balanço destinada à proteção, sombreamento e circulação de pedestres;

XLIII - Modificação de quadra: é a alteração do projeto de um loteamento devidamente aprovado modificando a disposição dos lotes. Podendo inclusive incluir a abertura de novas ruas;

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

XLV - Parcelamento do solo: é a divisão de qualquer área sob forma de loteamento, desmembramento, desdobro, divisão de área ou fracionamento;

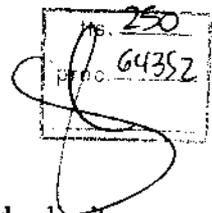
XLVI - Passeio ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres, adequadas às normas de acessibilidade;

XLVII - Passeio coberto: área coberta conjugada com a edificação destinada ao passeio público;

XLVIII - Recuo: é a distância horizontal, perpendicular à divisa do terreno, entre o limite externo da edificação e a divisa do terreno;

XLIX - Referência de Nível (RN): é a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

L - Regularização Fundiária: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de loteamentos irregulares através da titulação de seus ocupantes e a regularização das edificações, de modo a garantir o direito social à



moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

LI - Sacada: é o piso saliente do corpo da edificação sem apoio com a função de terraço aberto, circundado por peitoril ou grade.

LII - Sistema de Lazer: é a área livre, de uso coletivo, destinada ao lazer, e que faz parte da área livre de uso público;

LIII - Sobressolo: é a área acima do perfil natural do solo destinada ao estacionamento de veículos e equipamentos de uso coletivo;

LIV - Subsolo: é a área abaixo perfil natural do solo, destinado ao estacionamento de veículos e equipamentos de uso coletivo, aceitando como nível máximo 1,50m (um metro e meio) acima do perfil da via na faixa destinada ao recuo frontal e 7,00m (sete metros) das áreas adjacentes;

LV - Terreno: é a porção de terra definida como lote ou gleba;

LVI - Unidade autônoma: é a fração privativa de lote e/ou edificação inserida dentro dos limites da parte privativa do empreendimento;

LVII - Urbanização: é o processo de passagem do rural para o urbano, dotando ou não uma área com infra-estrutura e equipamentos urbanos (redes de água e esgoto, abertura e pavimentação de via, parques, jardins, etc);

LVIII - Uso de comércio: atividade pela qual configura a circulação de mercadoria;

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

LX - Uso do solo: é a atividade vinculada à ocupação permitida pelo zoneamento;

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

LXII - Vistoria: é a diligência efetuada por técnico do Município, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de uma edificação ou terreno;

LXIII - 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

DO ZONEAMENTO DO TERRITÓRIO

Seção I - Do Macrozoneamento

Art. 4º. A Macrozona é a divisão do território do Município em função de características específicas de urbanização e ruralidade, sendo delimitada por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, cursos d'água e divisas de terreno, conforme ilustrado no Anexo I a esta Lei.

Art. 5º. A Macrozona subdivide-se em:

I - Macrozona Urbana;



II - Macrozona Rural.

Seção II - Do Zoneamento

Art. 6º. O zoneamento é a subdivisão das Macrozonas através da criação de zonas específicas com adensamentos diferenciados, visando estabelecer a melhor forma de utilização de cada região e a ordenação do crescimento da cidade.

§ 1º. As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, cursos d'água ou divisas de terreno, como ilustrado na planta que integra o Anexo I a esta Lei.

§ 2º. Nas áreas abrangidas por zoneamentos distintos, aplicam-se a média ponderada dos índices definidos pelas zonas abrangidas e as condições da zona de maior abrangência, devendo os usos ser respeitados no caso de divisa de Macrozoneamento.

§ 3º. Em loteamentos abrangidos por zoneamentos distintos, a divisa do zoneamento deverá ser delimitada e ajustada por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, cursos d'água ou divisas.

§ 4º. Qualquer iniciativa de uso e ocupação de solo em imóvel confrontante com faixa de domínio de rodovia, poderá transportar o zoneamento da faixa ocupada por avenida marginal projetada para o fundo do imóvel, desde que o proprietário se comprometa a doar a faixa a ser destinada a avenida projetada e implantar a mesma interligando ao sistema viário antes da utilização efetiva.

Seção III - Da Classificação da Macrozona Urbana

Art. 7º. A macrozona urbana é constituída por áreas urbanizadas, em processo de urbanização ou de expansão urbana, delimitadas no Anexo I a esta Lei, e subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU);

II - Zona Residencial (ZR);

III - Zona de Interesse Público (ZIP);

IV - Zona de Serviço e Comércio (ZS);

V - Zona Industrial (ZI).

Art. 8º. Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU), em função de suas características e de critérios de uso e ocupação do solo, subdivide-se em:

I - Zona de Conservação Ambiental (ZCA): abrange áreas de uso essencialmente residencial, com pequenas ocorrências de comércio e serviço e com densidade demográfica bruta máxima de 25 hab/ha, lote mínimo de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

II - Zona de Conservação de Manancial (ZCM): abrange áreas de mananciais com uso essencialmente residencial, com pequenas ocorrências de comércio e serviço, e com densidade demográfica bruta máxima de 16 hab/ha, lote mínimo de 1.000,00m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros).



252
Proc. 64352

Parágrafo único. Aos lotes oriundos de parcelamento do solo em data anterior à Lei nº 2.405, de 10 de junho de 1980, aplicam-se os índices e condições da zona de uso misto ZR3.

Art. 9º. 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): abrange áreas de uso essencialmente residencial, com ocorrência de comércio e serviço, com densidade demográfica bruta máxima de 80 hab/ha, lote mínimo de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros);

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

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

Art. 10. A Zona de Interesse Público (ZIP) corresponde às frações do território destinadas à promoção da política habitacional de interesse social e regularização fundiária, subdivide-se em:

I - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): abrange os núcleos de submoradias, reurbanizações de submoradias, conjuntos habitacionais e parcelamentos do solo executados pela Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS ou em parceria, e as áreas ocupadas por assentamentos que foram objeto de regularização fundiária em parceria com a mencionada Fundação;

II - Zona de Regularização Fundiária de Interesse Específico (ZRFIE): abrange os parcelamentos do solo irregulares, implantados ou constituídos em data anterior à edição da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009;

III - Zona de Urbanização Específica (ZUE): envolve áreas de interesse público 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 ou ambiental e áreas resultantes de operações consorciadas;

IV - Zona de Serviço e Comércio Especial (ZSE): é formada pelas áreas resultantes de contrapartida urbanística e de Operações Urbanas Consorciadas, cujos usos, índices e condições serão definidos para cada caso, através de legislação específica.

§ 1º. As normas técnicas de uso e ocupação do solo da Zona de Urbanização Específica (ZUE) serão definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e objeto de legislação específica.

§ 2º. As normas técnicas de uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) serão definidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS, ouvindo as demais Secretarias no que couber, e fixadas por ato normativo do Poder Executivo Municipal.



§ 3º. Para efeito de licenciamento nos órgãos estaduais competentes, as áreas que vierem a ser ocupadas para uso habitacional nas condições previstas no § 2º do art. 11 da Lei Complementar nº 417, de 29 de dezembro de 2004, integrarão a Zona de Urbanização Específica (ZUE).

§ 4º. 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.

Art. 11. A Zona de Serviço e Comércio (ZS) compreende áreas com ocupação consolidada por atividades comerciais e serviços, e equipamentos públicos, que, em função de suas características e de critérios de uso e ocupação do solo, subdivide-se em:

I - Zona de Serviço e Comércio Central (ZS1): 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, com densidade demográfica bruta máxima de 240 hab/ha, lote mínimo de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros);

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

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

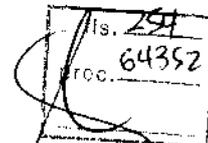
Art. 12. A Zona Industrial (ZI): é formada por áreas que comportam a instalação de indústrias, observadas as condições ambientais em função do risco que a atividade apresente, com densidade demográfica bruta máxima de 300 hab/ha, lote mínimo de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 15,00m (quinze metros).

Seção IV - Da Classificação da Macrozona Rural

Art. 13. A macrozona rural tem como objetivo promover a conservação, proteção, recuperação, reflorestamento e o uso racional do patrimônio natural da cidade, estabelecendo normas, incentivos e restrições ao seu uso, delimitadas no Anexo I, e subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental (ZPRRA): corresponde às áreas de entorno da Reserva Biológica, que contém o polígono de tombamento definido pela Resolução nº 11 do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), de 08 de março de 1983;

II - Zona de Conservação Ambiental da Ermida (ZCAE): corresponde à zona de uso sustentável da Ermida;



III - Zona de Conservação Ambiental da Malota (ZCAM): corresponde à zona de uso sustentável da Malota;

IV - Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova (ZCATN): corresponde à zona de uso sustentável da Terra Nova;

V - Zona de Conservação da Serra dos Cristais (ZCSC): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da região da Serra dos Cristais e Castanho, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

VI - Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim (ZCBRMJ): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Jundiaí-Mirim, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

VII - Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari (ZCBRC): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Capivari, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

VIII - Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí (ZCVRJ): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Jundiaí, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

IX - A Zona de Margens do Rio Jundiaí (ZMRJ): é formada pelas áreas às margens do Rio Jundiaí e seus afluentes, compreendida nos limites da Zona de Conservação da Bacia do Vale do Rio Jundiaí, definidos no Anexo I a presente Lei.

Art. 14. Aplica-se à Zona de Margens do Rio Jundiaí (ZMRJ) a seguinte disciplina:

I - os imóveis situados à margem esquerda do Rio Jundiaí compreendidos entre a Rua Daniel Pelizzari, a Avenida Juvino Furkin e a Estrada Municipal Laura Storani ficam sujeitos às condições a seguir:

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

b) no caso de parcelamento da gleba remanescente, o percentual de 5% (cinco por cento) destinado à área institucional será calculado apenas sobre a área remanescente;

c) no caso de parcelamento da gleba remanescente, o percentual destinado à área livre de uso público será considerado integralizado mediante a doação da área de que cuida a alínea "a" deste inciso;

II - os demais imóveis pertencentes à Zona de Margens do Rio Jundiaí (ZMRJ) devem observar as condições abaixo:

a) quando houver doação ao Município de 60% (sessenta por cento) da área total do imóvel, desde que acompanhando o leito do Rio Jundiaí e seus afluentes, destacado em



18. 295
Proc. 64352

uma única gleba, seu remanescente passa a integrar a Zona de Urbanização Específica do Vale do Rio Jundiá (ZUE-1), definida pelos usos e índices previstos para a Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2);

b) no caso de parcelamento da gleba remanescente, o percentual de 5% (cinco por cento) destinado à área institucional será calculado apenas sobre a área remanescente;

c) no caso de parcelamento da gleba remanescente, o percentual destinado à área livre de uso público será considerado integralizado mediante a doação da área de que cuida a alínea "a" deste inciso.

Art. 15. O Território de Gestão da Serra do Japi abrange a unidade de proteção integral das seguintes áreas ou zonas, com restrições definidas por legislação específica:

I - Reserva Biológica, definida nos termos da Lei Federal nº 9.985, de 18 de junho de 2000, que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação - SNUC;

II - Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental;

III - Zona de Conservação Ambiental da Ermida;

IV - Zona de Conservação Ambiental da Malota;

V - Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova.

Seção V - Da Faixa de Margem Hídrica

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

I - As Faixas de Margens do Rio Jundiá (FMH1): formadas pelas margens do Rio Jundiá e seus afluentes diretos, terão largura de 75,00m (setenta e cinco metros) e 45,00m (quarenta e cinco metros), respectivamente, para cada lado das margens nos seus trechos rurais e, nos trechos urbanos, terão a largura especificada nas normas federais vigentes;

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

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

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

V - As Faixas de Margens do Córrego do Moisés e seus afluentes diretos (FMH5): formadas pelas margens do córrego do Moisés e seus afluentes diretos, com largura de



45,00m (quarenta e cinco metros) para cada lado das margens, sendo que nos trechos urbanos terão a largura especificada nas normas federais vigentes;

Parágrafo único. Toda iniciativa de uso, ocupação ou parcelamento do solo nas glebas ou lotes com área superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), abrangidas pelas Faixas de Margens Hídricas deverão requerer diretrizes específicas, nos moldes das diretrizes para a utilização de gleba com a finalidade de garantir a preservação do manancial e a recomposição ou manutenção da mata ciliar.

Seção VI - Dos Corredores de Comércio e Serviço

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

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

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

III - Corredor de Comércio e Serviço 3 (CC-3): compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço, situados em uma faixa com largura de 350,00m (trezentos e cinquenta metros), medida a partir dos limites das faixas de domínio das rodovias nos trechos indicados na planta de zoneamento que integra o Anexo I a esta Lei, devendo o acesso ser feito pela marginal da rodovia em conformidade com o art. 58.

§ 1º. Nos corredores viários a utilização dos terrenos deverá considerar os seguintes critérios:

I - as atividades implantadas no corredor em imóveis com frente exclusiva para o corredor deverão garantir a entrada e saída de veículos por no máximo 2 (dois) acessos, exceto nos casos descritos no § 2º deste artigo;

II - nos imóveis com profundidade superior a faixa destinada ao corredor as atividades permitidas no corredor poderão ser implantadas em todo o terreno, desde que seja respeitada a média ponderada entre os índices definidos pelas zonas e corredores abrangidos;

III - não é permitida a anexação ou vinculação de terrenos além dos limites da faixa de 350m para utilização dos benefícios do Corredor de Comércio e Serviços 3 (CC-3).

§ 2º. Nos corredores viários CC-1 e CC-2, na utilização dos terrenos com frente para mais de uma via, será tolerado o acesso de veículos a partir de outras vias públicas que delimitem o imóvel, desde que seja observada uma das seguintes condições:

I - sempre que, a critério das Secretarias Municipais de Planejamento e Meio Ambiente, Obras e 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;



15. 251
64352

II - justificativa técnica a cargo do interessado, mediante a apresentação de estudo de impacto de vizinhança, regulamentado por lei específica, de que o projeto pretendido contribuirá para facilitar o tráfego de veículos no corredor e não causará incômodos aos imóveis vizinhos.

§ 3º - Os pedidos de uso e ocupação do solo em terrenos também abrangidos por áreas de proteção de manancial deverão estar acompanhados de documentos e projetos que comprovem a ausência de risco ao manancial.

Seção VII - Do Polígono do Patrimônio Histórico

Art. 18. Fica instituído o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, conforme indicado na planta que integra o Anexo I a esta Lei.

§ 1º. Os imóveis objeto de interesse de preservação inseridos no Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí - IPPAC, situados ou não no Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico, constituem a Zona de Urbanização Específica (ZUE), aplicando-se os índices e condições definidos para a zona em que o imóvel se encontra.

§ 2º. Qualquer iniciativa de uso e ocupação do solo, inclusive publicidade e alvará de funcionamento, dos imóveis inseridos no Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí deverá ser precedida de aprovação da Secretaria Municipal da Cultura, após manifestação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (COMPAC).

§ 3º. Os cuidados quanto a preservação histórica que deverão ser considerados nos projetos e os procedimentos serão definidos por ato do executivo.

§ 4º. A relação de bens inseridos no Inventário de Proteção do Patrimônio Artístico e Cultural de Jundiaí - IPPAC será publicada por ato do executivo.

Art. 19. Os imóveis tombados deverão, quando da reforma, ampliação ou demolição, precedendo a aprovação final de qualquer pedido feito à Municipalidade, ser submetidos a aprovação do órgão ou entidade correspondente.

Parágrafo único. Nos imóveis que fazem divisas com os bens tombados, os projetos de reformas, ampliações, demolições e construções serão submetidos à análise da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e, sendo constatado que a obra pode interferir no bem tombado, será solicitado que o requerente apresente parecer favorável do órgão ou entidade de Proteção do Patrimônio Histórico correspondente, a requerimento do interessado, para posterior aprovação da Secretaria Municipal de Obras.

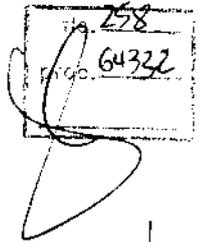
CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I - Das Vias Existentes

Art. 20. O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes, quer sejam municipais, estaduais ou federais, identificadas na planta que integra o Anexo I a esta Lei.

Parágrafo único. As dimensões das vias existentes poderão ser ajustadas conforme as regras do art. 22, mediante a viabilidade técnica e o interesse público justificado.



Seção II - Da Classificação das Vias Existentes

Art. 21. 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, com acessos controlados e sem interferência no tráfego municipal;

II - Via Arterial 1: via estrutural destinada ao tráfego principal e integração das regiões da cidade, com canteiro central ou canal;

III - Via Arterial 2: via estrutural destinada ao tráfego principal e integração das regiões da cidade, sem canteiro central ou canal;

IV - Via Coletora 1: via de saída ou penetração dos bairros, tendo a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais com canteiro central ou canal;

V - Via Coletora 2: via de saída ou penetração dos bairros, tendo a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais;

VI - Via Local 1: via de acesso aos lotes com canteiro central ou canal;

VII - Via Local 2: via de acesso aos lotes;

VIII - Via Local 3: via de acesso aos lotes com balão de retorno e comprimento máximo de 100,00m (cem metros);

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

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

XI - Ciclovia: via destinada exclusivamente à circulação de bicicletas;

XII - Ciclofaixa: parte da via destinada exclusivamente à circulação de bicicletas, motocicletas e transporte coletivo.

§ 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 a esta Lei.

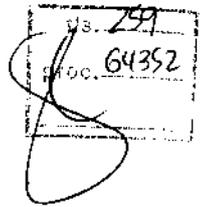
§ 2º. As marginais das rodovias estaduais são consideradas vias arteriais, desde que implantadas e em uso público.

§ 3º. As vias paralelas às rodovias estaduais, aos corredores comerciais e às vias arteriais, separadas apenas por um canteiro divisor, equiparam-se em suas classificações, exceto quando definido em operação urbana consorciada.

§ 4º. Os corredores comerciais abrangidos pelo § 3º deste artigo serão contados a partir do alinhamento da via paralela.

§ 5º. As vias oficiais não classificadas nos incisos deste artigo são tratadas como vias locais.

§ 6º. As vias classificadas no Anexo I à presente Lei poderão ter sua classificação alterada, desde que:



I - seja constatada pelos órgãos competentes a necessidade de alteração ou correção da classificação viária;

II - seja requerida via processo administrativo, acompanhada de justificativa técnica.

§ 7º. As alterações de classificação viária serão analisadas e aprovadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, ouvidas as demais Secretarias, no que couber.

§ 8º. As alterações de classificação viária somente integrarão o Sistema Viário após a publicação da respectiva Lei.

Seção III - Da Abertura de Novas Vias

Art. 22. A abertura de novas vias deverá obedecer às diretrizes definidas pelo Município quanto ao traçado dos alinhamentos, larguras mínimas e raios das curvas de concordância.

§ 1º. O Município 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	LARGURAS MÍNIMAS			
		LEITO CARROÇÁVEL	PASSEIOS	CANTEIRO CENTRAL	CICLOVIA
Arterial 1	30,00	9,50 (x2)	3,00	2,00	3,00
Arterial 2	18,00	9,50	3,00	0,00	2,50
Coletora 1	28,00	9,00 (x2)	2,50	2,00	3,00
Coletora 2	17,00	9,00	2,50	0,00	3,00
Local 1	18,00	6,00 (x2)	2,50	1,00	0,00
Local 2	14,00	9,00	2,50	0,00	0,00
Local 3 (com balão de retorno e comprimento máximo de 100m)	12,00	8,00	2,00	0,00	0,00

II - declividades máximas indicadas a seguir:

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



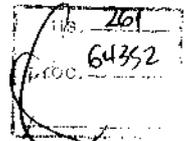
b) declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento), para as vias locais e coletoras;

c) declividade longitudinal não superior a 10% (dez por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento), para vias arteriais;

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

Ângulo Central da curva de concordância	Raios (metros)		
	Locais e Coletoras	Arteriais 1	Arteriais 2
de 0° à 19°59'	50,00	50,00	50,00
de 20° à 29°59'	40,00	50,00	50,00
de 30° à 39°59'	30,00	50,00	40,00
de 40° à 49°59'	23,00	50,00	31,00
de 50° à 59°59'	18,00	40,00	24,00
de 60° à 69°59'	14,00	32,00	19,00
de 70° à 79°59'	11,00	27,00	16,00
de 80° à 89°59'	10,00	22,00	14,00
de 90° à 99°59'	9,00	20,00	12,00
de 100° à 109°59'	7,00	15,50	9,50
de 110° à 119°59'	6,00	13,00	8,00
de 120° à 129°59'	5,00	10,50	6,00
de 130° à 139°59'	4,00	8,00	5,00
de 140° à 149°59'	3,00	7,00	4,00
de 150° à 159°59'	2,50	4,50	3,00
de 160° à 180°	2,00	3,50	2,50

§ 2º. Nas concordâncias dos alinhamentos de vias com classificações diferentes, prevalecerão os raios mínimos especificados para as vias de maior importância.



§ 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 10,00m (dez metros).

§ 4º. Quando dotadas de ciclovia, as vias locais com canteiro central ou canal deverão ter a largura mínima de 22,00m (vinte e dois metros).

§ 5º. Nos loteamentos fechados residenciais serão admitidas dimensões diferentes para o passeio e a faixa de tráfego definidas no inciso I do § 1º deste artigo, desde que seja mantida a largura total da via.

§ 6º. Nos passeios deverá ser garantida uma faixa destinada a equipamentos, junto ao limite da faixa de tráfego, com largura mínima de 50cm (cinquenta centímetros), devendo ser mantida preferencialmente em grama, exceto nas áreas de acessos de veículos e ocupadas por equipamentos.

§ 7º. Na implantação de novas vias, as ciclovias poderão ser dispensadas mediante justificativa técnica devidamente aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 23. As vielas obedecerão às seguintes características:

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

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

III - declividade longitudinal não superior a 10% (dez por cento), sendo tolerado declividade maior com a implantação de 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.

Seção IV - Da Classificação das Novas Vias

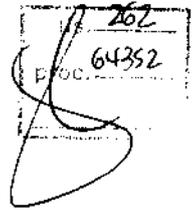
Art. 24. As novas vias oriundas de loteamentos ou parcelamentos regulares de solo serão classificadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente quando da análise preliminar do projeto.

§ 1º. No caso de continuidade de via existente, a classificação da viária será determinada na emissão das diretrizes.

§ 2º. Registrado o loteamento, a classificação será efetivada mediante decreto.

Art. 25. As vias não originárias de loteamentos ou parcelamentos regulares de solo serão classificadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, ouvidas as demais secretarias, no que couber, nas Zonas ZRFIE.

Parágrafo único. As vias abertas e aceitas pelo Município terão sua classificação e oficialização efetivada mediante ato do executivo.



CAPÍTULO IV DOS USOS DO SOLO

Seção I - Das Categorias de Uso

Art. 26. Para efeito de aplicação desta Lei, as atividades urbanas de uso serão enquadradas nas seguintes categorias:

- I - Residencial: H-I, H-II, H-III, H-IV, H-V e H-VI;
- II - Comercial e Serviços: CS-I, CS-II, CS-III, CS-IV e CS-V;
- III - Serviços de Saúde: SS-I, SS-II, SS-III, SS-IV e SS-V;
- IV - Institucional e Comunitário: IC-I, IC-II, IC-III, IC-IV e IC-V;
- V - Industrial: I-I, I-II, I-III, I-IV e I-V.

Parágrafo único - As atividades enquadradas nas categorias de uso CS-V, SS-V, IC-V e I-V são proibidas no Município de Jundiaí.

Art. 27. Para efeito de aplicação desta Lei, as atividades rurais de uso serão enquadradas nas seguintes categorias:

- I - Residencial: H-I e R-II;
- II - Exploração: R-III e R-IV;
- III - Recreativa: R-V;
- IV - Produção Rural: R-I;
- V - Comércio e Serviço Rural: R-VI.

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

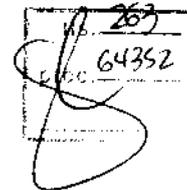
Art. 29. Para enquadramento das atividades, dos usos instalados ou pretendidos, poderão ser considerados aspectos técnicos e urbanísticos, independentemente da razão social do estabelecimento ou do seu enquadramento segundo a legislação fiscal ou tributária, a pedido do requerente, acompanhado de memorial de atividade e justificativa.

Art. 30. O enquadramento dos estabelecimentos de uso industrial deverá considerar, prioritariamente, os critérios e as orientações adotados pelo órgão estadual competente.

Art. 31. As atividades serão enquadradas conforme definições constantes da Tabela I do Anexo II a esta Lei.

§ 1º. As atividades que causarem incômodos em virtude da geração de ruídos ou odores e parqueamento insuficiente deverão ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

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



- I - possuir frente mínima definida para a zona;
- II - a via deverá estar implantada e em uso público;
- III - deve ser possível o acesso de veículos para a via que permite a atividade de uso pretendida.

Art. 32. As edificações destinadas às instalações administrativas dos estabelecimentos industriais, implantadas fora da zona industrial, serão equiparadas para efeito de uso do solo aos estabelecimentos de comércio e serviço das categorias equivalentes a escritório ou conjunto de escritórios.

Art. 33. Os estabelecimentos de prestação de serviços públicos municipais de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros poderão se localizar em qualquer zona urbana ou rural, desde que atendam aos índices e condições de utilização do terreno.

Art. 34. 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.

Parágrafo único. 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.

Seção II - Da Classificação dos Usos

Art. 35. 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 a esta Lei.

Art. 36. Os usos permitidos no Território de Gestão da Serra do Japi serão definidos em legislação específica.

Art. 37. Os usos implantados em data anterior à vigência da presente Lei classificam-se em:

I - permitidos: são os usos e ocupação do solo compatíveis com a Tabela II do Anexo II à presente Lei;

II - tolerados: são os usos e ocupação do solo incompatíveis com a presente Lei exercidos no local anteriormente à vigência desta norma com a devida autorização do Município;

III - proibidos: são os usos e ocupação do solo considerados nocivos, perigosos, incômodos ou incompatíveis com a presente Lei e que não se classificam como tolerados.

Parágrafo único. Os usos e ocupação do solo classificados como tolerados poderão ser ampliados ou alterados desde que:

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

II - a ampliação da atividade seja restrita ao terreno existente anteriormente à vigência desta norma e não implique na anexação ou vinculação de outros imóveis, devendo a ampliação respeitar os índices de ocupação, aproveitamento e recuos.



17 264
Proc. 64352

CAPÍTULO V

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I - Dos Índices e Condições

Art. 38. A utilização dos terrenos em todo o território do Município observará aos seguintes índices: taxa de ocupação, índice de aproveitamento, índice de permeabilidade e densidades demográficas, e, ainda, às seguintes condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, altura máxima e vagas para veículos.

§ 1º. A reutilização de áreas e imóveis anteriormente destinados a atividades com uso de produtos nocivos químicos ou orgânicos, depósitos de resíduos, postos de abastecimento, depósitos de derivados de petróleo e desmanches de veículos ou máquinas na superfície ou subterrâneo, fica condicionada à apresentação de laudo técnico elaborado por profissional competente, atestando a inexistência de contaminação do solo.

§ 2º. Nos casos em que houver constatação da contaminação do solo, o profissional habilitado deverá comunicar ao interessado ou proprietário e à Secretaria Municipal de Saúde.

§ 3º. Para reutilização da área contaminada, o interessado ou proprietário deverá apresentar um plano de descontaminação do solo de acordo com as regras da Agência Ambiental competente.

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

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

II - quando se tratar da utilização de glebas ou lotes confrontantes às zonas residenciais, com densidade líquida ou bruta definida para a Zona Industrial.

Seção II - Dos Recuos

Subseção I - Recuo Frontal

Art. 39. Os recuos frontais mínimos a serem respeitados pelas edificações, a partir do alinhamento oficial ou projetado, são:

ZONA	RECUO FRONTAL
Zona de Conservação rural	10,00 metros
Zona de Conservação urbana	5,00 metros
ZR e ZEIS	5,00 metros



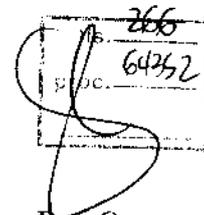
ZONA	RECUO FRONTAL
ZS1	5,00 metros, exceto nos imóveis inseridos e fronteiros ao perímetro descrito no art. 40 desta Lei
ZS2	5,00 metros
Corredores	5,00 metros
ZI	5,00 metros para as edificações ou parte da edificação destinada ao uso administrativo e 10,00 metros para edificações ou parte da edificação destinada a produção ou estocagem
Território de Gestão da Serra do Japi	8,00 metros

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

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

Art. 40. Os imóveis inseridos e fronteiros ao polígono delimitado pelas vias mencionadas abaixo se submetem à disciplina estabelecida nos § 1º ao 4º deste artigo:

- I - Rua Rangel Pestana, entre a Rua São Bento e o Largo de São José;
- II - Rua Vigário J.J. Rodrigues, entre o Largo de São José e Rua Secundino Veiga;
- III - Rua Secundino Veiga, entre a Rua Vigário J.J. Rodrigues e a Rua Senador Fonseca;
- IV - Rua Senador Fonseca, entre a Rua Secundino Veiga e a Rua Marcílio Dias;
- V - Rua Marcílio Dias, entre a Rua Senador Fonseca e a Rua Baronesa do Japi;
- VI - Rua Baronesa do Japi, entre a Rua Marcílio Dias e a Rua Barão do Triunfo;
- VII - Rua Barão do Triunfo, entre a Rua Baronesa do Japi e a Rua Petronilha Antunes;
- VIII - Rua Petronilha Antunes, entre a Rua Barão do Triunfo e a Rua Coronel Leme da Fonseca;
- IX - Rua Coronel Leme da Fonseca, entre a Rua Petronilha Antunes e a Rua Zacarias de Góes;
- X - Rua Zacarias de Góes, entre a Rua Coronel Leme da Fonseca e a Rua Coronel Boaventura Mendes Pereira;



XI - Rua Anchieta, entre a Rua Coronel Boaventura Mendes Pereira e a Rua Onze de Junho;

XII - Rua Onze de Junho, entre a Rua Anchieta e a Rua do Rosário;

XIII - Rua São Bento, entre a Rua do Rosário e a Rua Rangel Pestana.

§ 1º. Os imóveis de que trata este artigo respeitarão os recuos frontais mínimos como segue:

I - 5,00m (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;

II - 4,00m (quatro metros) no pavimento térreo para as demais vias do setor paralelas às Ruas Barão de Jundiaí e Rosário;

III - 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) no pavimento térreo para as vias transversais à Rua do Rosário e à Rua Barão de Jundiaí, com faixa destinada à estrutura nos primeiros 25cm (vinte e cinco centímetros) junto ao alinhamento.

§ 2º. Nos casos dos incisos I e II do § 1º deste artigo, a estrutura de apoio poderá ocupar o primeiro metro junto ao alinhamento.

§ 3º. As edificações que vierem a ocupar os recuos definidos no parágrafo anterior, destinadas ao prolongamento dos passeios, deverão:

I - possuir pé direito mínimo de 3,00m (três metros);

II - ser implantadas no nível do passeio, sendo vedada saliência ou rampa em toda a sua extensão;

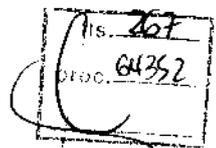
III - garantir o livre trânsito de pedestre, não podendo ser utilizadas como complemento da atividade de comércio ou serviço.

§ 4º - Na situação de que trata o § 3º deste artigo, comprovada a impossibilidade de imediata continuidade do passeio sob passeio coberto, será tolerado o fechamento provisório nas divisas, sem efeito estrutural. Nesse caso o uso do passeio coberto será outorgado a título precário por ato do Executivo.

Art. 41. O recuo frontal poderá ser ocupado por cabines de abastecimento de energia, sistema de distribuição de água, abrigo de lixo, abrigo de gás, portaria ou guarita, respeitado o alinhamento existente e projetado e o limite máximo de ocupação de 16,00m² (dezesseis metros quadrados) da área.

Art. 42. Nos terrenos de esquina, o recuo frontal em relação ao alinhamento projetado da via de menor importância será determinado em função da dimensão do imóvel, largura ou profundidade, perpendicular à referida via, da seguinte forma:

Dimensão da largura ou profundidade (metros)	Recuo frontal (metros)
Até 8,00	2,00
Entre 8,01 e 50,00	2,50
Acima de 50,00	5,00



§ 1º. Em terrenos de esquina localizados em vias de igual classificação, o profissional optará pela via na qual se aplicará a redução determinada no "caput" deste artigo.

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

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

Art. 43. As construções existentes ou projetadas em terrenos em aclave poderão ter abrigo ou garagem para veículos junto ao alinhamento da via pública, desde que o nível máximo do perfil natural do solo em uma linha paralela ao alinhamento projetado e distante 10m (dez metros) dele esteja, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) acima do nível do passeio no eixo do abrigo ou garagem.

Art. 44. Nas edificações residenciais individuais, agrupadas ou superpostas, as garagens com largura inferior a 50% (cinquenta por cento) da testada do lote poderão ocupar os recuos frontal e lateral.

§ 1º. Nos abrigos ou garagens de que cuida esta norma, o pé direito máximo deverá ser de 3,00m (três metros).

§ 2º. Nos lotes com área de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada igual ou inferior a 8,00m (oito metros), as garagens poderão ocupar 100% (cem por cento) do recuo frontal.

Art. 45. As garagens de subsolo destinadas a estacionamento de veículos nos edifícios poderão ocupar as faixas de recuo frontal, até a altura máxima de 1,5m (um metro e meio) acima do perfil da via, respeitado o alinhamento projetado.

Art. 46. As coberturas para postos de combustíveis com pé direito não inferior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), com vão aberto e altura não superior a 7,00m (sete metros), não serão consideradas para efeito de recuo frontal, desde que não tenham apoio na faixa frontal do referido recuo.

Subseção II - Recuos Laterais e Fundos

Art. 47. Os recuos laterais e de fundos das edificações serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

I - As edificações, exceto as destinadas ao uso industrial, com até dois pavimentos, e altura não superior a 7,00m (sete metros), medidos entre o perfil natural do solo e a laje do pavimento mais alto, estão isentas de respeitar os recuos laterais e de fundos, devendo ser comprovado que a edificação está respeitando as dimensões e áreas mínimas destinadas à iluminação e ventilação, definidas pelo Código Sanitário;

II - As edificações de uso industrial, independente do número de pavimentos, deverão respeitar os recuos mínimos a seguir definidos:

ZONA / CORREDOR	RECUO LATERAL SOMA	RECUO LATERAL MÍNIMO	RECUO DE FUNDO
Zona de Conservação rural	10,00 metros	1,50 metros	8,00 metros



Zona de Conservação urbana	4,00 metros	1,50 metros	8,00 metros
ZR1	2,50 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZR2	2,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZR3	2,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZEIS	2,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZS1	0,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZS2	2,00 metros	0,00 metros	4,00 metros
ZI	3,00 metros	1,50 metros	4,00 metros
CC1, CC2 e CC3	Definido pela zona	Definido pela zona	Definido pela zona
Território de Gestão da Serra do Japi	10,00 metros	1,50 metros	8,00 metros

III - Nas edificações com altura superior a 12,00m (doze metros), medidos entre o perfil natural do solo e a laje do pavimento mais alto, os recuos laterais de ambos os lados e de fundos serão de no mínimo 1/6 (um sexto) da altura total da edificação.

§ 1º. Não é permitida a abertura de vãos para iluminação e ou ventilação, a qualquer título, diretamente para os imóveis confrontantes, salvo área pública destinada como viela ou área livre de uso público, sendo vedado o acesso.

§ 2º. As águas pluviais deverão ser coletadas nos limites do imóvel, bem como conduzidas e despejadas junto às guias, sem prejuízo aos vizinhos.

§ 3º. As edificações com mais de dois pavimentos ou altura superior a 7,00m (sete metros), medidos entre o perfil natural do solo e a laje de cobertura do pavimento mais alto, deverão respeitar os recuos definidos nos incisos II e III deste artigo, sendo permitido o escalonamento.

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

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

§ 6º. Inexistindo laje de cobertura no pavimento mais alto, a altura da edificação será medida entre o perfil natural do solo e o ponto de apoio da cobertura.

§ 7º. As edificações com altura máxima de 12,00m (doze metros) implantadas ou a serem implantadas em lotes com largura inferior a 8,00m (oito metros) oriundos de



parcelamento do solo em data anterior a presente Lei não estão obrigados a respeitar os recuos laterais.

§ 8º. No caso de imóvel confrontante com viela, poderá ser computado no recuo definido no inciso III do presente artigo 50% (cinquenta por cento) da largura de viela.

Art. 48. As garagens de subsolo destinadas a estacionamento de veículos nos edifícios poderão ocupar faixas de recuo laterais e fundos, respeitada a altura máxima acima do perfil natural do solo em 7,00m (sete metros).

Parágrafo único. Quando no recuo lateral e fundo a altura ultrapassar os 7,00m (sete metros), acima dessa, deverão ser respeitados os recuos exigidos para o setor, conforme a tabela do art. 47, inciso II.

Seção III - Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento

Art. 49. Os índices de ocupação e aproveitamento para cada zona ficam assim definidos:

ZONA / CORREDOR	VIA	OCUPAÇÃO		APROVEITAMENTO		
		LOTE	GLEBA	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
Zona de Conservação da Macrozona Rural	Todas as vias	20%	10%	=====	0,30x	0,30x
Zona de Conservação da Macrozona Urbana	Todas as vias	50%	20%	=====	1,00x	1,00x
ZR1	Local	60%	20%	0,10x	1,00x	1,00x
	Coletora			0,10x	1,00x	1,00x
	Arterial			0,12x	1,20x	1,20x
ZR2	Local	60%	30%	0,24x	1,20x	1,20x
	Coletora			0,24x	1,20x	1,20x
	Arterial			0,30x	1,50x	2,00x
ZR3	Local	60%	35%	0,30x	1,50x	1,50x
	Coletora			0,30x	1,50x	2,00x
	Arterial			0,40x	2,00x	2,50x



ZONA / CORREDOR	VIA	OCUPAÇÃO		APROVEITAMENTO		
		LOTE	GLEBA	MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
ZEIS	Todas as vias	60%	35%	0,30x	1,50x	1,50x
ZS1	Todas as vias	80%	40%	0,80x	4,00x	5,00x
ZS2	Local	70%	30%	0,40x	2,00x	2,00x
	Coletora			0,60x	3,00x	3,00x
	Arterial			0,80x	4,00x	4,00x
ZI	Local	60%	50%	0,30x	1,50x	1,50x
	Coletora			0,40x	2,00x	2,50x
	Arterial			0,40x	2,00x	2,50x
CC-1		70%	40%	0,40x	2,00x	2,50x
CC-2		70%	40%	0,50x	2,50x	3,00x
CC-3		70%	40%	0,60x	3,00x	3,50x

§ 1º. Não serão computadas no índice de ocupação:

I - as garagens;

II - as piscinas descobertas;

III - a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;

IV - os beirais ou marquises com largura máxima de 1,00m (um metro) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado, considerando o menor valor, não devendo ser demonstrados no quadro de áreas dos projetos;

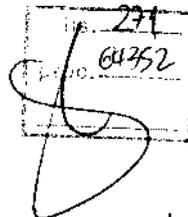
V - as coberturas para postos de combustíveis com pé direito não inferior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), com vão aberto e altura não superior a 7,00m (sete metros);

VI - as projeções das sacadas, marquises e beiras em balanço, desde que o balanço não seja superior a 2,00m (dois metros);

VII - os terraços cobertos com o limite de 10% (dez por cento) do pavimento.

§ 2º. Não serão computadas no índice de aproveitamento:

I - as garagens;



II - a casa de máquinas dos elevadores e das piscinas e barriletes;

III - os beirais ou marquises com largura máxima de 1,00m (um metro) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado, considerando o menor valor, não devendo ser demonstrados no quadro de áreas dos projetos;

IV - as projeções das sacadas, marquises e beiras em balanço, desde que o balanço não seja superior a 2,00m (dois metros);

V - os espaços cobertos destinados a lazer, desde que não ultrapassem 10% (dez por cento) do aproveitamento máximo permitido;

VI - nos edifícios de pavimentos destinados à habitação coletiva, conjunto de escritórios ou consultórios, o espaço coberto destinado a uso comum, desde que não ultrapasse 10% (dez por cento) do aproveitamento máximo permitido;

VII - a área interna destinada ao uso público na forma de galerias e espaços cobertos, com largura não inferior a 4,00m (quatro metros), que esteja situada no nível do passeio ou nos pisos adjacentes, a eles interligada por rampas ou escadas, e que permaneça aberta no horário comercial;

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

§ 3º. Os imóveis que não atenderem ao índice de aproveitamento mínimo estão sujeitos aos procedimentos definidos em legislação específica.

§ 4º. As atividades que por suas características necessitarem de maior espaço descoberto estarão dispensadas do índice mínimo de aproveitamento, mediante justificativa técnica.

§ 5º. A utilização do índice de aproveitamento máximo somente será permitida vinculada a utilização dos instrumentos instituídos pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), regulamentados por legislação específica.

Art. 50. Fica assegurado aos proprietários de terrenos parcialmente atingidos por diretrizes viárias, quando as áreas forem transferidas ao Município por ato de doação a título gratuito, a outorga do direito de aplicação do índice de aproveitamento sobre a área integral, a ser utilizado na área remanescente de sua propriedade.

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

Seção IV - Das Alturas das Edificações

Art. 51. As alturas máximas das edificações, medidas entre o perfil natural do solo e a laje e cobertura do pavimento mais alto, serão limitadas 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.



Ms. 232
64352

II - em função das normas instituídas pelo Comando da Aeronáutica, qualquer iniciativa de uso e ocupação do solo deverá atender às restrições relativas à proteção do aeródromos, rotas de helicópteros, heliporto e helipontos, instituída pelo Comando da Aeronáutica.

§ 1º. Os limites definidos no inciso I deste artigo não incluem as instalações de caixa d'água, elevadores e platibanda, devendo ser medidos a partir do nível da calçada e respeitado em qualquer ponto da testada.

§ 2º. Para os terrenos de esquina ou com frente para mais de uma via, deverá ser respeitada a altura máxima para a via de classificação viária hierarquicamente superior.

§ 3º. Para os terrenos de esquina ou com frente para mais de uma via com a mesma classificação viária hierárquica, a altura máxima será determinada em relação à via escolhida pelo profissional.

§ 4º. O número de pavimentos das edificações não habitacionais deverá ser limitado pelas mesmas condições estabelecidas para o uso Habitacional apresentado na Tabela II do Anexo II que faz parte integrante desta Lei, sendo admitido pé direito duplo no pavimento térreo com altura máxima de 7,00m (sete metros).

§ 5º. As edificações verticais enquadradas na categoria H-II que destinarem o pavimento térreo exclusivamente como garagem e possuem elevador poderão ser edificadas com 04 (quatro) pavimentos acima do nível térreo de garagem.

§ 6º. Inexistindo laje de cobertura no pavimento mais alto, a altura da edificação será medida entre o perfil natural do solo e o ponto de apoio da cobertura.

Seção V - Das Vagas para Veículos

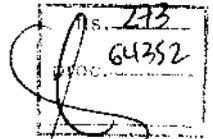
Art. 52. A utilização dos imóveis deverá incluir a destinação de vagas para o estacionamento de veículos, de acordo com o tipo de uso e com a área total de aproveitamento.

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

§ 2º. Os espaços necessários para estacionamento de veículos, manobra, embarque, desembarque, carga e descarga obrigatoriamente deverão estar contidos nos limites do terreno onde será implantado o empreendimento.

Art. 53. Nas edificações para fins habitacionais, unifamiliar ou coletivo, as vagas deverão atender às unidades na seguinte proporção:

Área da Unidade Habitacional (coletivo) ou área de aproveitamento (unifamiliar)	N.º de Vagas
Até 80m ²	1
De 80m ² a 160m ²	2
Acima de 160m ²	3



Art. 54. As edificações destinadas aos usos comerciais, de prestação de serviços, de serviços de saúde, institucionais e comunitárias, deverão prever estacionamento destinado a automóveis ou utilitários na proporção de uma vaga para cada 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados) da área total de aproveitamento.

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

II - As edificações destinadas aos usos comerciais, de prestação de serviços, de serviços de saúde, institucionais e comunitárias, deverão prever estacionamento destinado a motocicletas ou bicicletas, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 10 (dez) vagas obtidas pelo "caput" deste artigo, com dimensões mínimas de 1,00 x 2,40 metros.

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

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

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

Art. 55. As edificações destinadas ao uso industrial, logística ou depósitoatacadista deverão prever estacionamento destinado a automóveis ou utilitários, na proporção de um veículo para cada 10 (dez) funcionários, e estacionamento destinado a motocicleta e bicicletas, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 02 (duas) vagas de automóveis ou utilitários, com dimensões mínimas de 1,00 x 2,40 metros.

Art. 56. Exceto para habitação unifamiliar ou coletiva, em qualquer caso deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,70m (três metros e setenta centímetros) cada, e para idosos e gestantes, com largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), na seguinte proporção:

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



Art. 57. Excluem-se da aplicação dos dispositivos desta Seção as edificações:

- I - constantes do aerofotogramétrico de 1969, desde que tecnicamente inviável;
- II - implantadas ou projetadas em lotes com testada menor que 8,00m (oito metros) e área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III - implantadas ou projetadas em imóveis com frente exclusiva para via de pedestre ou calçadão, desde que não possua acesso por outras vias;
- IV - nas edificações existentes e aprovadas com base em legislações anteriores cuja ampliação implique demolição que descaracterize a edificação ou implique interferência estrutural do imóvel;
- V - As atividades de comércio e serviço localizada na Zona de Comércio e Serviço Central (ZS1) com até 1.000,00m² (mil metros quadrados).

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

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

Art. 58. O acesso de veículos nos imóveis observará os seguintes critérios:

I - com testada superior a 8,00m (oito metros) será permitido o rebaixamento de guia no máximo de 50% (cinquenta por cento) da testada do imóvel, com largura máxima de cada rebaixamento de 8,00m (oito metros), respeitando a distância mínima entre eles de 6,00m (seis metros);

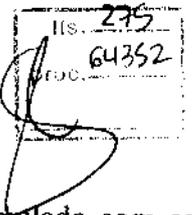
II - com testada de até 8,00m (oito metros), o rebaixamento terá largura máxima de 3,00m (três metros);

III - com testada de até 8,00m (oito metros), existentes e aprovados com base em legislações anteriores, o rebaixamento terá largura máxima de 4,00m (quatro metros);

IV - com frente para vias locais ou coletoras onde o estacionamento de veículos é proibido não há restrição para limite de rebaixamento, desde que aprovado pela Secretaria Municipal de Transportes;

V - com empreendimentos que gerem grande fluxo de veículos será permitido o acesso por via pavimentada, desde que atendidas as diretrizes emitidas pela Secretaria Municipal de Transportes.

§ 1º. Nos empreendimentos com frente exclusiva para rodovias, o acesso deverá ser realizado por avenida marginal e implantado a expensas do interessado, sob diretrizes



expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente cumulada com as exigências da Concessionária pertinente.

§ 2º. Os imóveis que possuam em sua totalidade frente para guias rebaixadas, canaletas ou similar, oriundos de loteamentos executados com este padrão de escoamento de águas pluviais, estão dispensados do atendimento deste artigo.

Art. 59. No estacionamento implantado ao longo do alinhamento frontal de terreno, definido como baias de estacionamento, cuja testada usada para esse fim não seja inferior a 15,00m (quinze metros), o passeio correspondente contornará pelo lado interno do imóvel, deixando a superfície usada pelos veículos diretamente conjugada à via pública, podendo ainda ser computados 50% (cinquenta por cento) dessas baias nas vagas mínimas definidas nesta Seção.

Art. 60. As edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos coletivos de veículos de passeio deverão satisfazer as condições abaixo:

I - quando se tratar de verticalização, as edificações terão as seguintes características:

- a) altura livre máxima do pavimento de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- b) respeitar o recuo frontal definido no zoneamento;
- c) respeitar o índice de aproveitamento máximo definido no zoneamento para toda edificação;
- d) respeitar o índice de ocupação máximo definido no zoneamento, acrescido de 10% (dez por cento);
- e) rampas independentes de entrada e saída com faixas de rolamento com largura mínima de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);
- f) respeitar as normas vigentes de acessibilidade;
- g) respeitar os critérios de acesso de veículos definidos pelo art. 58 desta Lei;
- h) ter instalações sanitárias independentes para funcionários e usuários;
- i) ter área de embarque e desembarque e sala de apoio no pavimento térreo;
- j) respeitar o índice de permeabilidade;
- k) atender às normas sanitárias para estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, em especial no que se refere ao revestimento das paredes e muros de divisa;

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

- a) pé direito de altura livre máxima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- b) piso de concreto, asfalto, paralelepípedos, tijolos ou material equivalente, não sendo permitido chão batido, pedregulho ou qualquer outro material solto;



- c) paredes das divisas em alvenaria de tijolo ou similar, respaldadas acima do nível da estrutura;
- d) rampas de entrada e saída com faixas de rolamento com largura mínima de 3,00m (três metros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);
- e) instalações sanitárias independentes para funcionários e usuários;
- f) respeitar o recuo frontal definido no zoneamento;
- g) respeitar as normas vigentes de acessibilidade;
- h) respeitar os critérios de acesso de veículos definidos no art. 58 desta Lei;
- i) a área de estacionamento poderá ser totalmente descoberta;
- j) respeitar o índice de permeabilidade;
- k) respeitar as normas sanitárias para estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, em especial no que se refere ao revestimento das paredes e muros de divisa.

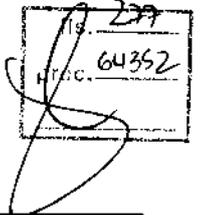
§ 1º. As edificações tratadas no “caput” não serão permitidas nas macrozonas rurais, nas vias locais e coletoras da ZCAU, nas vias locais das ZR2 e nas vias locais e coletoras da ZR1.

§ 2º. Os imóveis térreos parcialmente ocupados com os benefícios do presente artigo poderão ser utilizados para outras atividades, desde que a parte do imóvel destinada ao estacionamento não seja utilizada como passagem e esteja fisicamente separada.

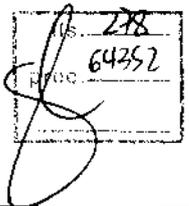
Art. 61. As atividades relacionadas na tabela abaixo são consideradas pólos geradores de tráfego e deverão atender aos respectivos requisitos quanto ao número de vagas para carga e descarga e quanto à área de embarque e desembarque, sem prejuízo ao disposto nos arts. 52 a 56 desta Lei.

Tabela - Pólos Geradores de Tráfego

ESTABELECIMENTO	ÁREA DE APROVEITAMENTO OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	Nº DE VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
Empreendimentos habitacionais com mais de 30 unidades residenciais	entre 30 e 40 unidades	uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 41 e 100 unidades	uma vaga tipo I e uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 101 e 200 unidades	uma vaga tipo I e duas vagas tipo II	1 em cada nível de estacionamento



ESTABELECIMENTO	ÁREA DE APROVEITAMENTO OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	N.º DE VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
	mais de 200 unidades	uma vaga de cada tipo em acréscimo para cada 200 unidades	1 em cada nível de estacionamento
Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos	entre 500 e 4.000m ²	2 (tipo II)	2 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m ²	3 (tipo II)	3 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m ²	4 (tipo II)	4 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ² em cada nível de estacionamento
Escritórios e prestação de serviços em geral	entre 500 e 4.000m ²	uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m ²	uma vaga tipo I e uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m ²	uma vaga tipo I e duas vagas tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m ²	uma vaga tipo I e uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ² em cada nível de estacionamento
Hotéis, motéis, pousadas e serviços de hospedagem em geral	entre 500 e 4.000m ²	1 (tipo II)	1 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m ²	2 (tipo II)	2 em cada nível de estacionamento



ESTABELECIMENTO	ÁREA DE APROVEITAMENTO OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	N.º DE VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
	entre 8.001 e 12.000m ²	3 (tipo II)	3 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ² em cada nível de estacionamento
Hospitais, clínicas, maternidades, igrejas, templos, locais destinados ao culto em geral, casas de show, teatros, salão de festas e similares;	entre 500 e 4.000m ²	1 (tipo II)	2 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m ²	2 (tipo II)	4 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000m ²	3 (tipo II)	6 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ² em cada nível de estacionamento
Indústrias	entre 500 e 4.000m ²	2 (tipo II)	1
	entre 4.001 e 8.000m ²	3 (tipo II)	2
	entre 8.001 e 12.000m ²	4 (tipo II)	3
	maior que 12.000 m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000m ²	1 para cada 4.000m ²
Escolas, Creches e Unidades Educacionais	entre 250 e 500 m ²	1 (tipo II)	4
	entre 501 e 1000 m ²	1 (tipo II)	8
	entre 1001 e 2000 m ²	1 (tipo II)	12
	mais de 2.001 m ²	duas vagas tipo II em acréscimo para cada 2.000m ²	12 para cada 2.000m ²



15. 279
64352
PROC.

§ 1º. Os espaços destinados a “embarque e desembarque” deverão possuir área mínima de 17,5m² (dezessete metros e cinquenta centímetros quadrados) e dimensão mínima de 3,50m (três metros e cinquenta).

§ 2º. As vagas de carga e descarga deverão possuir as seguintes dimensões mínimas:

I – Vaga tipo I: 5,00 m (cinco metros) por 3,50 m (três metros e meio);

II – Vaga tipo II: 11,00 m (onze metros) por 3,50 m (três metros e meio).

§ 3º. nos casos de empreendimento habitacional/residencial, as vagas de carga e descarga poderão ser localizadas nas áreas destinadas para manobra e vaga de visitante.

§ 4º. Os empreendimentos habitacionais horizontais ou verticais com mais de 20 (vinte) unidades deverão destinar vagas para visitantes na proporção de uma vaga para cada 20 (vinte) unidades, devendo ser localizadas em bolsões de estacionamento, independente da localização da portaria.

Seção VI - Do Índice de Permeabilidade

Art. 62. Quaisquer iniciativas de uso, ocupação e parcelamento do solo, independente do zoneamento, devem garantir áreas mínimas permeáveis que atendam aos seguintes critérios:

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

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

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

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

§ 3º. As áreas permeáveis definidas pelo “caput” deverão ser destinadas a jardins, parques ou vegetação.

§ 4º. Fica tolerada a implantação de 50% (cinquenta por cento) das áreas permeáveis mínimas com material permeável devidamente especificado pelo fabricante, destinadas como espaço de lazer ou acesso de veículos.

Seção VII - Da Densidade Demográfica

Art. 63. Toda iniciativa de uso e ocupação do solo com destinação habitacional ou parcelamento do solo, independentemente da destinação, deverá respeitar as densidades demográficas máximas definidas para cada zona ou corredor como segue:

Zona / corredor	Via	Bruta (hab/ha)	Líquida (hab/ha)
Zona de Conservação rural	Todas as vias	10	10



(Lei nº 7.858/2012)

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP

Ms. 280
Proc. 64352
[Handwritten signature]

Zona / corredor	Via	Bruta (hab/ha)	Líquida (hab/ha)
Zona de Conservação Manancial	Todas as vias	16	40
Zona de Conservação Ambiental	Todas as vias	25	70
ZR1	Local	80	140
	Coletora		200
	Arterial		480
ZR2	Local	200	320
	Coletora		480
	Arterial		720
ZR3	Local	240	480
	Coletora		720
	Arterial		920
ZS1	Todas as vias	240	não há limite
ZS2	Local	240	600
	Coletora		920
	Arterial		1200
ZI	Local	300	320
	Coletora		400
	Arterial		520
CC1		240	720
CC2		240	920
CC3		240	920



281
64352

§ 1º. Para efeito de aplicação deste artigo, será considerada a população equivalente de 4,0 (quatro) habitantes por lote ou unidade habitacional.

§ 2º. As iniciativas de uso e ocupação do solo em glebas deverão respeitar a densidade demográfica bruta máxima.

§ 3º. As iniciativas de uso e ocupação do solo em lotes deverão respeitar a densidade demográfica líquida máxima.

§ 4º. Os parcelamentos do solo deverão respeitar a densidade demográfica bruta máxima.

§ 5º. Poderá ser aplicado o índice de densidade demográfica líquida de 1600 hab/ha nas edificações ou conjunto de edificações verticais, desde que todas as unidades atendam aos seguintes itens:

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

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

III - permitido somente:

a) nos corredores CC-1 e CC-2, exceto os inseridos na Macrozona Rural e nas Zonas de Conservação Ambiental (ZCA) e de Manancial (ZCM);

b) nas Zonas ZS-1;

c) nas vias arteriais das Zonas ZR-2;

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

§ 6º. As edificações enquadradas na categoria de uso H-II estão isentas da aplicação da densidade líquida quando:

I - o empreendimento se enquadre em programas habitacionais do governo;

II - não configurar conjunto de edificações;

III - for implantado em lote com área máxima de 1.000m², oriundo de parcelamento do solo anterior a vigência da presente Lei.

Seção VIII - Das Construções Conjuntas

Subseção I - Conceito

Art. 64. A implantação de mais de uma edificação no mesmo terreno poderá ocorrer das seguintes formas:

I - edificações de fundos, permitidas para uso habitacional, de comércio e serviço;

II - edificações agrupadas ou superpostas, permitidas para uso habitacional, de comércio e serviço;

III - conjunto de edificações horizontais com no máximo 500 (quinhentas) unidades autônomas por terreno;



IV - conjunto de edificações verticais com no máximo 500 (quinhentas) unidades autônomas por terreno.

Parágrafo único. As restrições descritas nesta seção não se aplicam às atividades de centro de compras ou serviços caracterizadas pelo acesso único do conjunto à via pública e ao acesso das unidades a galeria.

Subseção II - Edificação de Fundos e Superpostas Condominiais

Art. 65. As edificações de fundos e superpostas condominiais deverão respeitar os seguintes critérios:

LOCALIZAÇÃO / ZONA	ÁREA DE MÍNIMA DO LOTE ORIGINAL	ÁREA DE MÍNIMA DO LOTE GERADO	EDIFICAÇÕES DE FUNDO E SUPERPOSTA	
			TESTADA DA FRENTE	ACESSO AO FUNDO
ZCA e ZCM	1.200m ²	600 m ²	16 metros	6 metros
ZR - 1	600m ²	300 m ²	10 metros	4 metros
ZR - 2	320m ²	160 m ²	8 metros	3 metros
ZR - 3	300m ²	150 m ²	8 metros	3 metros

§ 1º. O "caput" aplica-se somente aos lotes com frente para vias locais ou coletoras podendo gerar até 05 (cinco) unidades.

§ 2º. Somente será permitido o uso de comércio ou serviço em unidades geradas com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros).

§ 3º. Após a implantação das edificações, as unidades poderão ser desmembradas, devendo ser requerida a implantação das edificações e o parcelamento do solo no mesmo processo.

§ 4º. As unidades destinadas exclusivamente para habitação unifamiliar poderão ser parceladas independentemente da implantação das edificações, devendo gravar na matrícula do registro do imóvel a frase "lote exclusivo para uso residencial unifamiliar".

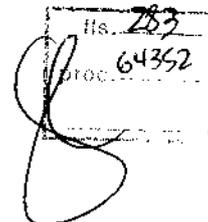
§ 5º. Nas unidades geradas deverão ser aplicados os índices e condições definidos por esta Lei.

§ 6º. Cada edificação deverá ter acesso independente.

§ 7º. A aprovação para edificações superpostas deverá ser precedida de instituição condominial regrada nos mesmos moldes.

Subseção III - Edificações Agrupadas

Art. 66. As edificações agrupadas deverão respeitar os seguintes critérios:



LOCALIZAÇÃO/ZONA	ÁREA DE MÍNIMA DO LOTE ORIGINAL	ÁREA DE MÍNIMA DO LOTE GERADO	TESTADA MÍNIMA GERADA
ZCA e ZCM	1.200m ²	600 m ²	16 metros
ZR - 1	600m ²	300 m ²	10 metros
ZR - 2	320m ²	160 m ²	8 metros
ZR - 3	300m ²	150 m ²	7,5 metros

§ 1º. O “caput” aplica-se somente aos lotes com frente para vias locais ou coletoras, podendo gerar até 5 (cinco) lotes ou unidades.

§ 2º. Somente será permitido o uso de comércio ou serviço em lotes gerados com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros).

§ 3º. Após a implantação das edificações, as unidades poderão ser parceladas, sendo permitida a solicitação da implantação das edificações e o parcelamento do solo no mesmo processo administrativo.

§ 4º. As unidades destinadas exclusivamente para habitação unifamiliar poderão ser parceladas independentemente da implantação das edificações, devendo gravar na matrícula do registro do imóvel que o lote destina-se exclusivamente para uso residencial unifamiliar.

§ 5º. Nas unidades geradas serão aplicados os índices e condições definidos por esta Lei.

§ 6º. Cada edificação deverá ter acesso independente.

Subseção IV - Conjuntos Horizontais e Verticais

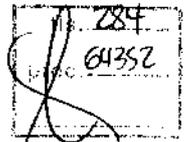
Art. 67. Ao conjunto vertical aplicam-se as regras contidas nesta subseção, desde que o zoneamento permita a verticalização.

Art. 68 Os pedidos de implantação de conjuntos de edificações deverão ser acompanhados de projeto de acessos, que será aprovado em conjunto com o projeto das edificações, ouvindo-se a Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Transporte.

§ 1º. No projeto de acesso, deverá ser prevista a implantação de via de acesso com largura mínima de 9,00 m (nove metros), paralela a via pública, a qual poderá ser dispensada no caso de imóveis com largura inferior a 20,00 (vinte) metros ou com alta declividade.

§ 2º A via referida no parágrafo anterior deverá possuir leito carroçável mínimo de 7,00 m (sete metros) e um passeio com largura mínima de 2,00 m (dois metros).

Art. 69. A implantação do conjunto horizontal em lote respeitará os seguintes critérios e condições:



I - a quantidade máxima de unidades habitacionais será determinada pela densidade demográfica líquida da zona correspondente, não podendo exceder 500 (quinhentas) unidades;

II - no caso de uso habitacional, não será permitido os benefícios de residência unifamiliar, em especial a garagem ocupando o recuo frontal;

III - a quantidade de vagas para veículos será determinada pela área de aproveitamento de cada unidade autônoma, não se aplicando a somatória do conjunto;

IV - as vias internas para acesso as unidades autônomas deverão ter largura mínima de 7,00m (sete metros) para uso habitacional, 10,00m (dez metros) para usos de comércio ou serviço e 15,00m (quinze metros) para uso industrial, com passeios de ambos os lados com largura mínima de 1,50m (um metro e meio);

V - quando o estacionamento de veículo for exclusivamente implantado em bolsões, junto ao alinhamento da via pública, as larguras definidas no item anterior poderão ser reduzidas, desde que tecnicamente justificado;

VI - deverá ser garantido o acesso independente para cada unidade autônoma pela via de acesso interno;

VII - nos conjuntos habitacionais deverá ser prevista área de lazer descoberta, com área mínima de 5% (cinco por cento) da área total das edificações projetadas;

VIII - as unidades autônomas somente poderão ser alteradas ou ampliadas individualmente após emissão do habite-se do conjunto de edificações, ficando as modificações limitadas à fração destinada à respectiva unidade.

Art. 70. A implantação de conjunto horizontal em glebas inseridas no perímetro urbano respeitará os seguintes critérios e condições:

I - a quantidade máxima de unidades habitacionais será determinada pela densidade demográfica bruta da zona correspondente, não podendo exceder 500 (quinhentas) unidades;

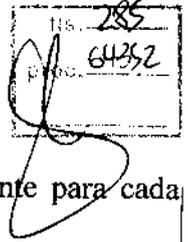
II - no caso de uso habitacional, não será permitido os benefícios de residência unifamiliar, em especial a garagem ocupando o recuo frontal;

III - a quantidade de vagas para veículos será determinada pela área de aproveitamento de cada unidade autônoma, não se aplicando a somatória do conjunto;

IV - as vias internas para acesso às unidades autônomas deverão ter largura mínima de 7,00m (sete metros) para uso habitacional, 10,00m (dez metros) para usos de comércio ou serviço e 15,00m (quinze metros) para uso industrial, com passeios de ambos os lados com largura mínima de 1,50m (um metro e meio);

V - quando o estacionamento de veículo for exclusivamente implantado em bolsões, junto ao alinhamento da via pública, as larguras definidas no inciso anterior poderão ser reduzidas, desde que tecnicamente justificado;

VI - nos conjuntos habitacionais deverá ser prevista área de lazer descoberta, com área mínima de 5% (cinco por cento) da área total das edificações projetadas;



VII - em qualquer caso, deverá ser garantido o acesso independente para cada unidade autônoma;

VIII - todos os conjuntos de edificações previstos no presente artigo deverão ser precedidos de diretriz para uso e ocupação do solo, nos moldes das diretrizes para utilização de gleba;

IX - as unidades autônomas somente poderão ser alteradas ou ampliadas individualmente após emissão do habite-se de todas as unidades, ficando as mesmas limitadas a fração destinada à respectiva unidade.

§ 1º. Nos conjuntos de edificações previstos no “caput” poderá ser aplicada a densidade líquida desde que seja:

I - doada ao Município área mínima equivalente a 5% (cinco por cento) da área total da parcela do imóvel ocupada pelo conjunto de edificações, com frente para via pública oficial, a ser destinada para área institucional;

II - doada ao Município área mínima equivalente a 10% (dez por cento) da área total da parcela do imóvel ocupada pelo conjunto de edificações, a ser destinada para área livre de uso público;

III - gravada na matrícula do imóvel a destinação de uma área mínima equivalente a 20% (vinte por cento) da área total da parcela do imóvel ocupada pelo conjunto de edificações para Área Verde de Preservação.

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

§ 2º. Aplicam-se às áreas públicas de que trata o § 1º as seguintes disposições:

I - deverão ter a frente mínima da zona em que se situa;

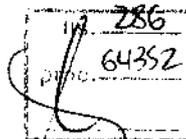
II - a área livre de uso público poderá ser conjugada com a área institucional, desde que contíguas;

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

§ 3º. O interessado poderá requerer, quando da solicitação de diretrizes, a substituição dos 5% (cinco por cento) a serem destinados para área institucional, desde que haja o interesse do Município, pelas formas dispostas abaixo:

I - pagamento em pecúnia, cujo valor será calculado com base no metro quadrado local quando da aprovação do loteamento, a ser revertido em obras de infra-estrutura urbana, avaliadas e coordenadas pela Secretaria Municipal de Obras;

II - doação de área diversa da parcelada com valor proporcional ao da área institucional correspondente em metros quadrados.



Art. 71. A implantação de conjunto horizontal em glebas inseridas no perímetro rural, exceto as abrangidas no Território de Gestão da Serra do Japi, poderá ocorrer nos seguintes modos:

I - conjuntos implantados ou projetados até o limite da densidade bruta que não configure loteamento, sem abertura de via ou de divisas físicas de unidades autônomas, independente do uso;

II - conjuntos implantados ou projetados até o limite da densidade bruta, respeitando a regra para implantação de Núcleo Residencial Rural.

Seção IX - Núcleo Residencial Rural

Art. 72. Na implantação de Núcleo Residencial Rural deverá ser garantida a preservação da macrozona rural, de acordo com os critérios, objetivos e procedimentos definidos no presente artigo.

§ 1º. O projeto de Núcleo Residencial Rural somente poderá prever a implantação de conjunto de edificações horizontais destinados ao uso habitacional unifamiliar.

§ 2º. Os núcleos residenciais rurais poderão ser constituídos de parte de uma propriedade maior ou da anexação de pequenas propriedades.

Art. 73. Os núcleos residenciais rurais deverão ser precedidos de pedido de diretrizes de uso e ocupação do solo, cuja emissão compete à Secretária Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral do imóvel, com informações planialtimétricas e cadastrais d, na qual conste:

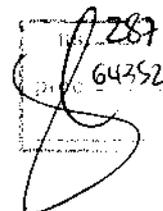
- a) os limites da área da reserva legal, a ser gravado no título de propriedade;
- b) os limites das áreas de preservação permanente e das áreas florestadas que serão preservadas;
- c) os limites das áreas que serão objeto da recomposição da vegetação nativa, quando necessário;
- d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades permitidas na macrozona rural;
- e) os limites da área onde será implantado o núcleo residencial;
- f) indicação do ponto de escoamento de águas pluvial mais próximo;

II - plano de massa ou pré-projeto sobre o aerofotogramétrico mais recente, na escala 1/2.000.

Art. 74. O projeto de núcleos residenciais rurais deverá ser apresentado e submetido à aprovação, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral do imóvel, com informações planialtimétricas e cadastrais na qual conste:

- a) os limites da área da reserva legal, a ser gravado no título de propriedade;



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, quando necessário;

d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades permissíveis na macrozona rural;

e) os limites da área onde será implantado o núcleo residencial;

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

III - projeto urbanístico de implantação de Núcleo Residencial Rural georeferenciado;

IV - descrição perimétrica das áreas e das áreas privativas de cada unidade autônoma;

V - projeto detalhado ou solução alternativa para abastecimento de água potável, coleta ou tratamento de esgoto e destinação das águas pluviais e resíduos sólidos, rede elétrica e arborização;

VI - Plano de Manejo do empreendimento levando em consideração todo o terreno.

Art. 75. Os núcleos residenciais rurais deverão deverá respeitar os seguintes critérios e condições:

I - as unidades autônomas destinadas a habitação unifamiliar podem ser implantadas em no máximo 1/3 da área da gleba;

II - o número máximo de unidades autônomas geradas será determinado pela densidade bruta, calculada sobre a área total da gleba do imóvel;

III - a infraestrutura deverá seguir os mesmos critérios e condições exigidos para conjunto de edificações;

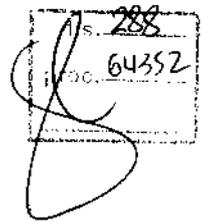
IV - cada unidade autônoma deverá respeitar a fração mínima de terreno privativa de 600 m² (seiscentos metros quadrados) e frente mínima de 12m (doze metros) para a via interna;

V - na área destinada ao uso rural deverá ser gravada uma área de reserva legal de no mínimo 20% (vinte por cento) da gleba como Área Verde de Preservação;

VI - na unidade autônoma destinada ao uso rural somente serão permitidas as categorias de uso rural;

VII - a pavimentação das vias internas do deverá limitar-se a 50% (cinquenta por cento) da largura total, devendo as faixas não pavimentadas ser implantadas de forma a garantir a permeabilidade, não sendo permitida a pavimentação com material impermeável;

VIII - nos passeios, a faixa impermeável limitar-se-á à largura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).



Seção X - Da Utilização dos imóveis

Subseção I - Considerações Gerais

Art. 77. Somente será permitida a edificação em terreno com frente para via pública, logradouro público ou servidão de passagem oficialmente reconhecida.

Parágrafo único. Quando se tratar de frente exclusiva para servidão de passagem, serão autorizados apenas os usos permitidos para as vias locais.

Art. 78. As edificações poderão ocupar mais de um lote, desde que os lotes envolvidos fiquem juridicamente vinculados por contrato e a implantação da edificação seja tratada no mesmo processo, devendo ainda a vinculação ser registrada em todas as matrículas envolvidas.

§ 1º. A vinculação deverá ser averbada na matrícula junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis mediante apresentação de certidão de vinculação de lotes emitida pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 2º. A expedição do habite-se está condicionada a apresentação dos registros citados no parágrafo anterior.

§ 3º. A desvinculação da situação jurídica dos lotes prevista no "caput" deste artigo somente se dará com a apresentação de um novo projeto compatibilizando as edificações aos lotes originais de acordo com esta Lei.

Art. 79. Desde que atendidos os índices e condições de uso e ocupação do solo, uma mesma área poderá receber a construção de mais de uma edificação, como complemento da edificação principal, respeitando os usos permissíveis para o local.

Parágrafo único. Aplicam-se as regras definidas para construções conjuntas às edificações que não forem complemento da edificação principal.

Art. 80. Não se aplicam os índices estabelecidos no art. 38 em reformas, ampliações e alterações de uso de edificações existentes e aprovadas com base em legislações anteriores ou constantes do aerofotogramétrico de 1969, quando enquadradas nos casos a seguir:

I - compartimentos não reformados que mantenham a mesma utilização ou cujo novo uso seja 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;

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

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

§ 2º. As características da edificação deverão ser comprovadas por fotografias no ato do protocolo da solicitação de autorização de reforma, ampliação ou alteração de uso.



§ 3º. Nos casos de alteração de uso sem ampliações com área não superior a 300m² (trezentos metros quadrados) de aproveitamento, as condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 38 poderão ser dispensadas, desde que tecnicamente justificada a inviabilidade de atendimento.

§ 4º. As ampliações deverão respeitar os índices e condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 38.

§ 5º. As reformas que impliquem em demolição superior a 50% (cinquenta por cento) da área da edificação só serão autorizadas se o projeto respeitar os índices e condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 38.

§ 6º. Nos casos de alteração de uso de edificações com área superior a 300m² (trezentos metros quadrados) de aproveitamento ou acompanhadas de ampliações, deverão ser atendidas as condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 38 e as vagas de veículos poderão ser locadas nos termos do art. 54.

Art.81. Qualquer empreendimento composto por mais de uma edificação, deverá respeitar a distância mínima entre as edificações de no mínimo 1/6 (um sexto) da altura total da edificação. Sendo a altura total igual à distância medida entre a laje do piso do pavimento térreo e a laje da cobertura do pavimento mais alto.

§ 1º. O disposto neste artigo somente se aplica para edificações com altura superior a 12,00m (doze metros).

§ 2º. A ligação entre edificações somente por elementos estruturais, tais como vigas ou pergolados, não configura uma única edificação.

Art. 82. Os projetos poderão ser precedidos de pedido certidão de uso e ocupação do solo, a qual deverá ser expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

§ 1º. O pedido de certidão deverá ser instruído, no mínimo, 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.

§ 2º. As certidões de uso do solo conterão:

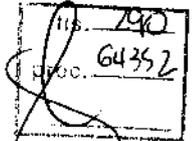
I - referência ao processo ou pedido através do qual a certidão foi requerida;

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



§ 3º. As certidões com tributação urbana poderão ser emitidas por meio digital.

Art. 83. A elaboração de projetos para utilização de gleba com área superior a 12.000,00m² (doze mil metros quadrados) será precedida de diretriz de uso e ocupação do solo e deverá ser expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 1º. O pedido de diretriz deverá ser instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

I - requerimento com assinatura do proprietário ou seu representante legal, 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;

IV - cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) ou de Cadastro INCRA;

V - levantamento planialtimétrico e cadastral, contendo as indicações dos cursos d'água existentes e respectivas Áreas de Proteção Ambiental e da hipsometria, ressaltando as declividades mencionadas na legislação federal.

VI - quando o projeto estiver localizado na bacia do manancial deverá ser apresentado certidão de anuência da Concessionária responsável pelo fornecimento de água.

§ 2º. A diretriz terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser revalidada por igual período, desde que atendida a legislação vigente na data do pedido de revalidação.

Art. 84. Os conjuntos de edificações instituídos em gleba que derem origem a subdivisões futuras ou instituição condominial, independente do número de unidades autônomas, deverão cumprir as seguintes exigências:

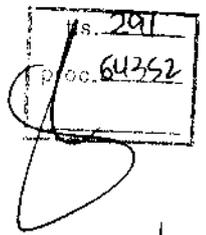
I - doação ao Município de área mínima equivalente a 5% (cinco por cento) da área total do imóvel, com frente para via pública oficial e integrante do projeto urbanístico e paisagístico do conjunto de edificações, a ser destinada para fins de área institucional;

II - doação ao Município de área mínima equivalente a 10% (dez por cento) da área total do imóvel, a qual será destinada para fins de área livre de uso público e deverá integrar projeto urbanístico e paisagístico do conjunto de edificações.

Parágrafo único. Não se aplicam as exigências dos incisos I e II deste artigo aos empreendimentos instituídos em gleba, com mais de uma unidade, quando não houver necessidade de individualização em unidades autônomas com matrículas independentes, devendo, no entanto, estar gravado no projeto de aprovação que "não haverá individualização de unidades".

Art. 85. As bancas destinadas ao uso comercial poderão ser implantadas, a título precário, observando os critérios a seguir:

I - o uso comercial seja permitido no local;



- II - seja respeitado o recuo frontal e o índice de permeabilidade;
- III - a estrutura das bancas seja confeccionada com material leve e removível, sem fundação;
- IV - altura máxima da banca não ultrapasse 3,00m (três metros);
- V - a estrutura possua uma das faces totalmente aberta;
- VI - a área máxima não exceda a 16m² (dezesseis metros quadrados);
- VII - sejam cumpridas as exigências relativas à atividade desenvolvida.

§ 1º. A licença de instalação será fornecida a título precário pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, mediante requerimento do interessado instruído com os seguintes documentos:

- I - cópia da matrícula do imóvel expedida nos últimos doze meses;
- II - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) ou de Cadastro INCRA;
- III - projeto de implantação elaborado por profissional devidamente habilitado com cópia da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- IV - memorial descritivo do material empregado na banca.

§ 2º. A licença de funcionamento será expedida pela Secretaria Municipal de Finanças.

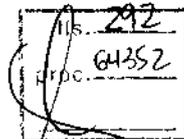
§ 3º. Quando o requerente não for o proprietário do imóvel deverá ser apresentado instrumento legal de cessão do direito de uso.

Art. 86. As vagas de veículos poderão ser cobertas, desde que observadas as seguintes condições:

- I - estrutura confeccionada com material leve e removível;
- II - cobertura de material têxtil, lona ou equivalente;
- III - altura máxima de 3,00m (três metros);
- IV - existam ao menos três faces totalmente abertas, exceto quando a face coincidir com parede de divisa ou de edificação;
- V - a cobertura limite-se ao espaço destinado à vaga de veículo, sem prejuízo do índice de permeabilidade.

§ 1º. A licença de instalação será fornecida a título precário pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, a requerimento do interessado, instruído com os documentos abaixo relacionados:

- I - cópia da matrícula do imóvel expedida nos últimos 12 (doze) meses;



II - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) ou de Cadastro INCRA recente;

III - projeto de implantação elaborado por profissional devidamente habilitado com cópia da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

IV - memorial descritivo do material empregado.

§ 2º. Quando o requerente não for o proprietário do imóvel, deverá ser apresentado instrumento legal de cessão do direito de uso.

§ 3º. As vagas de veículos descritos neste artigo não poderão ser utilizadas para uso comercial ou estoques de produtos ou mercadorias.

Art. 87. Nos casos previstos nos arts. 84 e 85 não se aplicam os índices de ocupação e aproveitamento.

Subseção II - Da Valorização dos Espaços

Art. 88. Os edifícios destinados à habitação coletiva devem contar com espaços livres cobertos e descobertos, destinados ao uso comum para atividades de lazer dos moradores, nas seguintes proporções:

I - de 5% (cinco por cento) da área total de aproveitamento do projeto para o espaço livre coberto;

II - de 5% (cinco por cento) da área total do imóvel para o espaço livre descoberto

Art. 89. Os índices e condições definidos no art. 38 não se aplicam em estruturas removíveis, destinadas ao uso industrial ou para armazenagem, apoiadas ou fixadas no próprio piso, inseridas dentro da edificação ou que sua remoção possa ser feita sem nenhuma forma de demolição.

Parágrafo único. As estruturas definidas no “caput” não precisam constar do projeto de aprovação da edificação, sem prejuízo das condições mínimas de higiene, segurança e habitabilidade e respectiva responsabilidade técnica.

Art. 90. O uso e ocupação do solo poderão ocorrer em áreas objeto de cessão do direito de uso, desde que o requerente apresente contrato com firma reconhecida no qual o proprietário autorize o uso e ocupação da área, excluída nesse caso, a obrigatoriedade de o proprietário firmar o projeto.

CAPÍTULO VI

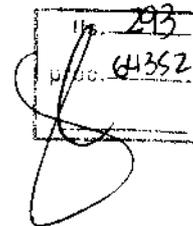
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I - Conceito

Art. 91. O parcelamento do solo tem como objetivo regulamentar a abertura de vias públicas e a criação de novas áreas podendo ocorrer nos seguintes modos a seguir:

I - divisão de área, desmembramento, desdobro ou anexação;

II - fracionamento;



III - loteamento e modificação de quadra.

§ 1º. Os parcelamentos do solo deverão ser precedidos de aprovação junto ao Município.

§ 2º. Nos parcelamentos de glebas que gerarem áreas inferiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) deverão ser doadas as áreas públicas correspondentes, nos termos desta Lei.

§ 3º. As áreas resultantes de parcelamentos de glebas com áreas iguais ou superiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) serão consideradas remanescentes e permanecerão classificadas como glebas.

Art. 92. É considerado tolerado todo o parcelamento de lote vinculado à edificações que comprovadamente ocorreram até data anterior à vigência desta norma, independente da testada e da área do lote implantado.

Parágrafo único. A comprovação deverá ser feita por meio de documento público ou de demonstração de consumo de serviço público vinculado ao imóvel.

Art. 93. Todo e qualquer parcelamento de área, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulamentado pela presente Lei, observadas as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 1º. Os projetos integrados de parcelamento e implantação de edificações deverão ser submetidos à análise conjunta dos órgãos municipais competentes, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais estabelecidos na presente Lei.

§ 2º. Os projetos de parcelamento do solo com doação de áreas públicas com ou sem abertura de via, deverão ser objetos de pré-análise na forma do artigo 104 da presente lei.

Art. 94. Quando da existência de edificações nas áreas objeto de parcelamento do solo, os índices e condições definidos pelo art. 38 deverão ser respeitados para as áreas resultantes.

Seção II - Dos Procedimentos

Subseção I - Das Diretrizes de Divisão de Área e Desmembramento

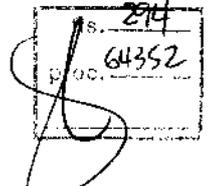
Art. 95. Nos casos de gleba, o interessado deverá requerer diretrizes apresentando, no ato, os seguintes documentos:

I - requerimento com identificação do interessado, especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação e assinatura do proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração ou documento equivalente;

II - cópia atualizada da matrícula do registro de imóveis;

III - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);

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



V - levantamento planialtimétrico e cadastral, contendo as indicações dos cursos d'água existentes com as respectivas Áreas de Proteção Ambiental e a hipsometria, ressaltando as declividades mencionadas na legislação federal;

VI - memorial descritivo e justificativa do projeto.

Art. 96. As diretrizes deverão ser expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em processo devidamente instruído com as exigências do artigo 95, no prazo de 60 (sessenta) dias úteis.

Subseção II - Da Aprovação de Divisão de Área, Desdobro, Anexação e ou Desmembramento

Art. 97. Os projetos de divisão de área, desdobro, anexação ou desmembramento deverão ser requeridos ao Município instruído com os seguintes documentos:

I - cópia da matrícula do registro de imóveis emitida nos últimos 12 (doze) meses;

II - cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);

III - projeto, em 5 (cinco) vias impresso em papel sulfite 1 (uma) via impressa em papel vegetal e uma cópia em arquivo digital, contendo:

a) localização do terreno, indicando suas dimensões, seus confrontantes e a distância da esquina mais próxima;

b) áreas resultantes, com as respectivas dimensões e numerações;

c) delimitação de faixas não edificáveis, diretrizes viárias e servidões, se houver, inclusive com as informações agregadas pelo art. 95, inciso V;

d) locação das edificações existentes;

e) descrição perimétrica das áreas resultantes e intermediárias;

f) divisas amarradas nas coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal.

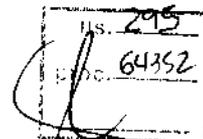
§ 1º. Os lotes oriundos de loteamentos devidamente aprovados pelo Município estão dispensados da amarração das divisas nas coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal.

§ 2º. As divisões de áreas oriundas de glebas deverão ser precedidas de requerimento de diretrizes na forma estabelecida para o loteamento.

§ 3º. O parcelamento do solo para fins urbanos de glebas inseridas na macrozona urbana deverão destinar 10% (dez por cento) da área parcelada para área livre de uso público e 5% (cinco por cento) para área institucional.

§ 4º. As áreas públicas deverão ser doadas ao Município sem ônus aos cofres públicos no ato do registro do parcelamento, bem como estarem devidamente identificadas e acompanhadas do respectivo memorial descritivo.

§ 5º. O interessado poderá requerer, quando da solicitação de diretrizes, a substituição dos 5% (cinco por cento) a serem destinados para área institucional, desde que haja o interesse do Município, pelas formas dispostas abaixo:



I - pagamento em pecúnia, cujo valor será calculado com base no metro quadrado local quando da aprovação do loteamento, a ser revertido em obras de infra-estrutura urbana, avaliadas e coordenadas pela Secretaria Municipal de Obras;

II - doação de área diversa da parcelada com valor proporcional ao da área institucional correspondente em metros quadrados.

§ 6º. A Secretaria Municipal de Obras deverá se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto num prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis a partir do cumprimento das exigências dos parágrafos anteriores.

Art. 98. A aprovação será formalizada através de certidão oficial vinculada à planta aprovada devidamente carimbada e assinada pelo responsável técnico municipal.

Art. 99. As certidões e plantas deverão ser levadas ao registro de imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação, podendo ser revalidadas por igual período.

Parágrafo único. A revalidação somente poderá ser expedida se ficar comprovado, através de documento público, o impedimento do registro na vigência da certidão.

Subseção III - Fracionamento

Art. 100. O fracionamento provocado pelo Município deverá ser executado a ônus do erário público, devendo ser apresentado ao proprietário ou seu representante legal o registro dos remanescentes no prazo de 180 (cento e oitenta) dias úteis.

Parágrafo único. No impedimento do registro do remanescente por culpa exclusiva do proprietário ou representante legal, prorroga-se o prazo até que seja possível dar cumprimento ao disposto no "caput" deste artigo.

Art. 101. Após a transferência da via ao Município, a sua classificação viária será publicada na Imprensa Oficial do Município.

Subseção IV - Das Diretrizes de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 102. O interessado deverá requerer diretrizes munido dos seguintes documentos do imóvel:

I - requerimento com identificação do interessado, especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação e assinatura do proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração ou documento equivalente;

II - cópia atualizada da matrícula do registro de imóveis;

III - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);

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

V - aerofotogramétrico da cidade ou do Município, contendo os limites do imóvel e as indicações dos cursos d'água existentes com as respectivas Áreas de Proteção Ambiental e a hipsometria, ressaltando as declividades mencionadas na legislação federal;



VI - a indicação sobre o levantamento topográfico, das declividades superiores a 30% (trinta por cento) e 40% (quarenta por cento), devidamente destacadas, bem como as posições das infra-estruturas urbanas existentes com as quais o loteamento será conectado;

VII - indicação das áreas de preservação permanente - APPs, vegetação e recursos hídricos existentes;

VIII - memorial descritivo e justificativa do projeto.

Art. 103. As diretrizes deverão ser expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em processo devidamente instruído, no prazo de 15 (trinta) dias úteis.

Parágrafo único. A diretriz terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da sua expedição, podendo ser revalidada por igual período, desde que atendida a legislação vigente na data do pedido de revalidação.

Subseção V - Da Pré-análise de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 104. Expedidas as diretrizes, caberá ao interessado apresentar à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente o pré-projeto para pré-análise e anuência, o qual deverá conter os seguintes documentos:

I - 02 (duas) cópias do projeto, em papel sulfite, na escala mínima de 1:1.000 e uma cópia em meio digital no formato DWG ou DXF, constando os elementos descritos abaixo:

a) levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, contendo curvas de nível de metro em metro e amarradas com as coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal;

b) vegetação e recursos hídricos existentes, indicando os locais das áreas de proteção ao manancial;

c) identificação dos confrontantes;

d) indicação das áreas e vias públicas próximas;

e) amarração com as coordenadas;

f) indicação da quantidade de lotes na quadra e das vias a serem abertas, elaborados de acordo com as especificações previstas nesta Lei, e das áreas públicas definidas como área livre de uso público e área institucional no caso de loteamento.

Art. 105. O prazo para conclusão da pré-análise é de 30 (trinta) dias úteis.

Parágrafo único. A anuência da pré-análise irá ocorrer por certidão oficial acompanhada do projeto devidamente vistado por servidor técnico municipal, a qual deverá ser retirada pelo interessado junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, para prosseguimento nos autos após elaboração dos projetos para aprovação.

Subseção VI - Da Aprovação para Implantação de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 106. O projeto de loteamento ou modificação de quadra deverá ser apresentado ao Município instruído com:



ISS 297
64352

- I - requerimento com assinatura do proprietário ou representante legal;
- II - cópia da certidão da pré-análise expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente;
- III - memorial descritivo e justificativo do projeto;
- IV - cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);
- V - projeto geométrico urbanístico 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 das áreas permeáveis, livres de uso público e institucionais;
 - b) delimitação das vias;
 - c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com identificação de raios, 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 institucionais;
 - e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
 - f) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e as edificações, inclusive com as informações agregadas pelo art. 102, inciso V;
 - g) quadro de áreas completo e quadro de área resumido.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Obras deverá se manifestar quanto à aprovação ou rejeição do projeto num prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 107. O interessado providenciará o encaminhamento dos projetos de infraestrutura para aprovação, em processos apartados e perante os órgãos públicos e concessionárias competentes.

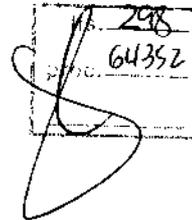
Art. 108. A aprovação irá ocorrer por certidão oficial vinculada ao projeto vistado, que deverá ser encaminhado para aprovação junto aos órgãos externos competentes.

Art. 109. Após aprovação pelo Município e pelos órgãos estaduais e federais competentes, a Secretaria Municipal de Obras emitirá alvará de execução do loteamento ou modificação de quadra.

Subseção VII - Da Expedição do Alvará de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 110. O alvará de execução, devidamente instruído, será expedido no prazo de 10 (dez) dias úteis, após formalização do termo de compromisso de que trata o art. 111, e a apresentação dos documentos relacionados a seguir:

- I - projeto aprovado da pavimentação das vias;
- II - projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais;
- III - projeto aprovado do sistema de esgoto sanitário;



IV - projeto aprovado de distribuição de água potável;

V - projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres e distribuição de energia de acordo com as exigências e padrões técnicos da concessionária;

VI - projeto aprovado de arborização das vias e paisagismo da área verde;

VII - projeto de sinalização viária;

VIII - cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 111. Para entrega do alvará de execução do loteamento ou modificação de quadra, o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público no momento do registro do loteamento, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as vias de circulação, as áreas livres de uso público 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) implantação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;

g) arborização das vias e das áreas verdes;

h) rede de distribuição de energia;

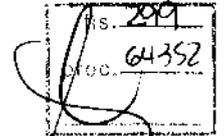
III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser vistoriada pelo Município antes do fechamento, mediante prévia comunicação do interessado.

§ 1º. Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas ao Município ou concessionárias, sem direito a 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 for justificado pelo interessado.

§ 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 especificados no cronograma de obras.



Art. 112. O alvará de execução será emitido pela Secretaria Municipal de Obras.

Subseção VIII - Da Aprovação Final de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 113. 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 - descrição perimétrica dos lotes e das áreas que passarão 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;

§ 1º. Após a expedição da certidão de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras de infra-estrutura, o responsável pelo loteamento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º. Após o registro em cartório, o Município classificará as novas vias públicas por ato do Executivo.

§ 3º. O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação pelo Município.

§ 4º. No contrato de compra e venda de lote resultante do projeto aprovado deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta Lei.

§ 5º. No caso de o contrato padrão constar restrições urbanísticas e idílicas diferentes das definidas na presente Lei, deverá ser submetido à aprovação do Município.

§ 6º. As certidões e plantas deverão ser levadas ao registro de imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação, podendo ser revalidada por igual período.

§ 7º. A revalidação somente poderá ser expedida se ficar comprovado, através de documento público, o impedimento do registro na vigência da certidão.

Art. 114. Após a transferência da via ao Município, a sua classificação viária será efetivada mediante decreto.

Subseção IX - Da Garantia Substitutiva

Art. 115. 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 loteamento, contendo no mínimo 50% (cinquenta por cento) da soma das áreas dos lotes gerados, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor do Município;

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

III - atendidas as demais condições estabelecidas nesta Lei e firmado o instrumento de hipoteca, o projeto será aprovado e o Município expedirá o alvará para a



300
643/2
[Handwritten signature]

execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, com a averbação da hipoteca das áreas por ela atingidas;

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

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

VI - competirá ao Município 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 incorporação no todo ou em parte das áreas hipotecadas, mediante a execução sumária do contrato de hipoteca para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo loteamento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1º. A critério do Município poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis no Município de Jundiaí não incluídos no loteamento ou depósito de caução.

§ 2º. 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.

§ 3º. O valor da garantia real, será determinado por técnicos habilitados do Município e deverá corresponder ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 4º. Poderá ser aceita como garantia a fiança bancária, desde que o proprietário se comprometa, em termo próprio, a providenciar a sua renovação sempre que for necessário, hipótese em que o valor da garantia corresponderá ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado, sem acréscimos.

§ 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.

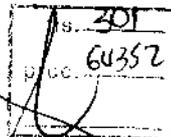
Subseção X - Do Loteamento na Forma Fechada

Art. 116. Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, a título precário, desde que:

I - a condição de loteamento fechado seja manifestada quando da solicitação das diretrizes;

II - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei;

III - as vias projetadas deverão 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 Municipalidade;



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

V - os serviços públicos e a manutenção das áreas públicas, localizadas dentro do perímetro fechado sejam desempenhados às expensas da entidade representativa dos proprietários;

VI - seja providenciado o registro da constituição da entidade representativa dos proprietários.

VII - o loteamento não possua mais de 500 (quinhentos) lotes.

§ 1º 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.

§ 2º. Os parâmetros para implantação de portarias em área pública serão regulamentadas por ato do executivo.

Art. 117. O sistema viário interno e áreas livres de uso público serão objeto de concessão de uso especial à entidade representativa dos proprietários.

Art. 118. O contrato de concessão de uso especial de que trata o art. 116 será regulamentado por ato do Executivo.

Art. 119. A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos nesta Seção poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse do Município ou da maioria absoluta dos moradores.

Seção III - Das Condições Gerais

Art. 120. Não serão aceitos projetos de edificações em lotes cuja via de acesso direto não tenha sido oficializada pelo Município.

Art. 121. 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% - cinquenta por cento) quando em corte, e 1:2,5 (40% - quarenta por cento) quando em aterro;

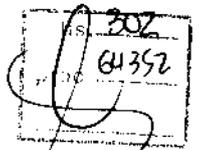
II - os revestimentos deverão ser executados com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério do Município, em taludes com altura inferior a 1,00m (um metro) ou declividade inferior a 1:3 (33% - trinta e três por cento);

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

IV - os taludes de altura superior a 3,00m (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 empresa ou profissional legalmente habilitados.



Art. 122. Os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em glebas adequadas 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).

§ 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 vegetação protegida por legislação específica ou árvores nativas isoladas sem autorização ou anuência dos órgãos técnicos do Município, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 3º. Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem anuência da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e autorização do órgão ambiental estadual competente.

§ 4º. Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água e nascentes deverão ser reservadas faixas de preservação permanente com largura definida pela legislação pertinente, priorizando a reserva da vegetação nativa existente, exceto nos casos de licenciamento junto ao órgão ambiental estadual.

§ 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 15,00m (quinze metros).

Art. 123. 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 o Município:

I - área livre de uso público: 10% (dez por cento) da área total parcelada se não houver abertura de via;

II - área livre de uso público: 20% (vinte por cento) da área total parcelada com abertura de via;

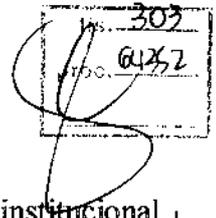
III - área institucional: 5% (cinco por cento) da área total parcelada.

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

§ 2º. Não configura loteamento o desmembramento de gleba afetado por diretriz de alargamento de via.

§ 3º. As vielas sanitárias deverão ser computadas no percentual destinado ao sistema viário.

§ 4º. As áreas públicas deverão ter a frente mínima da zona em que se situa.



§ 5º. A área livre de uso público poderá ser conjugada com a área institucional, desde que contíguas.

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

§ 7º. A área resultante do parcelamento do solo igual ou superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), quando não contabilizada na destinação das áreas públicas, será considerada gleba remanescente.

§ 8º. O disposto neste artigo não se aplica em divisões de área quando as glebas resultantes possuírem área mínima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 124. As áreas livres de uso público serão compostas da seguinte forma abaixo:

I - 50% (cinquenta por cento) da área será destinada para sistema de lazer, onde poderão ser construídos equipamentos próprios para o lazer, mediante prévia aprovação no pré-projeto e autorização do Município;

II - 50% (cinquenta por cento) da área será destinada para área verde, a qual deverá ser composta por terrenos com cobertura vegetal ou reflorestados, podendo coincidir com faixas de preservação permanente, mediante prévia aprovação no pré-projeto e autorização do Município.

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

Art. 125. O Município 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 dos lotes sejam acrescidas às áreas verdes.

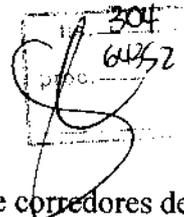
§ 1º. A medida tratada neste artigo não deve permitir que os projetos especiais aumentem a densidade demográfica além do propiciado em urbanização convencional ou que tenham lotes com área inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 2º. O projeto especial de que trata este artigo deve ser fundamentado pelo seu proponente, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão competente do Município.

Art. 126. Quando se tratar de glebas situadas em mais de uma zona, o número de lotes determinado de acordo com as densidades brutas previstas para cada zona poderá ser distribuído em toda a gleba de tal forma que favoreça a qualidade do projeto de urbanização e preservação ambiental.

§ 1º. O disposto no "caput" deste artigo aplica-se às áreas situadas em Zonas de Conservação de Manancial (ZCM), desde que as áreas públicas se concentrem neste zoneamento.

§ 2º. O projeto especial de que trata este artigo deve ser fundamentado pelo seu autor, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão competente do Município.



Art. 127. Qualquer iniciativa em imóvel voltado para vias arteriais e corredores de comércio e serviço deverá prever como finalidade a ligação rápida entre bairros, submetendo a sua aprovação às normas que se seguem:

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

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

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

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 9,00m (nove metros), paralela à via arterial.

Art. 128. Quando da abertura de novas vias, o desnível entre a frente e os fundos dos lotes criados, sob qualquer uma das formas de parcelamento do solo, for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser reservada uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00m (três metros) ao longo das divisas dos fundos.

Art. 129 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, no máximo 400 m (quatrocentos metros), 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 a passagem de serviços existentes na área a ser loteada, tais como servidão de passagem ou acessos necessários para atender os terrenos confrontantes.

§ 1º. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros).

§ 2º. Serão toleradas quadras com comprimento entre 200,00 e 300,00 m (duzentos e trezentos metros), desde que seja projetada via de pedestre intermediária.

§ 3º. As disposições dos parágrafos 1º e 2º não se aplicam às urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas.

§ 4º. As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário estrutural terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 5º. 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.

Art. 130. Os lotes gerados deverão ser projetados de modo que a profundidade seja de até duas vezes e meia a testada.



Parágrafo único. Serão aceitos lotes com dimensões diferentes da estabelecida no “caput” deste artigo, desde que tecnicamente justificado pelo profissional responsável pelo projeto e que haja anuência do interessado.

CAPÍTULO VII TERRAPLENAGEM

Art. 131. Para os serviços de movimentação de terra com volume superior a 100m³ (cem metros cúbicos), será exigida para aprovação junto ao Município a apresentação de:

- I - projeto detalhado da movimentação de terra;
- II - projeto de drenagem;
- III - Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) preenchida e acompanhada do comprovante de pagamento;
- IV - cronograma da obra;
- V - comprovante do recolhimento do imposto sobre serviços (ISSQN) do profissional;
- VI - alvará de execução preenchido.

Art. 132. 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 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 eficientes, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades.

Art. 133. 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 serem apresentados no prazo de um ano da vigência desta Lei.

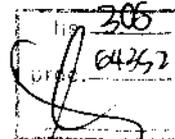
CAPÍTULO VIII DO INTERESSE SOCIAL

Seção I

Conceito dos empreendimentos de interesse social com a participação da iniciativa privada

Art. 134. Aos empreendimentos habitacionais individuais ou coletivos, horizontal ou vertical, executados em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS serão declarados de interesse social, podendo ser atribuída densidade líquida superior a definida no art. 63.

Parágrafo único. A densidade líquida poderá ser aumentada até o limite máximo de 20% definidos para a zona onde se situe o imóvel.



Art. 135. Os parcelamentos de solo com abertura de via que gerem unidades com área inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) serão considerados de interesse social e deverão ser executados em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS.

Art. 136. Os projetos enquadrados nos arts. 133 e 134 integram a Zona de Interesse Público (ZIP).

Art. 137. Em qualquer imóvel da macrozona urbana, com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU), será permitido o loteamento ou conjunto de edificações com área mínima de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), desde que sejam atendidas as seguintes condições:

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

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

III - prova de atendimento à população com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, 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 de interesse social na região.

Art. 138. A proposta de realização de conjunto de edificações ou parcelamento do solo de interesse social deverá ser apreciada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e aprovada pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 1º. 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).

§ 2º. O preço equivalente será determinado como segue:

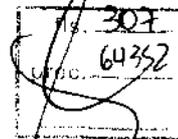
I - lotes: o custo do metro quadrado será o valor de mercado antes da implantação do loteamento;

II - edificações: o custo do metro quadrado será o Custo Unitário Básico - CUB, definido mensalmente pelo Sindicato da Construção do Estado de São Paulo - SINDUSCON.

§ 3º. A Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS ou outro órgão municipal ou estadual competente terá o prazo de até 6 (seis) meses, após o registro que outorga condições a comercialização dos lotes ou unidades autônomas 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 conjunto de edificação ou parcelamento do solo de interesse social no ato da solicitação das diretrizes, ou na apresentação do respectivo projeto de implantação.



§ 6º. Os usos permitidos para os lotes oriundos de parcelamentos do solo de interesse social são os definidos na tabela II do anexo II desta Lei.

§ 7º. Os projetos enquadrados nesta Seção passarão a integrar a Zona de Interesse Público (ZIP), enquadrados como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

Art. 139. No parcelamento do solo e nos empreendimentos condominiais aplicam-se os procedimentos e condições gerais definidos nesta norma.

Art. 140. No parcelamento do solo deverá ser destinado 5% (cinco por cento) dos lotes para uso estritamente em atividade comercial, cabendo ao empreendedor compor um núcleo de comércio e serviço.

Seção II - Dos empreendimentos de interesse social com órgãos governamentais

Art. 141. Os órgãos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal poderão implantar empreendimentos condominiais ou parcelamentos de interesse social, dentro de seus programas, para atendimento da demanda habitacional de baixa renda do Município.

§ 1º. O Município de Jundiá e a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, com prévia autorização legislativa e com o estabelecimento de todas as condições para implementação de empreendimentos condominiais ou parcelamentos de interesse social, poderão celebrar convênios e outros ajustes para o fim de que trata este artigo.

§ 2º. Os projetos enquadrados nesta Seção passarão a integrar a Zona de Interesse Público (ZIP), como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS.

CAPÍTULO IX

DO INTERESSE FUNDIÁRIO

Seção I - Da regularização fundiária de interesse social

Art. 142. Regularização fundiária de interesse social é a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda.

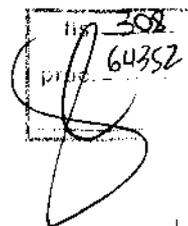
Parágrafo único. Os núcleos de submoradias, cadastrados e monitorados pela Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, são considerados de interesse social e serão prioritários para os projetos de regularização fundiária de interesse social, desde que apresentem condições de urbanização.

Art. 143. Respeitadas as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, a regularização fundiária de interesse social observará os seguintes princípios:

I - ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, com prioridade para sua permanência na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental;

II – articulação com as políticas setoriais de habitação, de meio ambiente, de saneamento básico e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo e com as iniciativas públicas e privadas, voltadas à integração social e à geração de emprego e renda;

III – participação dos interessados em todas as etapas do processo de regularização;



IV – estímulo à resolução extrajudicial de conflitos;

V – concessão do título preferencialmente para a mulher.

Seção II - Da regularização fundiária de interesse específico

Art. 144. Regularização fundiária de interesse específico é a regularização fundiária quando não caracterizado o interesse social.

§ 1º. Os parcelamentos de solo cadastrados nesta Municipalidade, assim como aqueles declarados de interesse público por ato do poder Executivo, desde que consolidados anteriormente à vigência da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, serão considerados de interesse fundiário independente do padrão sócio-econômico e deverão ser regularizados urbanisticamente sob a análise, aprovação e fiscalização da Secretaria Municipal para Assuntos Fundiários.

§ 2º. Os parcelamentos de solo abrangidos por este artigo passarão a integrar a macrozona urbana do Município e serão classificados na Zona de Interesse Público (ZIP), delimitada no Anexo I.

Seção III - Do licenciamento ambiental da regularização fundiária

Art. 145. O licenciamento ambiental poderá ser deferido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente ou pelo órgão estadual através da Agência Ambiental, devendo ser expedida a certidão de conformidade ambiental e o termo de ajustamento de compensação, se necessário.

§ 1º. O Município poderá, por decisão motivada, admitir a regularização fundiária em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 31 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

§ 2º. O estudo técnico referido no § 1º deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado, compatibilizando-se o projeto de regularização fundiária com a comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso.

CAPÍTULO X

DA CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL

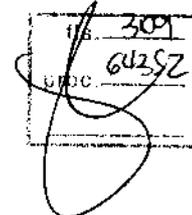
Art. 146. As novas atividades de extração mineral e exploração de água mineral, serão permitidas na Macrozona Rural e nas áreas da Macrozona Urbana conforme Anexo II, Tabela II, devendo demonstrar que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento do município.

§ 1º. As extrações de argila já existentes na Bacia do Rio Jundiá-Mirim poderão ser regularizadas, desde que seja promovida a recuperação ambiental das áreas degradadas.

§ 2º. Toda atividade de mineração dependerá de anuência do Município, a qual ficará vinculada ao devido licenciamento junto aos órgãos competentes.

§ 3º. As extrações de areia somente serão permitidas nas áreas indicadas no Anexo

IV.



Art. 147. A canalização, retificação ou desvio dos cursos de água e a construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer, dependerão de prévia aprovação do projeto pelos órgãos estaduais competentes e anuência do Município, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 148. As novas atividades a serem implantadas na Zona de Conservação de Manancial - ZCM somente serão autorizadas quando as respectivas atividades demonstrarem que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento, devendo a aprovação ser precedida de parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Parágrafo único. A municipalidade enviará mensalmente a relação de projetos aprovados ao órgão responsável pelo abastecimento de água, com o objetivo de auxiliar a fiscalização das áreas de proteção dos mananciais.

CAPÍTULO XI

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 149. A responsabilidade técnica dos projetos deverá ser assumida por profissionais devidamente habilitados e inscritos na Secretaria Municipal de Obras.

Art. 150. Constando indícios de infração a dispositivo desta Lei, sem prejuízo das medidas previstas na legislação vigente, o proprietário ou responsável legal pelo imóvel será previamente notificado a prestar esclarecimentos, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 151. Caso não apresente os esclarecimentos de que trata o art. 150 no prazo legal ou quando os mesmos forem considerados injustificados ou insuficientes pelo órgão técnico competente, em parecer fundamentado, o proprietário ou o responsável legal pelo imóvel será autuado por infração à presente Lei e notificado para apresentar defesa no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, ficando sujeito à aplicação das seguintes penalidades:

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

§ 1º. A defesa deverá ser apreciada no prazo de 15 (quinze) dias pela Secretaria pertinente à matéria e, não sendo procedentes as suas alegações, poderão ser aplicadas as penalidades previstas nos incisos II, III e IV do § 1º deste artigo.

§ 2º. O autuado será notificado da decisão por via postal, podendo apresentar recurso, sem efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data de recebimento da notificação.

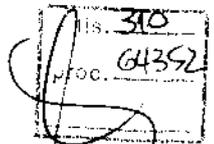
§ 3º. O recurso mencionado no parágrafo anterior será apreciado no prazo de 15 (quinze) dias, esgotando a esfera administrativa.

§ 4º. A multa diária será fixada entre 1 (um) e 50 (cinquenta) UFMJ (unidade fiscal do Município de Jundiá) devendo ser aplicada nos casos de descumprimento das sanções previstas nos incisos II, III e IV deste artigo, na forma estabelecida em regulamento.



(Lei nº 7.858/2012)

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ - SP



Art. 152. Os procedimentos de fiscalização e aplicação de penalidades previstos neste Capítulo serão regulamentados pelo Poder Executivo no prazo de 90 (noventa) dias da data de publicação desta Lei.

CAPÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 153. Os processos protocolados perante o Município até a data de início de vigência desta norma serão analisados com base na legislação anterior, desde que mantido o pedido original.

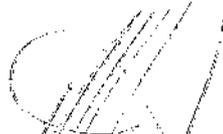
Parágrafo único. As disposições desta Lei somente poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de sua vigência, mediante pedido do interessado, devendo neste caso atender à presente lei na sua integralidade, independentemente das normas vigentes na época do protocolo do pedido.

Art. 154. Os processos referentes à certidão de uso do solo, diretrizes e pré-análise que necessitarem de complemento de informações ou não forem retirados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, serão encaminhados para o arquivo geral.

Art. 155. A presente lei deverá ser revisada num prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Art. 156. Esta lei entrará em vigor 60 (sessenta) dias após a data de sua publicação.

Art. 157. Fica revogada a Lei nº 7.503, de 2 de julho de 2010.


MIGUEL HADDAD

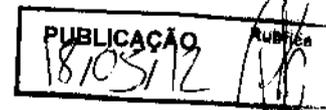
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiá, aos onze dias do mês de maio de dois mil e doze.


GUSTAVO L. C. MARYSSAEL DE CAMPOS

Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

sec.1



Dis. 311
Proc. 64352



FRANCO DA ROCHA

Secretaria de
Planejamento e
Meio Ambiente

PREFEITURA
JUNDIAÍ
OPORTUNIDADE É PARA TODOS

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
LEI DE ___/___/2011 - ALTERA A LEI 7.741/2011
QUE DISCIPLINA O ZONEAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO

18 DE ABRIL DE 2.012

BASE: GEOPROCESSAMENTO

ESCALA: 1:25.000

A
J.

312
64352

ANEXO II – TABELA I
Categorias de Uso

Uso Rural	
R-I	<u>Agrosilvopastoril</u> Compreende as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais e extração vegetal, incluindo as atividades realizadas pela agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima.
R-II	<u>Núcleo Residencial Rural</u> Compreende o conjunto de edificações, com a finalidade de viabilizar ou manter as atividades permitidas na macrozona rural em especial as agrícolas ou a vegetação das áreas da reserva legal, áreas de preservação permanente e as matas naturais existentes no imóvel.
R-III	<u>Exploração de água mineral</u> Compreende as atividades de extração e envasilhamento de água mineral.
R-IV	<u>Extração mineral</u> Compreendem as atividades de extração de argila, areia ou de outros minerais.
R-V	<u>Recreacional e turístico</u> Compreende as atividades de esporte e lazer ao ar livre, de turismo e ecoturismo e de hospedagem vinculadas as atividades rurais, pesquisa e educação ambiental; atividades de clínicas de atendimento e tratamento a dependentes químicos e clínicas de repouso, em área mínima de 20.000m ² (vinte mil metros quadrados).
R-VI	<u>Comércio e Serviço Rural</u> Compreende as atividades de comércio ou serviço de atendimento e suporte as atividades rurais.

Uso Habitacional	
H-I	<u>Habituação unifamiliar</u> Edificação habitacional isolada, com até 3 pavimentos e altura máxima de 10,50m
H-II	<u>Habituação coletiva Vertical I</u> Edificação habitacional vertical com até 4 pavimentos e altura máxima de 17,50m.
H-III	<u>Habituação coletiva Vertical II</u> Edificação habitacional vertical com 5 a 8 pavimentos e altura máxima de 31,50m.
H-IV	<u>Habituação coletiva Vertical III</u> Edificação habitacional vertical com 8 a 12 pavimentos, e altura máxima de 45,50m,
H-V	<u>Habituação coletiva Vertical IV</u> Edificação habitacional vertical com 13 a 16 pavimentos e altura máxima de 59,50m,
H-VI	<u>Conjunto de edificações habitacionais</u> Conjunto edificações habitacionais permissíveis (verticais ou horizontais)

ANEXO II – TABELA I
Categorias de Uso

313
64352

Uso de Comércio e Serviço	
CS-I	<u>Comércio e Serviço de Atendimento Local</u> <i>Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito local. Para atendimento das necessidades básicas das residências unifamiliares no que se refere a alimentos, higiene, assistência administrativa e medicamentos.</i>
CS-I(F)	<u>Comércio e Serviço Familiar</u> <i>Compreende as atividades de profissionais autônomos implantados em parte da habitação unifamiliar (exceto as integrantes de conjunto habitacional fechado ou loteamento fechado) que atendam as seguintes condições: área destinada a atividade não superior a 25% da área total da edificação ou 30m² (trinta metros quadrados), devendo ser respeitada a menor área, não necessite de acesso independente, seja desenvolvida pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial.</i>
CS-II	<u>Comércio e Serviço de Atendimento do Bairro</u> <i>Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito de bairro. Para atendimento das necessidades complementares das residências unifamiliares e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: alimentação vinculadas ou não a lazer, varejistas de modo geral, relacionados a veículos de pequeno porte e abastecimento de combustível, salões de festa e reunião, hospedagem, mercado, supermercados, os serviços relacionados a equipamentos eletrônico e conjunto de escritórios ou similares</i>
CS-III	<u>Comércio e Serviço de Atendimento da Cidade</u> <i>Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito de cidade. Para atendimentos de todas as necessidades das habitações e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: atacadistas de modo geral, relacionados a veículos, depósitos de material de construção, oficinas de modo geral e hipermercado ou similares</i>
CS-IV	<u>Comércio e Serviço de Atendimento Regional</u> <i>Compreende as atividades de comércio ou serviço de âmbito regional, as não enquadradas outras categorias e os seguintes seguimentos: hospedagem ao longo de rodovias, shopping Center e garagens de veículos de grande porte ou similares</i>
CS-V	<u>Comércio e Serviço proibidos</u> <i>são as atividades de comércio e serviço que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município. (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores).</i>

314
64352

ANEXO II – TABELA I
Categorias de Uso

<i>Uso Serviço de Saúde</i>	
SS-I	<u>Serviço de Saúde de Atendimento Local</u> <i>Compreende as atividades de serviços de saúde de âmbito local. Para atendimento das necessidades básicas das residências unifamiliares, não sendo permitido procedimentos ou internações no local.</i>
SS-I(F)	<u>Serviço de Saúde Familiar</u> <i>Compreende as atividades de profissionais autônomos implantados em parte da habitação unifamiliar (exceto as integrantes de conjunto habitacional fechado ou loteamento fechado) que atendam as seguintes condições: área destinada a atividade não superior a 25% da área total da edificação ou 30m² (trinta metros quadrados), devendo ser respeitada a menor área, não necessite de acesso independente, seja desenvolvida pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial.</i>
SS-II	<u>Serviço de Saúde de Atendimento do Bairro</u> <i>Compreende as atividades de serviço de saúde de âmbito de bairro. Para atendimento das necessidades complementares das residências unifamiliares e a população do bairro, sendo permitido o procedimentos e proibida as internações.</i>
SS-III	<u>Serviço de Saúde de Atendimento da Cidade</u> <i>Compreende as atividades de serviço de saúde de âmbito de cidade. Para atendimentos de todas as necessidades da população do município.</i>
SS-IV	<u>Serviço de Saúde de Atendimento Regional</u> <i>Compreende as atividades de serviço de saúde de âmbito regional e as não enquadradas nas outras categorias.</i>
SS-V	<u>Serviços de Saúde proibidos</u> <i>são as atividades de serviço de saúde que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município. (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores).</i>

46

ANEXO II – TABELA 1
Categorias de Uso

IC-I	<u>Institucional e Comunitário de Atendimento Local</u> Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito local. Para atendimento das necessidades básicas das residências unifamiliares no que se refere educação infantil
IC-I(F)	<u>Institucional e Comunitário Familiar</u> Compreende as atividades de profissionais autônomos implantados em parte da habitação unifamiliar (exceto as integrantes de conjunto habitacional fechado ou loteamento fechado) que atendam as seguintes condições: área destinada a atividade não superior a 25% da área total da edificação ou 30m ² (trinta metros quadrados), devendo ser respeitada a menor área, não necessite de acesso independente, seja desenvolvida pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial..
IC-II	<u>Institucional e Comunitário de Atendimento do Bairro</u> Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito de bairro. Para atendimento das necessidades da população do bairro e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: ensino básico e fundamental, culto religioso, atendimento social, postos relacionado a segurança e similares.
IC-III	<u>Institucional e Comunitário de Atendimento da Cidade</u> Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito de cidade. Para atendimentos de todas as necessidades da população e os estabelecimentos dos seguintes segmentos: ensino médio e superior, centro esportivo, quartéis ou similares
IC-IV	<u>Institucional e Comunitário de Atendimento Regional</u> Compreende as atividades institucionais e comunitárias de âmbito regional não enquadrada nas categorias anteriores=
IC-V	<u>Institucional e Comunitário proibidos</u> são as atividades institucionais e comunitárias que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município. (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores).

Alc. 316
Proc. 64352

ANEXO II – TABELA I
Categorias de Uso

I-I	<u>Indústrias virtualmente sem risco ambiental</u> estabelecimentos que apresentem quantidades desprezíveis de poluentes do ar, da água e do solo, e não se enquadrem nas demais categorias.
I-I (F)	<u>Indústria Familiar</u> usos previstos na categoria I-I com características artesanais e emissão de resíduos semelhante ao uso habitacional, que não impliquem em tráfego pesado de veículos, e possam ser desenvolvidos em parte da habitação unifamiliar ou 30m ² (trinta metros quadrados), devendo ser respeitada a menor área que atenda as seguintes condições: área destinada a atividade 25% da habitação unifamiliar, sem necessidade de acesso independente, sejam desenvolvidos pelo próprio morador e até 2 empregados e não necessite de coleta de lixo especial.
I-II	<u>Indústrias de risco ambiental leve</u> 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-III	<u>Indústrias de risco ambiental moderado</u> estabelecimentos que apresentem uma das seguintes condições: potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos
I-IV	<u>Indústrias de risco ambiental elevado</u> 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-V	<u>Indústrias proibidas</u> estabelecimentos que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento-amianto e similares. (exceto as atividades devidamente autorizadas pelos órgãos competentes e se enquadrem em uma das categorias anteriores).

ANEXO II - TABELA II - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

VERSÃO: 18/ABRIL/2017

USO	CATEGORIA	ZC																					
		10	16	10	16	10	16	10	16	10	16	10	16	10	16	10	16	10	16	10	16	10	16
USO HABITACIONAL	H-I																						
	H-II																						
	H-III																						
	H-IV																						
	H-VI																						
USO DE COMERCIO E SERVIÇO	CS-I																						
	CS-II																						
	CS-III																						
	CS-IV																						
USO DE SERVIÇO DE SAUDE	SS-I																						
	SS-II																						
	SS-III																						
	SS-IV																						
USO INSTITUCIONAL E COMUNITARIO	IC-I																						
	IC-II																						
	IC-III																						
	IC-IV																						
USO INDUSTRIAL	I-I																						
	I-II																						
	I-III																						
	I-IV																						
USO RURAL	R-I																						
	R-II																						
	R-III																						
	R-IV																						

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

uso permitido
 uso não permitido
 uso permitido somente com outorga onerosa
 uso permitido somente com artigo 10, parágrafo 2º para empreendimentos de interesse social
 permitido somente extração de área nas áreas indicadas no anexo IV

397
64352

318
64352

Anexo III

<p>01</p> <p>Dimensionamento da vaga de auto</p>	<p>02</p> <p>Dimensionamento mínima da vaga de carga e descarga (padrão)</p>
<p>03</p> <p>Situação possível para vaga de auto para deficientes</p>	<p>04</p> <p>Dimensionamento mínima da vaga de auto para deficientes</p>
<p>05</p> <p>Imóvel com testada inferior a 8,00m, existentes na data da publicação da Lei</p>	<p>06</p> <p>Imóvel com testada inferior a 8,00m, existentes na data da publicação da Lei</p>
<p>07</p> <p>Imóvel com testada inferior a 8,00m</p>	<p>08</p> <p>Imóvel com testada inferior a 8,00m</p>
<p>09</p> <p>Estacionamento permitido para imóvel com testada maior ou igual a 8,50m</p>	<p>10</p> <p>O rebatimento do passeio para acesso ao empreendimento, em caso de pavimento, deverá ser providenciado de acordo com a Lei de Transportes e qual delimitação da área de domínio (D), largura de entrada (E), largura do caminho (C) e largura do saída (S).</p>

[Handwritten signature]

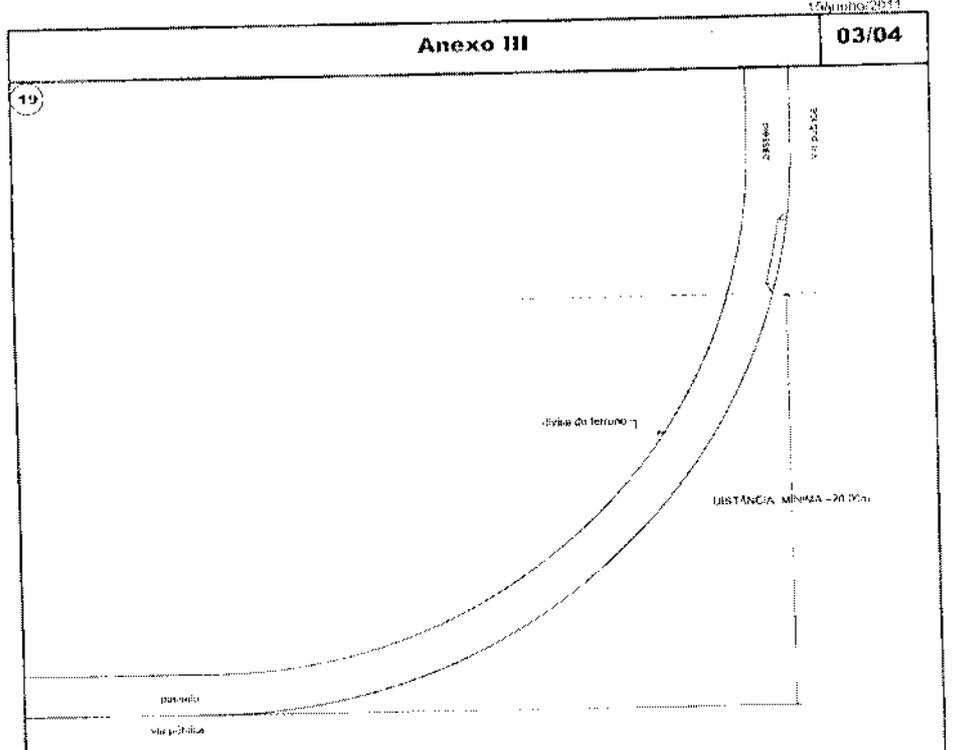
319
64352

14/04/2011
02/04

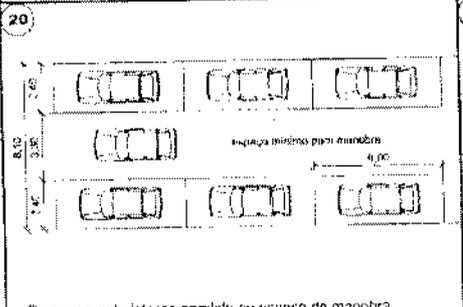
Anexo III

<p>11</p> <p>Situação permitida em residência unifamiliar.</p>	<p>12</p> <p>Situação permitida em residência unifamiliar.</p>
<p>13</p> <p>Situação não permitida para móveis com testada inferior a 3,40m.</p>	<p>14</p> <p>Situação permitida em residência unifamiliar.</p>
<p>15</p> <p>Situação não permitida para móveis com testada inferior a 3,40m.</p>	<p>16</p> <p>Residência unifamiliar (com garagem para menos de 20,00m²).</p>
<p>17</p> <p>empresarial</p> <p>água fria para 10,00 m³</p> <p>acesso viário para 2000 m²</p> <p>50% embaixo terra - mínimo 2,30m</p> <p>vias locais - "A" menor ou igual a 4,5m</p> <p>vias locais - "A" menor ou igual a 6,0m</p> <p>A faixa de manobra poderá ser dispensada a critério da SMT, mediante justificativa técnica.</p>	
<p>18</p> <p>empresarial</p> <p>móvel com testada maior que 8,70m a altura dos tabuleiros deverá ser igual ou inferior a 50% da testada</p>	

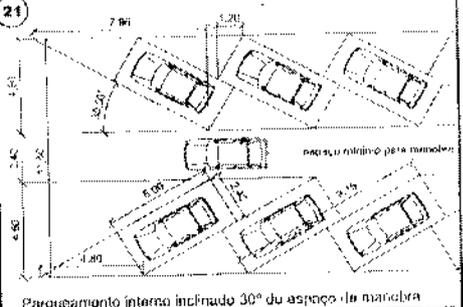
320
61352



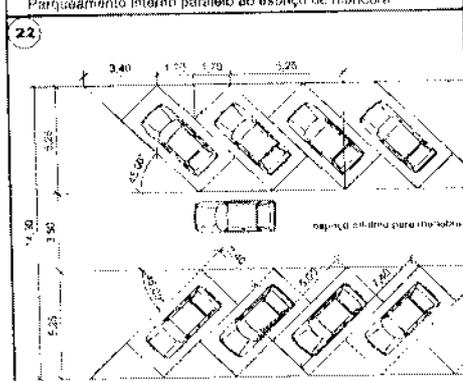
Rebaixamento em esquina (raio interior que 20,00m)



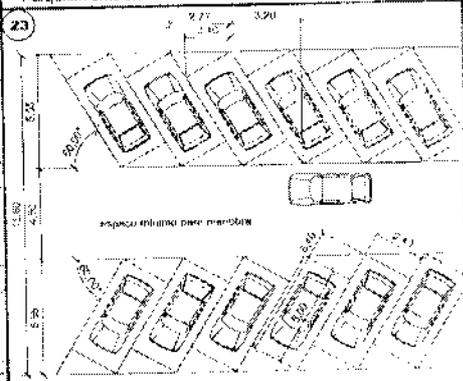
Parqueamento interno paralelo ao espaço de manobra



Parqueamento interno inclinado 30° do espaço de manobra



Parqueamento interno inclinado 45° do espaço de manobra

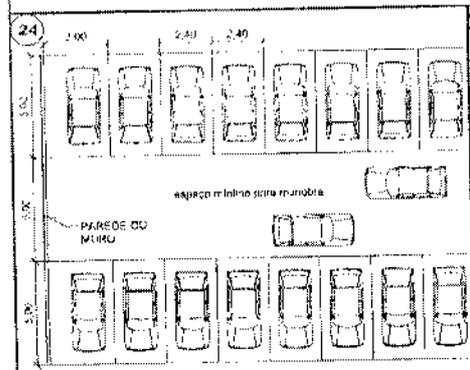


Parqueamento interno inclinado 60° do espaço de manobra

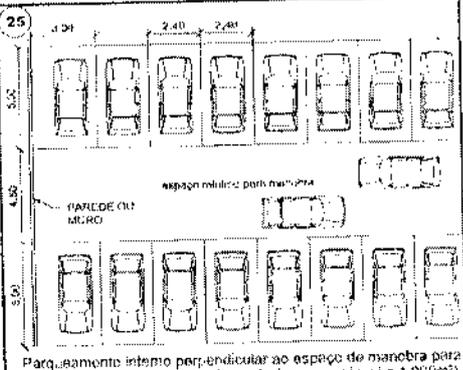
321
 6432

15/Jan/2011
 04/04

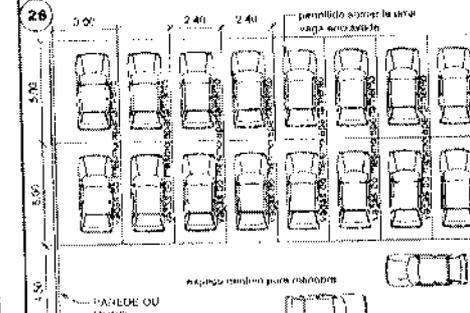
Anexo III



Parqueamento interno perpendicular ao espaço de manobra para atividades de grande porte (maior que 1.000m²)



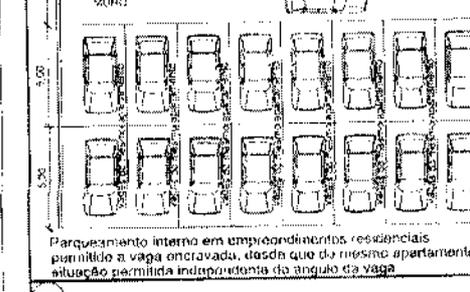
Parqueamento interno perpendicular ao espaço de manobra para atividades de pequeno a médio porte (menor ou igual a 1.000m²) e empreendimentos residenciais.



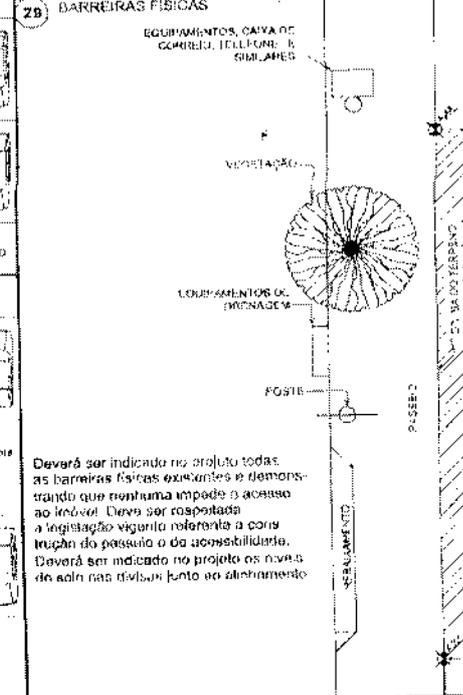
Parqueamento interno em empreendimentos residenciais permitindo vaga encravada, desde que do mesmo apartamento situação permitida independente do ângulo da vaga



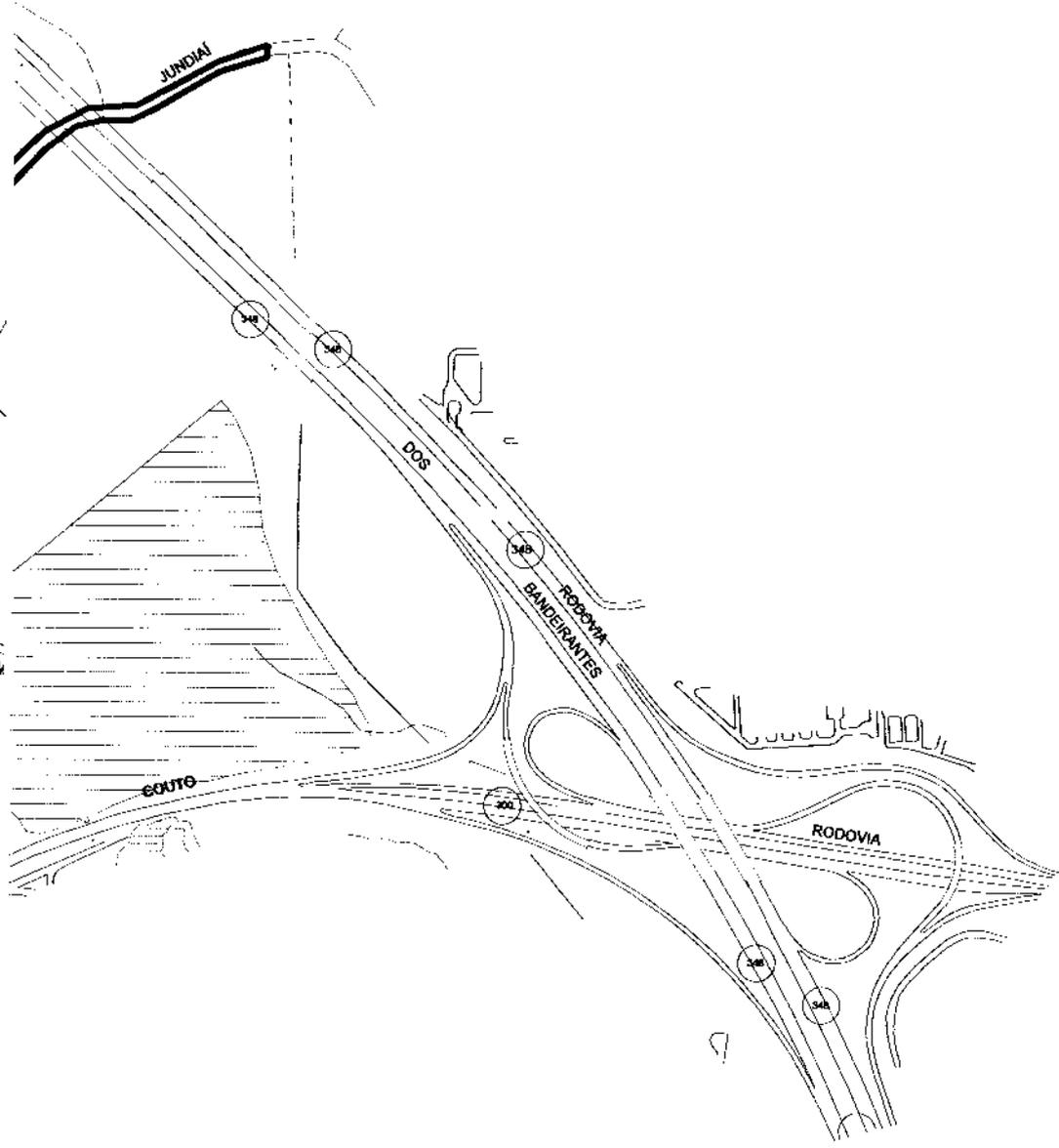
Parqueamento com manobristas, permitido desde seja dotada área de embarque e desembarque, com a dimensão mínima igual a vaga de dimension físico, indique as vagas necessárias com a dimensão mínima e não seja utilizada a via pública como espaço de manobra



Parqueamento interno em empreendimentos residenciais permitindo vaga de carga e descarga no espaço de manobra, exigido para empreendimentos com mais de 30 unidades.



Handwritten signature or mark.



322
64352

Secretaria de
Planejamento e
Meio Ambiente



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE
LEI _____/2012
QUE DISCIPLINA O ZONEAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Anexo IV - MINERAÇÕES DE ÁREIA NO VALE DO RIO JUNDIAÍ

18 DE ABRIL DE 2.012

BASE : GEOPROCESSAMENTO

ESCALA : 1:10.000