



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

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

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

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

“Art. 14 - (...)

(...)

§ 2º - (...)

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

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

(...)

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

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

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

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

“Art. 21 - (...)

(...)



§ 2º - Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se edificação horizontal aquela com até 03 (três) pavimentos e altura máxima de 11,00 m (onze metros) em relação ao nível da soleira do pavimento térreo. (NR)

(...)"

“Art. 24 - Os recuos frontais das construções, medidos a partir dos alinhamentos projetados das vias públicas, são os estabelecidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar. (NR)

§ 1º - As parcelas do imóvel atingidas por projetos de modificação do traçado ou alargamento das vias públicas não poderão ser ocupadas por construção, apoios ou qualquer instalação de equipamento de uso permanente, sendo tolerados balanços de coberturas que não ultrapassem 50% (cinquenta por cento) dos recuos, medidos a partir dos respectivos alinhamentos projetados.(NR)

§ 2º - Nos terrenos de esquina o recuo frontal em relação ao alinhamento projetado da via de menor importância será determinado em função da dimensão do imóvel, largura ou profundidade, perpendicular à referida via, da seguinte forma:

Dimensão da largura ou profundidade (metros)	Recuo frontal (metros)
Até 8,00	2,00
Entre 8,01 e 12,50	2,50
Entre 12,51 e 20,00	20% da largura ou profundidade
Acima de 20,00	4,00

§ 3º - As construções existentes ou projetadas em terrenos em aclave poderão ter abrigo ou garagem para automóveis junto ao alinhamento da via pública, desde que o nível máximo do terreno 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.

§ 4º - 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.

§ 5º - Em qualquer caso o recuo frontal poderá ser ocupado pela construção de guarita de segurança ou portaria das edificações, desde que a respectiva área construída não ultrapasse 9,0 m² (nove metros quadrados).” (NR)

“Art. 25 - (...)

(...)

§ 2º - As edículas com altura máxima de 6,00 m (seis metros), cuja distância da edificação principal seja igual ou superior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), poderão ser construídas junto à divisa de fundos. (NR)



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

(...)

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

(...)"

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

“Art. 29 - (...)

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

(...)"

“Art. 31 - (...)

(...)

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

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

(NR)

(...)

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

(...)"

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

fi



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

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

Art. 35 - O parcelamento do solo, inclusive mediante desdobro ou fracionamento de lotes, de quaisquer dimensões, e/ou, a utilização para fins habitacionais de glebas ou lotes, com área superior a 10.000 m², deverão atender às densidades demográficas máximas definidas nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.(NR)

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

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

Art. 36 - (...)

(...)

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

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



Localização / Zona	Área de terreno de cada habitação	Testada da habitação da Frente	Acesso à habitação de Fundo
ZC	600 m ²	16 metros	6 metros
ZR - 1	300 m ²	10 metros	4 metros
Demais Zonas	160 m ²	8 metros	3 metros

Parágrafo único - Após a conclusão das edificações, poderá ser autorizado o desdobro do lote."

"Art. 39 - A construção de habitações agrupadas deverá atender às seguintes condições:

Localização/ Zona	Área de terreno de cada habitação	Testada de cada Habitação	Recuos	Demais Índices
ZR - 1	300 m ²	10 metros	Para o conjunto de habitações	Para cada habitação e respectivo terreno
Demais Zonas	160 m ²	8 metros		

§ 1° - Os recuos laterais serão aplicados para o conjunto das residências ou para cada unidade resultante do desdobro ou fracionamento.

§ 2° - Os demais índices de utilização do terreno deverão ser atendidos para cada uma das residências, e respectivo lote, após a realização do desdobro ou fracionamento.

§ 3° - O desdobro ou fracionamento será autorizado após a conclusão das habitações."(NR)

"Art. 40 - (...)

(...)

V - recuo frontal de 4,00 m (quatro metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel; recuo de fundos de 4,00 m (quatro metros) e recuos laterais de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) em relação às respectivas divisas; (NR)

(...)"

"Art. 43 - (...)

I - destinação de 5 % (cinco por cento) da área do lote, para a instalação de estacionamento de veículos de visitantes, garantido o acesso público de veículos e de pedestres, que pode ser controlado pela portaria do conjunto habitacional; (NR.)

(...)"



“Art. 48 - (...)”

(...)

§ 1º - Para os efeitos desta Lei Complementar, não serão consideradas de uso agrícola as áreas de pastagem nas quais não são desenvolvidas atividades de pecuária.

§ 2º - A comprovação do disposto no inciso IV deste artigo será realizada com base na análise da situação do imóvel e do seu entorno e da documentação apresentada pelo interessado, que deverá incluir cópias dos Documentos de Informação e Apuração do Imposto Territorial Rural – DIAT, do último ano.”

“Art. 53 - (...)”

(...)

§ 6º - O caso previsto no § 5º não se aplica às construções conjuntas definidas nesta Lei Complementar.”

“Art. 55 - (...)”

Parágrafo único - As garagens, os estacionamentos, recuos e demais espaços de circulação de usuários, quando não forem alcançados por elevador, deverão ser dotados de rampas com inclinação adequada ao acesso universal.”

“Art. 61 - (...)”

(...)

II - três cópias do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, em escala adequada e uma cópia do arquivo magnético correspondente. (NR)

(...)

§ 6.º - A construção de mais de uma edificação em uma mesma gleba poderá ser autorizada desde que:

I - sejam atendidos os índices de utilização do imóvel;

II - no caso de edificações de uso habitacional, seja observada a densidade demográfica máxima prevista para a zona onde se situa a gleba;

III - em qualquer caso a aprovação de mais de uma edificação não se confunde com as construções conjuntas, que permitem o posterior parcelamento do imóvel ou a constituição de condomínios.”

“Art. 67 - (...)”

(...)

§ 3º - As áreas verdes, quando não integradas no projeto paisagístico do sistema viário da urbanização, deverão ser distribuídas em, no máximo 05 (cinco) unidades, desde que cada uma possua área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) ou corresponda a, pelo menos, 2 % (dois por cento) da área total urbanizada. (NR)



(...)

§ 5º - Nos projetos de utilização de glebas, as áreas verdes poderão ser denominadas "Sistemas de Lazer", com o propósito de permitir o atendimento às exigências dos órgãos licenciadores de âmbito não municipal."

Art. 2º - Ficam classificadas como coletoras as seguintes vias públicas:

I - Rua Prof.^a Maria Margarida M. Duarte, entre as Ruas Módica e Angola;

II - Rua Angola entre as Ruas Professora Maria Margarida M. Duarte e Moçambique;

III - Rua Culto a Ciência, entre as Ruas do Retiro e Conrado Andrade Offa;

IV - Via de Ligação entre a Rodovia Anhanguera e a Avenida Professor Pedro Clarismundo Fornari;

V - Avenida Itatiba, entre as Ruas Guilherme de Almeida e Jorge de Lima.

Art. 3º - Ficam substituídos as Tabelas I e II e os Quadros I a XI do Anexo II da Lei Complementar nº 416, de 29 de dezembro de 2004, de acordo com a Tabela e os Quadros, que ficam fazendo parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 4º - Os limites de zonas de uso do solo ou de áreas definidos por divisores de bacias ou sub-bacias hidrográficas, indicados na planta que constitui o Anexo I da Lei Complementar n.º 416, de 29 de Dezembro de 2004, serão determinados, em cada caso, de acordo com o levantamento planialtimétrico da área objeto de utilização.

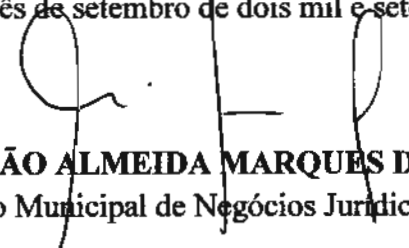
Art. 5º - A planta do Município anexa, com a indicação do zoneamento urbano e rural, dos corredores de comércio e serviço e da classificação das vias públicas, passa a constituir o Anexo I da Lei Complementar n.º 416, de 29 de dezembro de 2004.

Art. 6º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 7º - Fica revogado o § 13 do art. 31 da Lei Complementar nº 416, de 29 de dezembro de 2004."


ARY FOSSEN
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiá, aos doze dias do mês de setembro de dois mil e sete.


AMAURI GAVIÃO ALMEIDA MARQUES DA SILVA
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

ANEXO II

fls. 287
proc. 47005
CS

TABELA I - Categorias de Uso

Uso Rural	
A-1	Agrosilvopastoril – compreende as atividades de agricultura, silvicultura, criação de animais e extração vegetal, incluindo as atividades realizadas pela agroindústria, desde que sua instalação esteja vinculada à manutenção da produção rural nas propriedades fornecedoras da matéria-prima.
A-2	Vila rural – compreende um conjunto de edificações residenciais unifamiliares, permitidas em imóveis rurais com a finalidade de viabilizar ou manter as atividades agrícolas ou a vegetação das áreas da reserva legal, áreas de preservação permanente e as matas naturais existentes no imóvel.
A-3	Exploração de água mineral – compreende as atividades de extração e envasilhamento de água mineral.
A-4	Extração mineral – compreende as atividades de extração de argila, areia de draga de rio ou de outros minerais.
A-5	Recreacional e turístico – compreende hotéis, pousadas, SPAs, clínicas de repouso, clubes de campo, pesqueiros e atividades de pesquisa, educação ambiental, ecoturismo, agroturismo e esporte ou lazer ao ar livre.
Uso Habitacional	
H-1	Habitação horizontal unifamiliar – residência isolada, com ou sem edícula.
H-2	Vila habitacional – conjunto de edificações horizontais de até dois pavimentos, agrupadas ou não, construídas em glebas ou lotes com área de até 10.000 m ² .
H-3	Conjunto habitacional – conjunto de edificações horizontais, agrupadas ou não, construídas em glebas ou lotes com área superior a 10.000 m ² .
H-4	Habitações agrupadas horizontais – conjunto de edificações justapostas ou superpostas, no qual cada unidade tem acesso independente para a via pública.
H-5	Edifício residencial de pequeno porte – edificações verticais com até 4 pavimentos.
H-6	Edifício residencial de médio porte – edificações verticais com 5 a 8 pavimentos.
H-7	Edifício residencial de grande porte – edificações verticais com mais de 8 pavimentos.
H-8	Conjunto de edifícios residenciais – conjunto habitacional constituído de edifícios com 4 ou mais pavimentos.

ANEXO II

TABELA I -Categorias de Uso (continuação)

Uso de Comércio e Serviço	
CS-1	Diversificados – estabelecimentos de comércio e serviço implantados em edificação horizontal, que não causem incômodo à vizinhança e não se enquadrem nas demais categorias.
CS-1(F)	Comércio e Serviço Familiar – usos previstos na categoria CS-1 que não impliquem em tráfego pesado de veículos e possam ser desenvolvidos na edificação horizontal de uso habitacional pelo próprio morador e até 2 empregados.
CS-2	Vila e conjunto de comércio e serviço – conjunto de edificações horizontais agrupadas ou não, construídas em glebas, ou em lotes com área de até 10.000 m ² . Os conjuntos de comércio e serviço são os implantados em imóveis com mais de 10.000m ² deverão atender, no que couber, as disposições previstas nos artigos 43 e 44, para conjuntos habitacionais.
CS-3	Diversificados em edifício – usos previstos na categoria CS-1 implantados em edificação vertical.
CS-4	Geradores de Ruído Diurno – estabelecimentos que podem causar incômodos em virtude de ruídos diurnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: serrarias, carpintarias, marcenarias, serralherias, funilarias, canis, escolas de adestramento de animais e congêneres.
CS-5	Geradores de Ruído Noturno – estabelecimentos que podem causar incômodo em virtude de ruídos noturnos produzidos por máquinas, equipamentos ou tipo de atividade, tais como: salões de baile, salões de festa e de buffet, clubes noturnos, discotecas, boates, bares noturnos e similares.
CS-6	Geradores de Tráfego Pesado – estabelecimentos que podem causar incômodo em virtude do tráfego de veículos pesados ou de grande porte, tais como: garagens de empresas transportadoras que operem com frotas de ônibus ou caminhões; entrepostos, depósitos, armazéns de estocagem de matérias primas, estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros ou de materiais de grande porte como veículos e máquinas.
CS-7	Geradores de Tráfego Intenso – estabelecimentos que podem causar incômodo em virtude do tráfego freqüente de veículos, compreendendo: supermercados, centros de compra, lojas de departamento; salas de espetáculo, locais de culto; estádios, clubes desportivos, academias de ginástica; escolas de qualquer nível; hospitais; cemitérios e velórios.
CS-8	Perigosos – estabelecimentos cujas atividades impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, tóxicos ou inflamáveis.

ANEXO II

TABELA I - Categorias de Uso (continuação)

Uso Industrial	
I-1	Indústrias virtualmente sem risco ambiental – estabelecimentos que apresentem quantidades desprezíveis de poluentes do ar, da água e do solo, e não se enquadrem nas demais categorias.
I-1 (F)	Indústria Familiar – usos previstos na categoria I-1, com características artesanais e emissão de resíduos semelhante a de uso habitacional, que não impliquem em tráfego pesado de veículos e possam ser desenvolvidos na edificação residencial pelo próprio morador e até 2 empregados.
I-2	Vila e conjunto industrial – conjunto de edificações horizontais, agrupadas ou não, construídas em glebas, ou em lotes com área de até 10.000 m ² . Os conjuntos industriais são os implantados em imóveis com mais de 10.000m ² e deverão atender, no que couber, as disposições previstas nos artigos 43 e 44, para conjuntos habitacionais.
I-3	Indústrias de risco ambiental leve – estabelecimentos que apresentem uma das seguintes condições: baixo potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; efluentes líquidos industriais passíveis de lançamento no sistema público, para tratamento na Estação de Tratamento de Esgotos do Município; pequena produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.
I-4	Indústrias de risco ambiental moderado – estabelecimentos que apresentem uma das seguintes condições: potencial moderado de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de resíduos sólidos perigosos.
I-5	Indústrias de risco ambiental elevado – estabelecimentos que apresentem uma das seguintes condições: alto potencial de poluição atmosférica por queima de combustível; produção ou armazenamento de grande quantidade de resíduos sólidos perigosos; perigo de emissão acidental de poluentes capazes de provocar danos ambientais significativos, ou de afetar a saúde pública.
I-6	Indústrias de grande impacto ambiental ou perigosas – estabelecimentos que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento-amianto e similares.

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

VERSÃO 06/Julho/2007

USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECULO LATERAL	RECULO FUNDOS
H-1 Horizontal unifamiliar		Área / Tavada						
CS-1 (P/L, P/C, M/A)								
CS-1 F Desenvolvidos (Família)								
CS-7 (M/C, C/A)								
I-1 (1)K7 Sem risco	10 hab/ha.	20.000m ²	0,3 (sem outorga)	Lotas com área entre 5.000m ² e 20.000m ² : Ocupação = 0,2 - 6,5m - 5.000 x 0,1 15.000			Imóveis com largura até 7,50m - 0 Imóveis com largura de 7,51 a 15,00m - entre dois recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 0	Lotas com profundidade até 15,00 m - 0
I-1 F (1)K7 Sem risco (Família)		50m					Imóveis com largura de 15,01 a 40,00m - entre dois recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotas com profundidade de 15,00 a 50,00m 10% de profundidade média do lote
I-2 (1)K1K2 Vila e conjunto Industrial							Imóveis com largura acima de 40,00m - entre dois recuos laterais: 0,00m recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotas com profundidade acima de 50,00m - 8m
A-1 Agrícola/operário								
A-2 Vila rural								
A-3 (2) Exploração de águas								
A-4 (2) Extração mineral								
A-5 (18) Recreacionais								

Observações:

- O uso industrial das categorias I-1 e I-1 F não são permitidos na Zona de Conservação da Serra dos Cristais.
- De usos de categoria A-3 somente serão permitidos nas vias arteriais da Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiá.
- De usos de categoria A-4 não serão permitidos na Zona de Conservação da Serra dos Cristais e vias locais da Zona de Conservação da Base do Rio Jundiá. Mém.
- O uso de categoria A-5 somente será autorizado em imóveis com área igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados.
- As áreas que integram as Zonas de Conservação, quando cobertas por cursos d'água considerados inalteráveis de abastecimento, terão seu uso condicionado a entalho de parcerias favoráveis à conservação dos Serviços de Água e Esgoto.
- Os índices e condições de utilização aplicáveis aos terrenos situados no Território de Gestão da Serra do Jupi serão estabelecidos em Lei Municipal.
- Somente serão permitidas atividades industriais na Zona rural quando associadas à produção agropecuária local, ou destinadas ao aproveitamento dos recursos naturais existentes na propriedade.
- H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frente ao imóvel; F = recuo frontal da edificação.
- P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte; L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
- Dimensões mínimas para novos loteamentos, desde que atendido o critério de densidade indicativa para loteamento.
- O uso industrial das categorias I-2 somente são permitidos na Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiá.
- Nas terrenos com mais de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e 44, no que couber.

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

VERSÃO 06/Julho/2007

ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL - ZC								
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO DA RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
H-1 Horizontal unifamiliar		Área nº / Teelada			Edifício para glebas ou lotes com área superior a 5.000m ²		Lotes com largura até 7,50m - 0	
H-2 Via residencial				Lotes com área até 300m ² . Ocupação = 0,8	Utilização de lotes, escasso parcelamento; 20% utilização de glebas; loteamento;		Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-3 Conjunto habitacional				Lotes com área entre 300m ² e 1.000m ² . Ocupação = 0,8 - (Área...300) x 0,1 700	Utilização de lotes, escasso parcelamento; 20% utilização de glebas; conjunto habitacional (H-3);		Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 10% de profundidade média do lote
H-8 (P/L, M/C, G/A)				Lotes com área de 1.000m ² . Ocupação = 0,5	Conjunto de edifícios (H-8);	(4)	Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 6,00m recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-1 F Diversificados (Familiar)		1.000 m ²	1,0		Outros usos permitidos na Tabela (do Anexo I) 40% da área do lote, das quais metade deve ser constituída de áreas verdes.	H = L + 2R	Nas edificações com altura superior a 12,00m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/8 da altura total de edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	
CS-4 (M/A)		20,00 m	(sem outorga)		Áreas maiores que 10.000m ² . Lotes: Ocupação = 0,40 Glebas: Ocupação = 0,20			
CS-7 (M/C, G/A)	18 hab/ha							
L-1 ⁽¹⁾ Sem risco ambiental								
L-1 F Sem risco (Familiar)								
A-1 ⁽¹⁾ Agricultor								
A-3 ⁽²⁾ Exploração de água								
A-5 ⁽¹⁰⁾ Recreacional								

Observações:

- 1) Os usos tipicamente rurais na categoria A-1 somente serão permitidos nas glebas não consideradas vazios urbanos.
- 2) Os usos da categoria A-3 somente serão permitidos nas áreas que integram as bacias dos rios Capim e Jardim-Mirim.
- 3) As áreas que integram as Zonas de Conservação, quando contidas nas bacias dos cursos d'água considerados remanescentes de abastecimento, terão seu uso condicionado a emissão de parecer favorável da Concessionária dos Serviços de Água e Esgoto.
- 4) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
- 5) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte; L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial
- 6) Drenagens mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
- 7) Somente nas glebas em áreas superiores a 20.000m², será permitida a atividade da categoria L-1, de grande porte, qualquer que seja a classificação da via.
- 8) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e 44.
- 9) Somente nas novas urbanizações e serem implantadas, será permitido o uso habitacional da categoria H-8, com edificações de até 4 pavimentos, desde que o projeto define os lotes que serão ocupados pelas edificações, de tal forma que seja possível melhor o controle de densidade máxima de 18 habitantes por hectare.
- 10) O uso da categoria A-5 somente será autorizado em imóveis com área igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados.

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

VERSÃO 06/Julho/2007

ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE - ZR 1									
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUIO FRONTAL	RECUIO LATERAL	RECUIO FUNDOS
H-1 Horizontal unifamiliar		Área ¹⁾ / Testada ⁶⁾							
H-2 Via residencial									
H-3 Conjuntos habitacionais									
H-4 (A) Horizontal agrupada									
H-5 (A) Edifício até 4 pavimentos									
H-8 ^{exb)} Conjuntos de edificações									
CS-1 (MA) Diversificados	80 hab/ha								
CS-1F Diversificados (Familiar)		500 m ² /	1,0			(1) H = L + 2R	4m		
CS-7 (MA) Tráfego intenso		12,00 m	(sem outorga)						
H-1 F (CVC, SVA) Sem risco (Familiar)									

Observações:

- 1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
- 2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte; L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
- 3) Nas vias locais a cobertura somente nas novas urbanizações a serem implantadas, será permitida o uso habitacional da categoria H-8, com edifícios de até 4 pavimentos, desde que o projeto defina os lotes que serão ocupados pelas edificações, de tal forma que seja possível exercer o controle de densidade máxima de 80 habitantes por hectare.
- 4) Orientações mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
- 5) A testada mínima de lotes com frente para vias arteriais será de 20,00m.
- 6) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.

VERSÃO 08/Julho/2007

ANEXO 8 - QUADRO IV
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE - ZR-2

ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE - ZR-2

USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECULO LATERAL	RECULO FRONTAL	RECULO FUNDOS
H-1	Horizontal unifamiliar	Área P / Tabela 16	Via Local - 1,2 (sem outorga)	Lotas com área até 300m ² . Ocupação = 0,8	Exigido para lotes ou glebas com área superior a 5.000m ²		Lotas com largura até 7,50m - 0		Lotas com profundidade até 15,00 m - 0
H-2	Vila residencial						Lotas com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais; 20% largura média do lote		
H-3	Conjunto habitacional				Utilização de lotes, exceto parcelamento; 10% utilização de glebas; Inerentemente;		recuo mínimo de um lado; 0		
H-4 (C, A)	Horizontal agrupado						Lotas com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais; 20% largura média do lote		Lotas com profundidade de 15,00 a 50,00m
H-5 (C, A)	Edifício até 4 pavimentos						recuo mínimo de um lado; 1,50m		
H-6 (A)	Edifício até 8 pavimentos								
H-7 (A)	Edifício acima de 8 pavimentos								
H-8 (B/C)	Conjunto de edifícios	250 m ² / 10,00 m	Via Coladora - 1,2 (sem outorga)	Lotas com área entre 300m ² e 1.000m ² . Ocupação = 0,8 - Área: 300 x 0,1 - 700	Utilização de lotes, exceto parcelamento; 10% utilização de glebas; Inerentemente;	(1) H = L + 2R	Lotas com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais; 0,00m	4m	18% da profundidade média do lote
CE-1 (P/L, MC, GA)	Diversificação			Áreas maiores que 1.000m ² . Lotas: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,3	conjunto habitacional (H-3); conjunto de edifícios (H-8); 20% da área do lote; representadas por áreas públicas		recuo mínimo de um lado; 1,50m		Lotas com profundidade acima de 50,00m - 6m
CS-1 F	Diversificação (Familiar)						Nas edificações com altura superior a 12,00m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/6 da altura total de edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.		
CS-2 (C/C, GA) (7)	Vila e conj. de comércio e serviços				Outras usos permitidos na Tabela I do Anexo II				
CS-3 (C/C, GA)	Diversificação em edifício				25% da área do lote; do qual metade deve ser constituída de áreas verdes.				
CS-4 (P/A)	Ruído Diário								
CS-5 (P/A)	Ruído Noturno								
CS-7 (P/C, P/A)	Tráfego Intenso								
I-1 (P/A)	Sem risco ambiental								
I-1 F	Sem risco (Familiar)								

Observações:

- 1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
- 2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte; L = Via Local; C = Via Coladora; A = Via Arterial.
- 3) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusivo para fracionamento.
- 4) A largura mínima de lotes com frente para via arterial será de 20,00m.
- 5) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.
- 6) Nas vias locais somente nas novas urbanizações e sem implantadas, está permitido o uso habitacional de categoria H-4, com edificações de até 4 pavimentos, desde que o projeto define os lotes que serão ocupados para edificações, de tal forma que seja possível exercer o controle de densidade máxima de 200 habitantes por hectare.
- 7) Nos lotes com mais de 10.000m², deverão ser observadas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

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

VERSÃO 06/Julho/2007

USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECULO LATERAL	RECULO FRONTAL	RECULO FIADOS
H-1 Horizontal unifamiliar		Área 197 1 hectare 40			Exigido para lotes ou glebas com área superior a 5.000m ²		Lotes com largura até 7,50m - 0		
H-2 Vila residencial							Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote		
H-3 Conjunto residencial							recuo mínimo de um lado: 0		
H-4 Horizontal agrupada									
H-5 Edifício até 4 pavimentos									
H-6 (C, A)					Utilização de lotes, sobro parcelamentos: 10% Utilização de glebas parcelamento: conjunto habitacional (H-3), conjunto de edifícios (H-4-6), 20% de área do imóvel, representadas por áreas públicas	(1) H = L + 2R	Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 1,50m		Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-7 (C, A)									
H-8 20									
CS-1 (ML, GVC, GVA)									
CS-1 F		250 m ²	Via Local - 1,5 (sem outorga)	Lotes com área até 300m ² : Ocupação = 0,8				4m	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m 16% de profundidade média do lote
CS-2 (GVC, GVA) 20		10,00 m	Via Coletora - 1,5 (com outorga - 2,0)	Lotes com área entre 300m ² e 1.000m ² : Ocupação = 0,6 - (Área - 300) x 0,1 / 700					
CS-3 (GVC, GVA)				Áreas maiores que 1.000m ² : Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,35					
CS-4 (ML, GVC, GVA)			Via Arterial e CC - 2,0 (com outorga - 2,5)		Outros usos permitidos na Tabela I do Anexo II 25% de área do imóvel, das quais metade deve ser constituida de áreas verdes.				
CS-5 (ML, GVC, GVA)									
CS-7 (ML, GVC, GVA)									
P-1 (MC, GVA)									
P-1 F									
P-2 (C, A) 20									
P-3 (MC, GVA)									

Observações:

- 1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal do imóvel; R = recuo frontal da edificação.
- 2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte; L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
- 3) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusiva para adensamento.
- 4) A taxa mínima de lotes com frente para via arterial será de 20,00 m.
- 5) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.
- 6) Nos terrenos com área de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

fls. 296
proc. 47005
Cris

VERSÃO 06/JUNHO/2007

ANEXO 8 - QUADRO VI
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NO CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO LEVE - CC 1

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO LEVE - CC 1									
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO (3)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
H-1 Horizontal unifamiliar Vila residencial		Área / Tachado						Lotas com largura até 7,50m - 0	
H-2 Conjuntos habitacionais								Lotas com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura máxima do lote recuo mínimo de um lado: 0	
H-3 Horizontal agrupada									
H-4 Edifício até 4 pavimentos									
H-5 Edifício até 6 pavimentos									
H-6 (1)									
CS-1 (G)									
CS-1 F									
CS-2 (4)									
CS-3									
CS-4 (G)									
CS-5 (G)									
CS-7 (G)									
I-1 (M)									
I-1 F									
I-2 (4)									
I-3 (M)									

Observações:
1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal de edificação.
2) P = passeio público; M = médio porte; G = grande porte; L = Vila Local; C = Via Coletriz; A = Via Arterial.
3) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e 44.
4) Nos terrenos com área de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e 44, no que couber.

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

VERSÃO 06/Julho/2007

USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO (3)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUO FRONTAL	RECUO LATERAL	RECUO FUNDOS
H-1 Horizontal unifamiliar		Área / Tamanho						Lotes com largura até 7,50m - 0	Lotes com largura até 7,50m - 0
H-2 Vila residencial								Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - 20% largura média do lote de um único lado (índice soma)	Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote
H-3 Conjunto habitacional									
H-4 Horizontal agrupado									
H-5 Edifício até 4 pavimentos									
H-6 Edifício até 8 pavimentos									
H-7 Edifício sem limite altura									
H-8 (3)									
CS-1 (G)									
CS-1 F			2,6	Lotes com área entre 500m ² e 5.000m ² . Ocupação = 0,7 - (Área - 500) x 0,1 4.500		(1) H = L + 2R		Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - 20% largura média do lote distribuído de ambos os lados (mínimo de 1,50m)	Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote
CS-2 (4)			(com outorgas - 3,0)	Lotes com área de 5.000m ² . Ocupação = 0,6		4m			
CS-3				Lotes com área entre 5.000m ² e 20.000m ² . Ocupação = 0,6 - (Área - 5.000) x 0,1 15.000					
CS-4 (G)				Áreas maiores que 20.000m ² . Lotes: Ocupação = 0,5 Cibias: Ocupação = 0,4					
CS-5 (G)									
CS-6 (G)									
CS-7 (G)									
I-1 (M)									
I-1 F									
I-2 (4)									
I-3 (M)									

Observações:

- 1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
- 2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte; L = Via Local; C = Via Coletores; A = Via Arterial.
- 3) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.
- 4) Nos terrenos com mais de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

VERSÃO 06/Julho/2007

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

CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO ELEVADO - CC 3		CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO DE IMPACTO ELEVADO - CC 3							
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO (3)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECULO FRONTAL	RECULO LATERAL	RECULO FUNDOS
H-1 Horizontal unifamiliar		Área / testada							
H-2 Vila residencial									
H-3 Conjuntos habitacionais									
H-4 Horizontal agrupada									
H-5 Edifício até 4 pavimentos									
H-6 Edifício até 5 pavimentos									
H-7 Edifícios sem limite altura									
H-8 (2)									
CS-1 (5)									
CS-2 (4)									
CS-3									
CS-4 (3)									
CS-5 (3)									
CS-6 (3)									
CS-7 (3)									
I-1 (2)									
I-1 F									
I-2 (4)									
I-3 (2)									
I-4 (5)									

Observações:

- 1) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal de edificação.
- 2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte; L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.
- 3) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e 44.
- 4) Nos terrenos com mais de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e 44, no que couber.

fls. 299
proc. 47005
Cus

VERSÃO 06/Julho/2007

ANEXO II - QUADRO IX
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL - ZS 1

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO CENTRAL - ZS 1									
USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECUDO FRONTAL	RECUDO LATERAL	RECUDO FUNDO
H-1	Horizontal unifamiliar	Área (A) / Testada (B)						Não exigido para edificações previstas na observação 1H	
H-2	Via residencial		Via Local - 4,0					Lote com largura até 7,50m - 0	
H-3	Conjuntos habitacionais		(com outorga - 5,0)					Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	
H-4	Horizontal agrupada							recuo mínimo de um lado: 0	
H-5	Edifício até 4 pavimentos								
H-6	Edifício até 8 pavimentos								
H-7	Edifício sem linha altura								
H-8 (B)	Conjuntos de edifícios								
CS-1 (C)	Diversificados								
CS-1 F	Diversificados (Familiar)	250 m ²	Via Coletora - 4,0	Lotes com área entre 5.000m ² e 20.000m ² Ocupação = 0,3 - (Área - 5.000) x 0,3 15.000		(2) H = L + 2R	(1) 4m	Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m
CS-2 (7)	Via e conj. de comércio e serviços	10,00 m	(com outorga - 5,0)	Áreas maiores que 20.000m ² Lotes: Ocupação = 0,5 Global: Ocupação = 0,4				recuo mínimo de um lado: 1,50m	10% da profundidade média do lote
CS-3	Diversificados em edifício								
CS-4 (C)	Ruído Urbano		Via Arterial e CC - 4,0					Lotes com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m	Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-5 (C)	Ruído Noturno		(com outorga - 5,0)						
CS-7 (C)	Trajepto intenso								
E-1 (M)	Sem risco ambiental								
E-1 F	Sem risco (Familiar)							Nas edificações com altura superior a 12,00 m serão garantidos recuos laterais e de fundos mínimos de 1/8 da altura da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	

Observações:

- 1) Aplicáveis às ruas que delimitam ou estão contidas no seguinte polígono:
Rua Riangel Pedreira, entre as ruas São Bento e Cláudio Rodrigues; Rua Cândido Rodrigues; Rua Mercúlio Otta, entre as ruas Senador Fonseca e Petronilha Antunes; Rua Cel. Lema da Fonseca, entre as ruas Petronilha Antunes e Zocartes de César; Rua Zocartes de César, entre as ruas Cel. Lema da Fonseca e Cel. Bonaventura Mendes Pereira; Rua Anacleto, entre as ruas Cel. Bonaventura Mendes Pereira e Otta de Junho; Rua Oniz de Junio, entre as ruas Anacleto e Luciano Cavalcanti Jr; Rua São Bento, entre as ruas Leonardo Cavalcanti e Fangel Pastana.
- 1A- Os recuos do pavimento térreo serão incorporados ao passeio público, de acordo com os projetos específicos de cada via, com os seguintes mínimos:
I - 5,00 (cinco) metros no pavimento térreo para as ruas Baixo de Jardim e Rosário, e para os loteamentos com fronto para as ruas Governador Pedro da Toledo e Marechal Pírfano Patzold, com faixa destinada a estrutura no primeiro metro junto ao alinhamento;
II - 4,00 (quatro) metros para as demais ruas do setor, parciais às ruas Baixo de Jardim e Rosário;
III - 2,50 (dois metros e cinquenta) no pavimento térreo para as ruas Cel. Bonaventura Mendes Pereira e Catarina de Moraes, permitindo-se o balanço nos pavimentos superiores até o alinhamento oficial;
IV - 1,50 (um metro e meio) no pavimento térreo para as demais ruas transversais, permitindo-se o balanço nos pavimentos superiores até o alinhamento oficial.
- 1B- Serão exigidos, no espaço livre para pedestres, elevações arquitetônicas e equipamentos de iluminação de vias, desde que não ultrapassem uma faixa adjacente à edificação, com largura máxima de 0,50 m.
- 1C- O pedimento das galerias de águas pluviais, aberturas dos recuos retrançados, fachadas residenciais, fachadas comerciais e fachadas industriais, deverão ser pintadas em cores claras, com exceção das fachadas de edifícios comerciais, que podem ser pintadas em cores escuras, desde que não ultrapassem uma faixa adjacente à edificação, com largura máxima de 0,50 m.
- 1D- Todo prédio a ser edificado ou reformado nas ruas Baixo de Jardim e Rosário, quando não situado em terreno de inclinação superior a 10% (dez por cento), deverá ter no pavimento térreo um fechamento paralelo aos laterais e no alinhamento frontal, desde que se observe as seguintes condições:
I - o pedimento de fechamento deverá ser totalmente vazado ou transparente e de fácil remoção;
II - as paredes envidraçadas em tal fechamento deverão ser atenuadas, bem acabadas e construídas de perfis metálicos, com ou sem vitrais;
III - as paredes construídas em tijolos, ou seja, não envidraçadas, deverão ser pintadas de cores claras, sendo permitida a aplicação de revestimento, não sendo em hipótese alguma, instalações ou estruturas embutidas;
IV - o revestimento do piso, também permitido, deverá ser feito evitando o nível futuro do pavilhão que será igual ao do passado.
- 1E- No ato de obtenção de autorização para execução do fechamento previsto o proprietário firmará compromisso, devidamente averbado em Cartório de Registro de Imóveis, no qual deverá ser pleno conhecimento de futura perda da propriedade, das condições previstas de autorização, bem como que cumprirá integralmente o que for determinado pelos órgãos competentes do Município e que não poderá, quando se tornar necessária a remoção do fechamento previsto.
- 1F- A autorização referida será concedida sem que caiba ao proprietário ou interessado que dela se utiliza qualquer reivindicação ou indenização, quando, por interesse público, a municipalidade entender necessária a remoção do fechamento, ou quando da aprovação de novo projeto, ao lado da primeira construção, de tal forma que a soma das testadas ultrapasse a largura da via pública.
- 1G- Em áreas de risco, o Município poderá, a qualquer tempo, desde que em prazo máximo improrrogável de até 90 (noventa) dias, para proceder à remoção, sob pena de multa.
- 1H- Ficam dispensadas as recuos laterais as edificações industriais existentes ou propostas em terrenos com largura de até 15 metros.
- 2) H = altura máxima da edificação; L = largura da via pública frontal do imóvel; R = recuo frontal da edificação.
- 3) P = pequeno ponto; M = médio ponto; G = grande ponto; L = Via Local; O = Via Coletora; A = Via Arterial.
- 4) Dimensões mínimas para novos parcelamentos, desde que atendidas as condições de densidade inclusive para fragmentos.
- 5) A testada mínima de ruas com frente para ruas arteriais será de 20,00m.
- 6) Devem ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44.
- 7) Nos loteamentos com mais de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

ANEXO II - QUADRO X
CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO NA ZONA DE SERVIÇOS INSTITUCIONAIS - ZS 2

VERSÃO 06/Julho/2007

USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECULO FRONTAL	RECULO LATERAL	RECULO FUNDOS
H-1 Horizontal unifamiliar		Área (1) Testada (4)							
CS-1 (G) Diversificadas	Via Local - 2,0 (sem outorga)			Lotês com área até 500m ² . Ocupação = 0,7				Lotês com largura até 7,50m - 0	Lotês com profundidade até 15,00 m - 0
CS-1 F Diversificadas (Familiar)				Lotês com área entre 500m ² e 5.000m ² . Ocupação = $0,7 \cdot \frac{(\text{Área} - 500)}{4.500} + 0,1$				Lotês com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 0	
CS-2 (B) Via e conj. de comércio a serviço	Via Coletores - 3,0 (sem outorga)	250 m ² 10,00 m		Lotês com área de 5.000m ² . Ocupação = 0,8		P) H = L + 2R	4m	Lotês com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotês com profundidade de 15,00 a 50,00m - 16% de profundidade média do lote
CS-3 Diversificadas em edifício				Lotês com área entre 5.000m ² e 20.000m ² . Ocupação = $0,8 \cdot \frac{(\text{Área} - 5.000)}{15.000} + 0,2$				Lotês com largura acima de 40,00m - soma dos recuos laterais: 8,00m recuo mínimo de um lado: 1,50m	Lotês com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-4 (G) Ruído Diurno				Áreas ínsulas que 20.000m ² . Lotês: Ocupação = 0,4 Globos: Ocupação = 0,3					
CS-6 (G) Ruído Noturno									
CS-6 (G) Tráfego Pesado									
CS-7 (G) Tráfego Intenso									
								Nas edificações com altura superior a 12,00 m serão garantidos recuos laterais e de fundo mínimos de 1/8 da altura da edificação, sem prejuízo dos recuos acima descritos.	

Observações:

- 1) A utilização das áreas para comércio e serviço obedecerá projeto e especificações definidas pela Administração Municipal, de acordo com suas necessidades, com prioridade para a instalação de equipamentos públicos.
- 2) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte; L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial
- 3) Dimensiones mínimas para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade habitacional para fraçãoamento.
- 4) A largura mínima de lotes com frente para vias, servidas até de 20,00m.
- 5) H = altura máxima de edificação; L = largura da via pública frontal ao imóvel; R = recuo frontal da edificação.
- 6) Nos bairros com mais de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

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

VERSÃO 09/Julho/2007

USOS PERMITIDOS	DENSIDADE	LOTE MÍNIMO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO	ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO	ALTURA DA EDIFICAÇÃO	RECLIO LATERAL	RECLIO FUNDOS
H-2 (2)	Vila residencial	Área (6)	Via Local - 1,5 (sem outorga)		Exigido para lotes ou glebas com área superior a 5.000m ²		Lotes com largura até 7,50m - 0	Lotes com profundidade até 15,00 m - 0
H-3 (2)	Conjunto Habitacional	Teorizada (7)					Lotes com largura de 7,51 a 15,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	Lotes com profundidade de 15,00 a 50,00m - 10% da profundidade média do lote
H-8 (2)	Conjunto de edificações						recuo mínimo de um lado: 0	
CS-1 (3)	Diversificações							
CS-1 F	Diversificações (Familiar)							
CS-2 (8)	Via e conj. de comércio e serviço							
CS-3	Diversificações em edifício							
CS-4 (3)	Ruão Diurno							
CS-5 (3)	Ruão Noturno							
CS-6 (3)	Térreo Público	500 m ²	Via Coletora - 2,0 (com outorga - 2,5)	Lotes: Ocupação = 0,5 Glebas: Ocupação = 0,5	Utilização de lotes, exceto parcelamento: 10% Utilização de glebas: loteamento, conjunto habitacional (H-3), conjunto de edificações (H-8); 20% da área do imóvel, representadas por áreas públicas.	sem fim de	Lotes com largura de 15,01 a 40,00m - soma dos recuos laterais: 20% largura média do lote	Lotes com profundidade acima de 50,00m - 8m
CS-7 (3)	Térreo Intenso	15,00 m						
S-1 (3)	Sem risco ambiental							
S-1 F	Sem risco (Familiar)							
S-2 (8)	Via e conjunto industrial							
S-3 (3)	Risco leve							
S-4 (3)	Risco moderado							
S-5 (3)	Risco elevado							
A-3 (1)	Exploração de águas							
A-4 (1)	Extração mineral							
A-5	Recreacional							

Observações:

- 1) Os usos tipicamente rurais das categorias A-3 e A-4 somente serão permitidos nos glebas não consolidadas vazios urbanos.
- 2) Os usos habitacionais previstos neste Quadro somente serão permitidos nos seguintes casos:
 - i - quando se tratar de utilização de glebas onde o uso habitacional esteja associado ao uso industrial, sendo as edificações destinadas exclusivamente ao atendimento da indústria prevista no imóvel; ou
 - ii - quando se tratar de utilização de glebas edificações de zonas residenciais, e sua implantação seja uma extensão de malha urbana existente.
- 3) P = pequeno porte; M = médio porte; G = grande porte.
- 4) Poderá ser adotado o índice de ocupação de 0,60 e de permeabilidade de 10% para as glebas industriais que atenderem uma das seguintes condições:
 - i - serem 100% da sua área transferida ao poder público como áreas verdes ou sistema de drenagem;
 - ii - serem geradas no projeto de utilização, 15% da área da gleba destinada à reimplantação ou recomposição da vegetação nativa no destinada a implantação de projeto paisagístico;
 - iii - quando ocorrer adoção de áreas, com extensão mínima de 20% de área de gleba, situadas na Zona de Conservação de Vale do Rio Jundiá, na Bacia do Rio Jundiá Médio ou no Território da Serra de Japi.
- 5) Diversificações para novos parcelamentos, desde que atendido o critério de densidade inclusive para fracionamento.
- 6) A largura mínima de lotes com frente para vias arteriais será de 20,00m.
- 7) Com base no artigo 26, fica definido o recuo de 5m para prédios complementares e 10m para galpões industriais.
- 8) Nos terrenos com mais de 10.000m², deverão ser atendidas as condições estabelecidas nos artigos 43 e/ou 44, no que couber.

fls. 302
proc. 17005
Ces

CONSERVAÇÃO
A DOS CRISTAIS

FRANCO
DA ROCHA →

FRANCO
DA
ROCHA

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUAZEIRO DO NORTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

PLANTA DE ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO E TERRITÓRIO DE GESTÃO DA SERRA DO CARVALHO