



LEI COMPLEMENTAR Nº 221, DE 27 DE DEZEMBRO DE 1.996

Regula o zoneamento urbano e rural.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Ordinária, realizada no dia 10 de dezembro de 1.996, **PROMULGA** a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I

Dos Objetivos

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

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

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

II - regulamentar a implantação de edificações nos terrenos.

Seção II

Das Definições

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

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo II

DAS NORMAS TÉCNICAS

Artigo 3º - Vetado.

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ

I - Permitidos: adequados à zona;

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

III - Proibidos: inadequados à zona.

*Capítulo III***DO USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES**

Artigo 5º - Vetado.

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

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

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

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

Parágrafo único - Vetado.

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

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

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

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

Seção I

Do Uso Residencial

Artigo 13 - Vetado.

Seção II

Dos Usos e dos Imóveis Desconformes

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

§ 1° - Os lotes desconformes são considerados edificáveis.

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

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

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



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

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

Capítulo IV

DOS CONJUNTOS DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIÁ

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

Artigo 17 - Os serviços e obras de movimento de terra deverão ter seus projetos aprovados previamente pela Prefeitura.

Artigo 18 - A implantação de conjuntos de edificações em condomínio deverá atender aos seguintes requisitos:

I - a gleba deverá ter acesso por via pública oficial;

II - permitir a continuidade do sistema viário principal do Município;

III - observar os índices máximos de utilização do terreno, em relação à área da gleba:

a) ocupação: 50% (cinquenta por cento);

b) Vetado.

IV - recuos em relação às divisas da gleba ou alinhamento paralelo à via de acesso:

a) frontal: 4,0 metros;

b) lateral e de fundos: $(H/10) + 3,0$, onde H representa a altura da edificação;

V - o limite vertical das construções, definido pelo plano inclinado de 60º (sessenta graus) com vértice no alinhamento oposto da via de acesso a cada edificação;

VI - as garagens poderão ocupar os subsolos e não serão computadas no índice de aproveitamento;

VII - as sacadas, as marquises e beirais que ocupem até 50% (cinquenta por cento) dos recuos e tenham largura máxima de 2,00 m (dois metros) não serão computados nos índices de ocupação e aproveitamento;

VIII - deverão ser previstas vagas para estacionamento, na seguinte proporção:

a) uso residencial: uma vaga para cada unidade residencial;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

b) demais usos: uma vaga para cada 80 m² (oitenta metros quadrados) de área de construção;

IX - nas edificações residenciais, o espaço coberto destinado ao livre lazer de todos os moradores não será computado no aproveitamento, desde que não ultrapasse 10% (dez por cento) da área aproveitada;

X - destinação da área para o uso público de equipamento comunitário, com acesso através da via oficial, que corresponda, no mínimo, a 5% (cinco por cento) da superfície total da gleba;

XI - no caso de uso residencial, rede interna de iluminação pública do conjunto em funcionamento efetivo.

§ 1º - Para assegurar a continuidade do sistema viário principal do Município, a Prefeitura poderá determinar a divisão da gleba em duas ou mais partes, reservando-se, entre elas, as faixas necessárias à implantação das vias previstas.

§ 2º - No caso do parágrafo anterior, as partes da gleba que ficarem sem acesso oficial somente poderão ser ocupadas se o projeto incluir a execução, sob encargo exclusivo do interessado, da via integrante do sistema viário principal do Município, no trecho correspondente.

§ 3º - O dimensionamento e as especificações das vias integrantes do sistema viário principal do Município serão definidas nas diretrizes expedidas pela Prefeitura, observando a declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento).

§ 4º - Deverão ser reservadas áreas livres de uso comum do condomínio na proporção mínima de 10% (dez por cento) da superfície total da gleba.

Capítulo V

DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Artigo 19 - Com a finalidade de assegurar o controle do uso e ocupação do solo e de orientar o desenvolvimento de projetos e obras de iniciativa de particulares e do poder público, ficam instituídos os instrumentos a seguir especificados e respectivos procedimentos presentes neste capítulo:

I - informação sobre o uso do solo;



II - diretrizes de uso do solo;

III - aprovação de projeto;

IV - alvará de execução;

V - licença de uso;

VI - habite-se.

§ 1º - A informação sobre o uso do solo poderá ser requerida, a critério exclusivo do interessado, e constitui um documento com informações sobre os tipos de usos permissíveis ou tolerados, ou sobre aqueles especificamente solicitados.

§ 2º - As diretrizes de uso do solo constituem um conjunto de informações detalhadas sobre as condições de utilização dos imóveis e devem ser prévia e obrigatoriamente solicitadas nos seguintes casos:

- a) qualquer projeto para instalação de atividades consideradas pólos geradores de tráfego;
- b) projetos de ocupação de glebas através de conjuntos de edificações em condomínio;
- c) projetos para a obtenção de autorização para extração mineral.

§ 3º - A apresentação e aprovação de projetos de construção, reforma ou ampliação de edificações e de extração mineral serão sempre obrigatórias e deverão atender aos dispositivos da presente lei complementar e das legislações estadual e federal pertinentes.

§ 4º - A expedição de alvará para a execução das obras ou para o funcionamento de estabelecimento em edificação existente e de habite-se dependerá do integral cumprimento dos requisitos e procedimentos estabelecidos nesta lei complementar.

§ 5º - As informações e diretrizes sobre o uso e ocupação do solo serão expedidas pela Coordenadoria Municipal de Planejamento.



Capítulo VI

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 20 - Vetado.

Artigo 21 - A execução de obras ou utilização de edificações, cujos projetos e solicitações tenham sido comprovadamente apresentados para aprovação aos órgãos competentes da Prefeitura em data anterior à da publicação desta lei complementar, reger-se-ão pela legislação em vigor na data da referida apresentação.

Artigo 22 - Aos processos em trâmite na Prefeitura Municipal aplicar-se-ão as normas vigentes até a presente data.

Artigo 23 - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo os efeitos a partir de 1º de janeiro de 1997, revogadas as disposições em contrário, em especial:

I - os seguintes artigos da Lei nº. 2.507, de 14 de agosto de 1981:

- a) 1 a 9;
- b) 29;
- c) 34 a 44;
- d) 46 a 53;
- e) 134;
- f) 163;
- g) 165;
- h) 168;
- i) 174 a 176;
- j) 182 a 184; e
- k) 192 a 207;

II - as Leis Complementares nºs.:

- a) 21, de 09 de abril de 1991;
- b) 45, de 24 de março de 1992;
- c) 124, de 27 de dezembro de 1994;
- d) 143, de 18 de abril de 1995;

III - as Leis nºs.:

- a) 2.065, de 16 de maio de 1974;
- b) 2.084, de 14 de novembro de 1984;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ

- c) 2.577, de 15 de junho de 1982;
- d) 2.690, de 09 de março de 1984;
- e) 2.693, de 23 de março de 1984;
- f) 2.728, de 17 de julho de 1984;
- g) 2.904, de 23 de outubro de 1985;
- h) 2.914, de 12 de novembro de 1985;
- i) 3.197, de 03 de junho de 1988;

IV - os Decretos n°s.:

- a) 6.221/82;
- b) 6.224/82;
- c) 6.351/82;
- d) 6.357/82;
- e) 6.426/82;
- f) 7.169/84;
- g) 7.696/84;
- h) 8.081/85;
- i) 8.559/85;
- j) 11.643/90;
- k) 12.550/92; e
- l) 13.242/93.



ANDRÉ BENASSI

Prefeito Municipal

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



MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA

Secretária Municipal de Negócios Jurídicos