



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

*(Compilação – atualizada até a Lei nº 8.220/2014)**

LEI N.º 7.858, DE 11 DE MAIO DE 2012

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

ÍNDICE**

<u>CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES</u>	<u>4</u>
<u>Seção I – Dos Objetivos</u>	<u>4</u>
<u>Seção II – Das Definições</u>	<u>5</u>
<u>CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO DO TERRITÓRIO</u>	<u>09</u>
<u>Seção I – Do Macrozoneamento</u>	<u>09</u>
<u>Seção II – Do Zoneamento</u>	<u>10</u>
<u>Seção III – Da Classificação da Macrozona Urbana</u>	<u>10</u>
<u>Seção IV – Da Classificação da Macrozona Rural</u>	<u>13</u>
<u>Seção V – Da Faixa de Margem Hídrica</u>	<u>15</u>
<u>Seção VI – Dos Corredores de Comércio e Serviço</u>	<u>16</u>
<u>Seção VII – Do Polígono do Patrimônio Histórico</u>	<u>18</u>
<u>CAPÍTULO III – DO SISTEMA VIÁRIO</u>	<u>18</u>
<u>Seção I – Das Vias Existentes</u>	<u>19</u>
<u>Seção II – Da Classificação das Vias Existentes</u>	<u>19</u>
<u>Seção III – Da Abertura de Novas Vias</u>	<u>20</u>
<u>Seção IV – Da Classificação das Novas Vias</u>	<u>22</u>
<u>CAPÍTULO IV – DOS USOS DO SOLO</u>	<u>23</u>
<u>Seção I – Das Categorias de Uso</u>	<u>23</u>
<u>Seção II – Da Classificação dos Usos</u>	<u>25</u>
<u>CAPÍTULO V – DA OCUPAÇÃO DO SOLO</u>	<u>25</u>
<u>Seção I – Dos Índices e Condições</u>	<u>25</u>
<u>Seção II – Dos Recuos</u>	<u>26</u>

* Esta compilação foi elaborada pela Câmara Municipal de Jundiaí com a finalidade de facilitar a consulta por munícipes e demais interessados. Ela não substitui as leis publicadas na Imprensa Oficial do Município.

** Índice inexistente na lei original. Inserido nesta compilação apenas para facilitar as consultas.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 2)

<u>Subseção I – Recuo Frontal</u>	<u>26</u>
<u>Subseção II – Recuos Laterais e Fundos</u>	<u>30</u>
<u>Seção III – Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento</u>	<u>31</u>
<u>Seção IV – Das Alturas das Edificações</u>	<u>34</u>
<u>Seção V – Das Vagas para Veículos</u>	<u>35</u>
<u>Seção VI – Do Índice de Permeabilidade</u>	<u>41</u>
<u>Seção VII – Da Densidade Demográfica</u>	<u>42</u>
<u>Seção VIII – Das Construções Conjuntas</u>	<u>43</u>
<u>Subseção I – Conceito</u>	<u>43</u>
<u>Subseção II – Edificação de Fundos e Superpostas Condominiais</u>	<u>44</u>
<u>Subseção III – Edificações Agrupadas</u>	<u>45</u>
<u>Subseção IV – Conjuntos Horizontais e Verticais</u>	<u>45</u>
<u>Seção IX – Núcleo Residencial Rural</u>	<u>48</u>
<u>Seção X – Da Utilização dos imóveis</u>	<u>50</u>
<u>Subseção I – Considerações Gerais</u>	<u>50</u>
<u>Subseção II – Da Valorização dos Espaços</u>	<u>55</u>
<u>CAPÍTULO VI – DO PARCELAMENTO DO SOLO</u>	<u>56</u>
<u>Seção I – Conceito</u>	<u>56</u>
<u>Seção II – Dos Procedimentos</u>	<u>57</u>
<u>Subseção I – Das Diretrizes de Divisão de Área e Desmembramento</u>	<u>57</u>
<u>Subseção II – Da Aprovação de Divisão de Área, Desdobro, Anexação e ou Desmembramento</u>	<u>58</u>
<u>Subseção III – Fracionamento</u>	<u>59</u>
<u>Subseção IV – Das Diretrizes de Loteamento ou Modificação de Quadra</u>	<u>60</u>
<u>Subseção V – Da Pré-análise de Loteamento ou Modificação de Quadra</u>	<u>61</u>
<u>Subseção VI – Da Aprovação para Implantação de Loteamento ou Modificação de Quadra</u>	<u>62</u>
<u>Subseção VII – Da Expedição do Alvará de Loteamento ou Modificação de Quadra</u>	<u>62</u>
<u>Subseção VIII – Da Aprovação Final de Loteamento ou Modificação de Quadra</u>	<u>64</u>
<u>Subseção IX – Da Garantia Substitutiva</u>	<u>65</u>
<u>Subseção X – Do Loteamento na Forma Fechada</u>	<u>66</u>
<u>Seção III – Das Condições Gerais</u>	<u>67</u>
<u>CAPÍTULO VII – TERRAPLENAGEM</u>	<u>71</u>



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 3)

<u>CAPÍTULO VIII – DO INTERESSE SOCIAL</u>	<u>72</u>
<u>Seção I – Conceito dos empreendimentos de interesse social com a participação da iniciativa privada</u>	<u>72</u>
<u>Seção II – Dos empreendimentos de interesse social com órgãos governamentais</u>	<u>74</u>
<u>CAPÍTULO IX – DO INTERESSE FUNDIÁRIO</u>	<u>74</u>
<u>Seção I – Da regularização fundiária de interesse social</u>	<u>75</u>
<u>Seção II – Da regularização fundiária de interesse específico</u>	<u>75</u>
<u>Seção III – Do licenciamento ambiental da regularização fundiária</u>	<u>76</u>
<u>CAPÍTULO X – DA CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL</u>	<u>76</u>
<u>CAPÍTULO XI – DA RESPONS. TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES</u>	<u>77</u>
<u>CAPÍTULO XII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</u>	<u>78</u>
<u>ANEXOS</u>	<u>80</u>



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 4)

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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 5)

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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 6)

- 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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 7)

XXVI – Equipamentos comuns de um conjunto de edificações em condomínio: são redes de infraestrutura, instalações ou edificações, que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;

XXVII – Equipamentos de infraestrutura 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 12.000 m² (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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 8)

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 12.000 m² (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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 9)

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 1,50 m (um metro e meio) acima do perfil da via na faixa destinada ao recuo frontal e 7,00 m (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 infraestrutura 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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 10)

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).



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 11)

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 1.000,00 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00 m (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 1.000,00 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00 m (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 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00 m (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 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (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 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 12)

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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 13)

patrimônio arquitetônico e paisagístico da cidade, com densidade demográfica bruta máxima de 240 hab/ha, lote mínimo de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (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 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 15,00 m (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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 14)

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 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00 m (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 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00 m (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 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00 m (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 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00 m (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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 15)

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.

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 75,00 m (setenta e cinco metros) e 45,00 m (quarenta e cinco



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 16)

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 45,00 m (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 45,00 m (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 45,00 m (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 45,00 m (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:



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 17)

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 50,00 m (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 50,00 m (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 350,00 m (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 350 m 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;

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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 18)

§ 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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 19)

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 expesso, 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 100,00 m (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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 20)

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:



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 21)

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 100 m)	12,00	8,00	2,00	0,00	0,00

II – declividades máximas indicadas a seguir:

- declividade transversal do leito carroçável de 0,5% (meio por cento) a 3,0% (três por cento);
- declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento), para as vias locais e coletoras;
- 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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 22)

§ 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 10,00 m (dez metros).

§ 4º Quando dotadas de ciclovia, as vias locais com canteiro central ou canal deverão ter a largura mínima de 22,00 m (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 50 cm (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 3,00 m (três metros);

II – comprimento não superior a 100,00 m (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.

Art. 23-A. As vias públicas serão pavimentadas com asfalto ecológico, exceto no caso de inviabilidade técnica comprovada, respeitadas, na obra e na comprovação da sua inviabilidade, as especificações estabelecidas em regulamento. *(Artigo acrescido pela Lei n.º 8.089, de 30 de outubro de 2013)* [Art. 2º da Lei nº 8.089, de 30 de outubro de 2013: “Os projetos que já se encontrem em andamento, cujas obras de pavimentação não tenham sido iniciadas até o início de vigência do regulamento, adequar-se-ão ao disposto nesta lei”.]

Seção IV – Da Classificação das Novas Vias



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 23)

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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 24)

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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 25)

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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 26)

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	10,00 metros



Câmara Municipal de Jundiá

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 27)

Conservação rural	
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 1,00 m (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 2,00 m (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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 28)

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 – 5,00 m (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 – 4,00 m (quatro metros) no pavimento térreo para as demais vias do setor paralelas às Ruas Barão de Jundiaí e Rosário;

III – 2,50 m (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 25 cm (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 3,00 m (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 16,00 m² (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:



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 29)

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 200,00 m² (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 7,00 m (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 10 m (dez metros) dele esteja, no mínimo, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) acima do nível do passeio no eixo do abrigo ou garagem.

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 3,00 m (três metros).

§ 2º Nos lotes com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada igual ou inferior a 8,00 m (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 1,5 m (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 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), com vão aberto e altura não superior a 7,00 m (sete metros), não serão consideradas para efeito de recuo frontal, desde que não tenham apoio na faixa frontal do referido recuo.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 30)

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 7,00 m (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 12,00 m (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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 31)

§ 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 7,00 m (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 1,00 m (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 2,00 m (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 12,00 m (doze metros) implantadas ou a serem implantadas em lotes com largura inferior a 8,00 m (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 7,00 m (sete metros).

Parágrafo único. Quando no recuo lateral e fundo a altura ultrapassar os 7,00 m (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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 32)

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 1,00 m (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 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), com vão aberto e altura não superior a 7,00 m (sete metros);



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 33)

VI – as projeções das sacadas, marquises e beiras em balanço, desde que o balanço não seja superior a 2,00 m (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 1,00 m (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 2,00 m (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 4,00 m (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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 34)

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 II do Anexo II que faz parte integrante desta Lei, sendo admitido pé direito duplo no pavimento térreo com altura máxima de 7,00 m (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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 35)

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 80 m ²	1
De 80 m ² a 160 m ²	2
Acima de 160 m 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 45,00 m² (quarenta e cinco metros quadrados) da área total de aproveitamento.

I – As edificações com metragem inferior a 45,00 m² (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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 36)

§ 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 300 m (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 3,70 m (três metros e setenta centímetros) cada, e para idosos e gestantes, com largura mínima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros), na seguinte proporção:

Nº TOTAL DAS VAGAS DO ESTABELECIMENTO OU EDIFICAÇÃO	Nº 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 8,00 m (oito metros) e área inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 37)

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 1.000,00 m² (mil metros quadrados).

§ 1º As atividades de comércio e serviço localizadas na Zona de Comércio e Serviço Central (ZS1) com área superior a 1.000,00 m² (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 8,00 m (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 8,00 m (oito metros), respeitando a distância mínima entre eles de 6,00 m (seis metros);

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

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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 38)

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 15,00 m (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 2,50 m (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 3,00 m (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 2,50 m (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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 39)

- d) rampas de entrada e saída com faixas de rolamento com largura mínima de 3,00 m (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 polos 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 - Polos Geradores de Tráfego

ESTABELECIMENTO	ÁREA DE APROVEITAMENTO OU Nº UNIDADES HABITACIONAIS	Nº 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,	entre 500 e 4.000 m ²	2 (tipo II)	2 em cada nível de estacionamento



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 40)

supermercados, hipermercados, entrepósitos, terminais, armazéns e depósitos	entre 4.001 e 8.000 m ²	3 (tipo II)	3 em cada nível de Estacionamento
	entre 8.001 e 12.000 m ²	4 (tipo II)	4 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000 m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000 m ²	1 para cada 4.000 m ² em cada nível de estacionamento
Escritórios e prestação de serviços em geral	entre 500 e 4.000 m ²	uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000 m ²	uma vaga tipo I e uma vaga tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000 m ²	uma vaga tipo I e duas vagas tipo II	1 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000 m ²	uma vaga tipo I e uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000 m ²	1 para cada 4.000 m ² em cada nível de estacionamento
Hotéis, motéis, pousadas e serviços de hospedagem em geral	entre 500 e 4.000 m ²	1 (tipo II)	1 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000 m ²	2 (tipo II)	2 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000 m ²	3 (tipo II)	3 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000 m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000 m ²	1 para cada 4.000 m 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 4.000 m ²	1 (tipo II)	2 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000 m ²	2 (tipo II)	4 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 12.000 m ²	3 (tipo II)	6 em cada nível de estacionamento
	maior que 12.000 m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000 m ²	1 para cada 4.000 m ² em cada nível de estacionamento
Indústrias	entre 500 e 4.000 m ²	2 (tipo II)	1
	entre 4.001 e 8.000 m ²	3 (tipo II)	2
	entre 8.001 e 12.000 m ²	4 (tipo II)	3
	maior que 12.000 m ²	uma vaga tipo II em acréscimo para cada 4.000 m ²	1 para cada 4.000 m 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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 41)

	mais de 2.001 m ²	duas vagas tipo II em acréscimo para cada 2.000 m ²	12 para cada 2.000 m ²
--	------------------------------	--	-----------------------------------

§ 1º Os espaços destinados a “embarque e desembarque” deverão possuir área mínima de 17,5 m² (dezessete metros e cinquenta centímetros quadrados) e dimensão mínima de 3,50 m (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 1,00 m (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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 42)

§ 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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 43)

§ 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 40 m² (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 1.000 m², 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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 44)

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	1.200 m ²	600 m ²	16 metros	6 metros
ZR – 1	600 m ²	300 m ²	10 metros	4 metros
ZR – 2	320 m ²	160 m ²	8 metros	3 metros
ZR – 3	300 m 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 10,00 m (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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 45)

§ 6º Cada edificação deverá ter acesso independente.

§ 7º A aprovação para edificações superpostas deverá ser precedida de instituição condominial regradada 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	1.200 m ²	600 m ²	16 metros
ZR – 1	600 m ²	300 m ²	10 metros
ZR – 2	320 m ²	160 m ²	8 metros
ZR – 3	300 m 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 10,00 m (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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 46)

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 7,00 m (sete metros) para uso habitacional, 10,00 m (dez metros) para usos de comércio ou serviço e 15,00 m (quinze metros) para uso industrial, com passeios de ambos os lados com largura mínima de 1,50 m (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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 47)

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 7,00 m (sete metros) para uso habitacional, 10,00 m (dez metros) para usos de comércio ou serviço e 15,00 m (quinze metros) para uso industrial, com passeios de ambos os lados com largura mínima de 1,50 m (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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 48)

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 3.000 m² (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 infraestrutura 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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 49)

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 georreferenciado;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 50)

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 12 m (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 1,50 m (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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 51)

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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 52)

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 300 m² (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 300 m² (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 12,00 m (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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 53)

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 12.000,00 m² (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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 54)

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 3,00 m (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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 55)

§ 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 3,00 m (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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 56)

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 20.000 m² (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 20.000 m²



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 57)

(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);



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 58)

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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 59)

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 infraestrutura 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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 60)

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 infraestruturas 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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 61)

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:



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 62)

- 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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 63)

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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 64)

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 infraestrutura, 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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 65)

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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 66)

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;



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 67)

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 1,00 m (um metro) ou declividade inferior a 1:3 (33% - trinta e três por cento);

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

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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 68)

§ 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 15,00 m (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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 69)

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 20.000 m² (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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 70)

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 250,00 m² (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 20,00 m (vinte metros);

II – no caso de parcelamento do solo de área com até 400,00 m (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 400,00 m (quatrocentos metros) de testada para a via arterial, as quadras terão comprimento mínimo de 200,00 m (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 9,00 m (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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 71)

rede de esgotos da via pública fronteira, deverá ser reservada uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00 m (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 100 m³ (cem metros cúbicos), será exigida para aprovação junto ao Município a apresentação de:



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 72)

- 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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 73)

Art. 135. Os parcelamentos de solo com abertura de via que gerem unidades com área inferior a 250 m² (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 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 7,50 m (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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 74)

§ 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.

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

CAPÍTULO IX



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 75)

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 socioeconômico e deverão ser regularizados urbanisticamente sob a



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 76)

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 nas áreas indicadas no Anexo IV.

Art. 147. A canalização, retificação ou desvio dos cursos de água e a construção de açude-tanque



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 77)

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.



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 78)

§ 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 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.

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



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 79)

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

GUSTAVO L. C. MARYSSAEL DE CAMPOS

Secretário Municipal de Negócios Jurídicos



Câmara Municipal de Jundiaí

Estado de São Paulo

(Compilação da Lei nº 7.858/2012 – pág. 80)

ANEXOS

Anexo I – Mapa:

<http://www2.camarajundiai.sp.gov.br:81/camver/LEIMUN/Lei7858-AnexoI.pdf>

Anexo II – Tabela I – Categorias de Uso:

<http://www2.camarajundiai.sp.gov.br:81/camver/LEIMUN/Lei7858-AnexoII-tabI.pdf>

Anexo II – Tabela II – Usos Permitidos por Zonas:

<http://www2.camarajundiai.sp.gov.br:81/camver/LEIMUN/Lei7858-AnexoII-tabII.pdf>

Anexo III – Vagas de Estacionamento:

<http://www2.camarajundiai.sp.gov.br:81/camver/LEIMUN/Lei7858-AnexoIII.pdf>

Anexo IV – Minerações de Areia no Vale do Rio Jundiaí:

<http://www2.camarajundiai.sp.gov.br:81/camver/LEIMUN/Lei7858-AnexoIV.pdf>

\scpo