

LEI COMPLEMENTAR N.º 416, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2.004

Estabelece diretrizes para ocupação do solo.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ, Estado de São Paulo, de acordo com o que decretou a Câmara Municipal em Sessão Extraordinária realizada no dia 17 de dezembro de 2.004, PROMULGA a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

I - promoção da qualidade de vida da população, por meio do planejamento urbano integrado às políticas públicas;

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

III - incentivo à instalação e ao desenvolvimento de novas atividades econômicas, estimulando a geração de empregos e renda;

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

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

VI - preservação da escala da cidade e de seus valores naturais, culturais, paisagísticos, arquitetônicos e arqueológicos;

VII - compatibilização das políticas de incentivo à preservação do patrimônio natural, cultural, arquitetônico e arqueológico;

VIII - participação da comunidade na gestão urbana.

Art. 2º. As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas, obrigatoriamente:

I - na concessão de alvarás de construção;

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

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

IV - na urbanização de áreas;

V - no parcelamento do solo.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO DO TERRITÓRIO

Seção I

Das Definições

Art. 3º. Zoneamento é a divisão do território do Município através da criação de zonas de uso e ocupação do solo com adensamentos diferenciados, visando dar a cada região sua melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente.

§ 1º. As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lote.

§ 2º. O zoneamento ora estabelecido, com exceção da Zona de Urbanização Específica, encontra-se ilustrado na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

Seção II

Da Classificação das Zonas Urbanas

Art. 4º. Para fins de disciplinamento de uso e ocupação do solo, o Município de Jundiaí encontra-se dividido em zona urbana e zona rural.

Art. 5º. A zona urbana é constituída por áreas urbanizadas ou em processo de ocupação, e subdivide-se nas seguintes zonas:

I - Zona de Conservação Ambiental (ZC);

II - Zona Residencial (ZR);

III - Zona de Especial Interesse Social (ZEIS);

IV - Zona de Serviço e Comércio (ZS);

V - Zona Industrial (ZI);

VI - Zona de Urbanização Específica (ZUE).

Art. 6º. A Zona de Conservação Ambiental (ZC) abrange áreas que, em função de sua localização e do interesse de proteção de seus atributos naturais, necessitam de critérios especiais de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Dentro da Zona de Conservação Ambiental é criada a Zona de Conservação Ambiental Especial (ZCE), cujos limites estão assinalados no Anexo II e cuja densidade demográfica é de 25 hab/ha (vinte e cinco habitantes por hectare).

Art. 7º. 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);

II - Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2);

III - Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3).

§ 1º. A Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1) abrange áreas de uso essencialmente residencial, com ocorrência de comércio e serviço de pequeno porte, com ocupação máxima de 80 hab/ha (oitenta habitantes por hectare), lote mínimo de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00 m (doze metros).

§ 2º. A Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2) abrange áreas de uso predominantemente residencial, com ocorrência de comércio e serviço de médio porte, com ocupação máxima de 200 hab/ha (duzentos habitantes por hectare), lote mínimo de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros).

§ 3º. A Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3) abrange áreas de uso residencial com ocorrência de comércio e serviço de grande porte, com ocupação máxima de 240 hab/ha (duzentos e quarenta habitantes por hectare) e lote mínimo de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00 m (dez metros).

Art. 8º. A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) corresponde às frações do território destinadas à promoção da política habitacional de interesse social e regularização fundiária.

§ 1º. 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.

§ 2º. A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) abrange os núcleos de submoradias encontrados na cidade, mapeados no Plano Diretor do Município, e as áreas ocupadas por assentamentos que foram objeto de regularização fundiária, ou que se encontrem em processo de regularização pelo Poder Público, necessitando para isso de critérios específicos

que permitam sua integração à malha urbana da cidade.

§ 3º. Nas áreas da Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) resultantes de regularização do parcelamento do solo, serão atendidas as diretrizes definidas na Lei Complementar n.º 358, de 26 de dezembro de 2002, para efeito dos índices de utilização do terreno, e observados os usos indicados nesta Lei Complementar para a zona ZR-1.

§ 4º. As áreas que vierem a ser ocupadas por empreendimentos de habitação de interesse social passarão a integrar a Zona de Especial Interesse Social (ZEIS).

§ 5º. Com o objetivo de viabilizar a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas por núcleos de submoradias, os parâmetros de uso e ocupação do solo

serão objeto de normas técnicas especiais e apropriadas à condição de cada local, fixadas por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 9º. A Zona de Serviço e Comércio (ZS) compreende áreas com ocupação consolidada por atividades comerciais e de serviços, subclassificando-se em:

I - Zona de Serviço e Comércio Central (ZS-1), formada pelas áreas do centro histórico de Jundiaí, composta por construções originais e edificações de interesse de preservação pelo patrimônio arquitetônico e paisagístico da cidade;

II - Zona de Serviços Institucionais (ZS-2), formada pelas áreas públicas ocupadas por parques, cemitérios, terminais de transporte coletivo, rodoviária, aeroporto e pelo Paço Municipal.

Art. 10. 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.

Parágrafo único. Será permitida a ocorrência do uso habitacional na Zona Industrial, conforme indicado na Tabela II do Anexo II desta Lei Complementar, somente nos seguintes casos:

I - quando se tratar de utilização de glebas onde o uso habitacional esteja associado ao uso industrial, sendo as residências destinadas exclusivamente ao atendimento da indústria prevista no imóvel; ou

II - quando se tratar da utilização de glebas adjacentes às zonas residenciais, e sua implantação seja uma extensão da malha urbana existente.

Art. 11. A Zona de Urbanização Específica (ZUE) envolve áreas 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 e ambiental.

§ 1º. Integram a Zona de Urbanização Específica (ZUE):

I - as áreas que integram o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, conforme indicado no mapa que integra o Anexo I desta Lei Complementar;

II - os vazios urbanos da cidade, conforme definidos no Plano Diretor do Município.

§ 2º. Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Zona de Urbanização Específica (ZUE), em face da dinâmica de crescimento e de estudos desenvolvidos pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, poderão ser ajustados por lei específica.

§ 3º. Novas áreas integrantes da Zona de Urbanização Específica (ZUE) poderão ser criadas, por proposta de lei, desde que assim exija o interesse público.

Seção III

Da Classificação das Zonas Rurais

Art. 12. A delimitação de zonas rurais tem como objetivo promover a conservação, proteção, recuperação e o uso racional do patrimônio natural da cidade, especialmente da Serra do Japi, das bacias de interesse de abastecimento e das áreas agrícolas, estabelecendo normas, incentivos e restrições ao seu uso.

Art. 13. A zona rural é composta pelas seguintes extensões territoriais:

I - Território de Gestão da Serra do Japi;

II - Zona de Conservação da Serra dos Cristais;

III - Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiá-Mirim;

IV - Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari;

V - Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiá.

§ 1º. A ocorrência de atividades urbanas na zona rural está condicionada ao disposto na Tabela I, que integra o Anexo II desta Lei Complementar, para que seja assegurado o objetivo de conservação das áreas rurais.

§ 2º. Os imóveis localizados no Território de Gestão da Serra do Japi deverão atender a legislação específica para o local.

Seção IV

Dos Corredores Viários

Art. 14. Os corredores viários compreendem áreas ao longo de rodovias ou grandes eixos viários da cidade, destinadas à implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso, subdividindo-se, segundo o impacto causado no tráfego local, em:

I - Corredor de Comércio e Serviço de Pequeno Porte (CC-1); compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço de pequeno porte, situados em uma faixa com largura de 30,00 m (trinta 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 desta Lei Complementar;

II - Corredor de Comércio e Serviço de Médio Porte (CC-2); compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço de médio porte, situados em uma faixa com largura de 30,00 m (trinta 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 desta Lei Complementar;

III - Corredor de Comércio e Serviço de Grande Porte (CC-3); compreende os imóveis que abrigam atividades de comércio e serviço de grande porte, situados em uma faixa com largura de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), medida a partir dos limites das faixas de domínio das rodovias Anhangüera e Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, nos trechos indicados na planta de zoneamento que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1º. Para os efeitos de uso e ocupação do solo, a definição de pequeno, médio e grande portes dos estabelecimentos de comércio, serviço e indústria é a constante do art. 19 desta Lei Complementar.

§ 2º. Nos corredores viários CC-1 e CC-2, a utilização dos terrenos com profundidade superior a 30 m (trinta metros) deverá considerar os seguintes critérios:

I - as atividades de comércio e serviço deverão possuir acesso exclusivo pelo corredor, não sendo permitidos para as demais vias públicas, se existirem;

II - as edificações poderão ocupar todo o terreno, desde que sejam atendidos os índices de ocupação definidos para o corredor na faixa de 30 m (trinta metros), e os índices determinados para a zona na qual esteja inserido, no restante do lote.

§ 3º. Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias que contornam os terminais urbanos serão consideradas corredores de comércio e serviço de pequeno porte (CC-1).

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO BÁSICO

Seção I

Das Definições

Art. 15. O sistema viário do Município é constituído pelas vias existentes, quer sejam municipais, estaduais ou federais, identificadas na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Considerando a importância das vias e a viabilidade de execução de alargamentos, a Prefeitura estabelecerá, no prazo de 6 (seis) meses da data da promulgação desta Lei Complementar, as vias projetadas e os alinhamentos projetados das vias públicas existentes, que passarão a integrar o sistema viário do Município.

Seção II

Da Classificação das Vias Existentes

Art. 16. As vias públicas do Município são classificadas de acordo com as suas funções, nas seguintes categorias:

I - Via Expressa: via de tráfego rápido e expresso sem interferência com o tráfego municipal, e com acessos controlados;

II - Via Arterial: via estrutural destinada à canalização do tráfego principal e integração das regiões da cidade;

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

IV - Via Local: via de saída ou acesso aos lotes;

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

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

VII - Ciclovia: via, ou parte da via, destinada exclusivamente à circulação de bicicletas.

§ 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 desta Lei Complementar.

§ 2º. Para os efeitos desta Lei Complementar, as marginais das rodovias estaduais serão consideradas vias arteriais.

§ 3º. Para os efeitos desta Lei Complementar, as vias de tráfego seletivo serão tratadas como vias locais.

§ 4º. As vias de contorno de quadras existentes ou projetadas, dotadas de maior largura em toda sua extensão, poderão ser reclassificadas para a categoria de coletoras viabilizando a melhoria do fluxo e a conexão dos veículos com as vias expressas, desde que:

I - a viabilidade seja constatada pelos órgãos competentes;

II - a transformação da categoria seja instituída por lei, sendo que o projeto aprovado deverá ser parte integrante do mesmo.

Seção III
Da Abertura de Novas Vias

Art. 17. A abertura de novas vias deverá obedecer as diretrizes definidas pela Prefeitura quanto ao traçado dos alinhamentos, larguras mínimas e raios das curvas de concordância.

§ 1º. A Prefeitura definirá as diretrizes e os projetos específicos para a abertura de novas vias, ou de novos trechos das vias existentes, observadas as seguintes condições mínimas:

I - larguras mínimas, em metros, indicadas na tabela a seguir:

CLASSIFICAÇÃO DA VIA	LARGURA TOTAL DA VIA	LARGURA MÍNIMA DO LEITO CARROÇÁVEL	LARGURA MÍNIMA DOS PASSEIOS
Arterial	18,00	11,00	3,50
Coletora	15,00	10,00	2,50
Local de contorno de quadras	14,00	9,00	2,50
Local com balão de retorno e comprimento máximo de 200 m	11,00	7,00	2,00

II - declividades máximas indicadas a seguir:

a) declividade transversal do leito carroçável de 0,5% (meio por cento) a 3,0% (três por cento);

b) declividade longitudinal não superior a 15% (quinze por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);

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

a) $R = 9,00/tg (AC/2)$, nas vias locais e coletoras;

b) $R = 12,00/tg (AC/2)$, nas vias arteriais de sentido único;

c) $R = 20,00/tg (AC/2)$, nas vias arteriais de sentido duplo e nas principais da zona rural, onde “R” representa o raio, expresso em metros, e “AC” é o ângulo central da curva de concordância.

§ 2º. Nas concordâncias dos alinhamentos de vias locais e coletoras com as demais, prevalecerão os raios mínimos especificados para as primeiras.

§ 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. As novas vias públicas, uma vez aceitas pela Prefeitura, passarão a integrar o sistema viário municipal, devendo ser classificadas e incluídas na correspondente planta oficial.

Art. 18. 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 15% (quinze por cento) ou 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.

CAPÍTULO IV
DOS USOS DO SOLO

Seção I
Das Definições

Art. 19. Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, as atividades urbanas de uso comercial, de serviço e industrial constantes das categorias CS-1, CS-4, CS-5, CS-6, CS-7, I-1, I-3, I-4 e I-5 classificam-se:

I - quanto ao porte, em:

- a) pequeno porte: até 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área construída;
- b) médio porte: acima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) até 1.000,00 m² (mil metros quadrados) de área construída;
- c) grande porte: acima de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) de área construída;

II - quanto ao grau de adequação às zonas:

- a) permitidas: compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona correspondente;
- b) toleradas: compreendem as atividades regularmente instaladas, ou que sejam exercidas no local há mais de um ano, desde que as instalações possam ser regularizadas de acordo com os parâmetros definidos nesta Lei Complementar;
- c) proibidas: compreendem as atividades consideradas nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

§ 1º. Serão consideradas toleradas as formas de parcelamento, uso e ocupação do solo, assim como as edificações autorizadas em data anterior à promulgação da presente Lei Complementar e que não atendam aos requisitos e condições ora expressos.

§ 2º. Serão permitidas alterações de área, configuração e uso de lotes e edificações toleradas, desde que a nova situação não implique no aumento do grau de desconformidade original.

Seção II

Da Classificação dos Usos

Art. 20. Para fins de uso e ocupação do solo, tanto nos projetos de urbanização como nos de edificação, os empreendimentos permitidos no Município enquadram-se nas categorias apresentadas na Tabela I, constante do Anexo II desta Lei Complementar.

Art. 21. 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 desta Lei Complementar.

§ 1º. Para a classificação dos usos instalados ou pretendidos, serão considerados aspectos técnicos e urbanísticos, independentemente da razão social do estabelecimento ou do seu enquadramento segundo a legislação fiscal ou tributária.

§ 2º. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se edificação horizontal aquela com altura máxima de 10,00 m (dez metros) em relação ao nível da soleira do pavimento térreo.

§ 3º. O enquadramento dos estabelecimentos de uso industrial deverá considerar, prioritariamente, os critérios e as orientações adotados pelo órgão estadual competente.

§ 4º. A lista das atividades que fazem parte das categorias será regulamentada por decreto.

§ 5º. As indústrias da categoria I-6 são consideradas proibidas no Município.

§ 6º. As edificações destinadas às instalações administrativas dos

estabelecimentos industriais serão equiparados, para os efeitos desta Lei Complementar, aos estabelecimentos de comércio e serviço das categorias CS-1; CS-1 (F) e CS-3.

§ 7º. Os estabelecimentos de prestação de serviços públicos de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros poderão se localizar em qualquer zona urbana, desde que utilizem imóveis de propriedade municipal, estadual ou federal previamente destinados a este fim, atendam os requisitos mínimos quanto à acessibilidade e aos índices de utilização do terreno estabelecidos nesta Lei Complementar, e tenham parecer favorável da Comissão do Plano Diretor.

Art. 22. As categorias de uso permitidas nos imóveis da zona urbana e na zona rural são indicadas nas Tabelas I e II e nos Quadros I a XI que constituem o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º. Os usos permitidos no Território de Gestão da Serra do Japi serão definidos em legislação específica.

§ 2º. O licenciamento de atividades ou a aprovação de novas edificações na Zona de Nível de Ruído I e II, definida pelo Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo (Portaria nº 0629/GM5, de 02 de maio de 1984), deverão ser previamente aprovados pela autoridade competente do Ministério da Aeronáutica.

§ 3º. 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 Complementar.

CAPÍTULO V

DA OCUPAÇÃO DOS TERRENOS

Seção I

Das Definições

Art. 23. A utilização dos terrenos em todo o território do Município observará os seguintes índices ou condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, altura máxima, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, vagas para veículos, índice de impermeabilização e densidade demográfica.

§ 1º. Entende-se por recuo a distância entre o limite externo da área ocupada por edificações e a divisa do terreno ou o alinhamento projetado.

§ 2º. Entende-se por taxa de ocupação a relação entre a área ocupada da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno por ela utilizado.

§ 3º. Entende-se por coeficiente de aproveitamento a relação entre a área construída de uma edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno por ela utilizado.

§ 4º. Entende-se por índice de permeabilização a relação entre a área não pavimentada, que permita a drenagem natural do solo, e a área total do terreno.

Seção II

Das Condições de Ocupação

Subseção I

Dos Recuos

Art. 24. Os recuos frontais das construções, medidos a partir do alinhamento projetado da via pública, serão os estabelecidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º. A parcela do imóvel atingida pelo alinhamento projetado da via pública não poderá ser ocupada por construção ou qualquer instalação de equipamento de uso permanente à edificação.

§ 2º. Nos terrenos de esquina, os recuos frontais serão obedecidos em relação às duas vias, considerando o alinhamento exigido para cada uma das vias.

§ 3º. Nos lotes de esquina de urbanizações existentes, será tolerado o recuo frontal de 3,00 m (três metros), medido em relação ao alinhamento da via de menor importância.

§ 4º. Nos recuos frontais, em esquinas ou não, não será permitida a construção de qualquer apoio, sendo tolerados balanços de coberturas que não ultrapassem a 50% (cinquenta por cento) do recuo.

§ 5º. Quando for estabelecida a via de tráfego local ao longo das avenidas marginais de cursos d'água, rodovias ou vias arteriais, o recuo frontal será de 5,00 m (cinco metros) metros, medido a partir do alinhamento da via local.

§ 6º. As construções existentes ou projetadas para terreno em aclave poderão ter abrigo ou garagem para automóveis junto ao alinhamento da via, desde que sejam respeitadas as seguintes exigências:

I - o plano do piso do prédio existente ou projetado deverá estar, no mínimo, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) acima do nível do passeio, medido pelo eixo do abrigo ou da garagem pretendida;

II - quando o prédio possuir dois ou mais pavimentos, além do abrigo, o desnível será mantido em relação ao piso do compartimento mais próximo.

§ 7º. Nas edificações residenciais individuais ou superpostas, as garagens com largura inferior a 50% (cinquenta por cento) da largura do lote não serão computadas para efeito de recuos.

Art. 25. Os recuos laterais e de fundos das edificações serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

I - edificações com até 4 (quatro) pavimentos, ou altura máxima de 12,00 m (doze metros): os recuos serão aqueles estabelecidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar;

II - edificações com altura superior a 12,00 m (doze metros): sem prejuízo dos valores definidos nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar, os recuos laterais de ambos os lados e de fundos mínimos serão de 1/6 (um sexto) da altura total da edificação.

§ 1º. Quando as divisas laterais e de fundos não forem regulares, ou seja, não compuserem com a divisa frontal formas quadradas ou retangulares, as construções deverão respeitar o recuo representado pela linha paralela que acompanha a divisa correspondente, obedecidos os índices do presente artigo.

§ 2º. As edículas com altura máxima de 5,00 m (cinco metros) e área construída inferior a 50% (cinquenta por cento) da área máxima de ocupação do lote, cuja

distância da edificação principal seja igual ou superior a 2,00 m (dois metros), poderão ser construídas junto à divisa de fundos.

§ 3º. No caso previsto no § 2º deste artigo, a área ocupada pela edícula deverá ser inferior à metade da área ocupada pela edificação principal.

§ 4º. Será permitida a ligação coberta entre a edificação principal e a edícula, com largura total não superior a 20% (vinte por cento) da largura do lote.

§ 5º. Quando a construção baseia-se em projeto definitivo sem edícula junto à divisa de fundos, o recuo correspondente poderá ser reduzido em 25% (vinte e cinco por cento).

§ 6º. Nas construções horizontais com área de até 2.000 m² (dois mil metros quadrados) situadas em lotes de esquina, não serão exigidos recuos laterais e de fundos.

§ 7º. Para as garagens abertas em pelo menos um dos lados, com pé direito não superior ao do compartimento adjacente, não serão exigidos recuos laterais.

§ 8º. Nos lotes vizinhos à viela sanitária, as construções poderão considerar sua largura no cálculo dos recuos laterais e de fundos.

Art. 26. Nos projetos e construções industriais, além das condições gerais estabelecidas nesta Lei Complementar, deverão ser aplicadas as seguintes normas:

I - os pavilhões industriais deverão ter um recuo frontal mínimo de 10,00 m (dez metros), exceto para as vias secundárias dos lotes de esquina, quando será tolerado o recuo de 5,00 m (cinco metros);

II - os prédios complementares deverão obedecer a um recuo frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros);

Parágrafo único. A aprovação dos projetos industriais no Município estará sempre condicionada ao atendimento das normas estaduais e federais pertinentes a cada tipo de indústria e à obtenção dos respectivos licenciamentos.

Art. 27. As coberturas para postos de combustíveis com pé direito não inferior a 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) e com vão aberto não serão consideradas para efeito de recuo frontal, nem para efeito de ocupação de terreno, desde que não tenham apoio na faixa frontal do referido recuo.

Art. 28. As garagens de subsolo, quando abaixo do nível da rua e das áreas adjacentes, poderão ocupar as faixas de recuo não atingidas por projeto ou diretriz de alargamento da via.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, consideram-se abaixo do nível da rua as garagens cujas coberturas estejam a, no máximo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível da calçada, no ponto mais alto da testada.

Subseção II

Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento

Art. 29. Os índices de ocupação e aproveitamento variam de acordo com os Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 1º. Não serão computados na ocupação e no aproveitamento a garagem, a casa de máquinas, a caixa d'água, os beirais que não ultrapassem 1/3 (um terço) dos recuos obrigatórios ou projetados, as áreas cobertas por marquises dos estabelecimentos de comércio e serviço e os terraços até o limite de 20% (vinte por cento) do pavimento.

§ 2º. Nas edificações residenciais individuais ou superpostas, as garagens não serão computadas para efeito de ocupação e aproveitamento.

§ 3º. As sacadas, as marquises e os 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, devendo constar no quadro de áreas dos projetos.

§ 4º. Nos edifícios de pavimentos destinados à habitação coletiva, o espaço coberto de pavimento, térreo ou não, destinado ao uso comum dos moradores não será computado no índice de aproveitamento até o limite de 10% (dez por cento) da área construída.

§ 5º. Fica assegurado aos proprietários de terrenos parcialmente atingidos por plano de melhoramento, quando doarem à Prefeitura a parcela necessária à execução do melhoramento, o direito de computar a área doada no cálculo do índice de aproveitamento, desde que o valor assim obtido não ultrapasse em mais de 50% (cinquenta por cento) o índice máximo estabelecido para o local.

§ 6º. Em qualquer edificação, 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 permaneça aberta no horário comercial será acrescida à área máxima de aproveitamento definida pelo índice respectivo.

§ 7º. Exceto para o terminal urbano central da Praça da Bandeira, os índices máximos de aproveitamento dos imóveis das quadras frontais e adjacentes aos demais terminais, para os usos habitacional, de comércio e serviço, serão aumentados de 0,1 (um décimo) para cada uma das seguintes iniciativas:

I - anexação de dois ou mais imóveis para viabilizar um empreendimento com espaços mais apropriados aos novos usos;

II - abertura de espaços de uso público, cobertos ou não, em forma de galerias e/ou pátios internos que permaneçam abertos, no mínimo, nos horários comerciais; para os quais serão permitidas lojas com frente mínima de 4,00 m (quatro metros), situadas nos pavimentos térreo, superior ou inferior, sempre com conexões adequadas à via pública, com largura mínima de 4,00 m (quatro metros) nas extensões com lojas e 3,00 m (três metros) dos trechos destinados apenas à circulação;

III - execução de instalações que permitam o acesso dos deficientes físicos a todos os níveis;

IV - implantação de estacionamentos, com capacidade igual ao dobro da mínima estabelecida nesta Lei Complementar.

§ 8º. Os índices de aproveitamento dos imóveis poderão ser ampliados, mediante a utilização dos instrumentos de outorga onerosa previstos no Plano Diretor do Município, até os limites apresentados nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 9º. A utilização da outorga onerosa estará sujeita aos seguintes critérios:

I - transferência ao Município de áreas de interesse público determinado por sua localização, situadas no mesmo bairro onde ocorrerá a outorga, ou em áreas de preservação de mananciais, ou no Território de Gestão da Serra do Japi, ou destinadas à promoção da política habitacional e urbanística municipal;

II - o valor do imóvel a ser transferido ao Município deverá ser igual ou superior ao da área do terreno que deveria ser acrescida ao imóvel original, para permitir a construção desejada com o índice de aproveitamento definido para a zona onde ocorrerá a outorga.

Subseção III

Da Altura das Edificações

Art. 30. As alturas máximas das edificações, medidas em relação ao nível da soleira do pavimento térreo, serão definidas 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 definidas no Plano Básico de Proteção de Aeródromos (Portaria 1141/GM5), segundo a tabela seguinte:

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL SEGUNDO O PLANO BÁSICO DE PROTEÇÃO DE AERÓDROMOS	ALTURA DA EDIFICAÇÃO OU INSTALAÇÃO (m)
Área Horizontal Interna	8,00
Área Cônica	19,00
Área Horizontal Externa	30,00

§ 1º. Os limites definidos neste artigo referem-se à cobertura do último pavimento e não incluem as instalações de caixa d'água e elevadores, devendo ser medidos a partir do nível da calçada, no ponto mais alto da testada.

§ 2º. Os limites das áreas definidas no Plano Básico de Proteção de Aeródromos encontram-se indicados na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 3º. As edificações ou instalações cujas alturas sejam superiores às indicadas na tabela do inciso III deste artigo deverão ter os projetos aprovados pelo Comando Aero-Regional, ou pelas autoridades competentes do Ministério da Aeronáutica.

§ 4º. Para os terrenos de esquina, deverá ser respeitada a altura máxima para a via mais importante de tráfego.

§ 5º. Para os terrenos com duas ou mais frentes, a altura máxima da edificação será determinada em relação à via cujo alinhamento estiver mais próximo do corpo principal da edificação.

§ 6º. Em caso de vias com a mesma importância viária, a altura máxima será determinada em relação à via escolhida pelo profissional.

Subseção IV

Das Vagas para Veículos

Art. 31. 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 construída.

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

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

ÁREA DA HABITAÇÃO	N.º DE VAGAS
até 80 m ²	1
de 80 a 250 m ²	2
acima de 250 m ²	3

§ 3º. Exceto para habitação unifamiliar, em qualquer caso deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), na seguinte proporção:

N.º TOTAL DAS VAGAS DO ESTABELECIMENTO OU EDIFICAÇÃO	N.º TOTAL DAS VAGAS EXCLUSIVAS PARA DEFICIENTES FÍSICOS
até 5	0
de 6 a 25	1
de 26 a 50	2
de 51 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	acrescer 1 vaga a cada aumento de 100 m ²

§ 4º. No caso de abrigos em residências unifamiliares, situados nos recuos frontais ou laterais, o pé direito máximo deverá ser de 3,00 m (três metros).

§ 5º. As edificações destinadas aos usos comercial e de prestação de serviços, de pequeno e médio portes, deverão possuir uma vaga de estacionamento para cada 50,00 m² (cinquenta metros quadrados) de área total construída.

§ 6º. Nos estabelecimentos de comércio e serviço de grande porte, o número de vagas será determinado de acordo com as características da atividade desenvolvida, conforme indicado na tabela seguinte:

CARACTERÍSTICA DO ESTABELECIMENTO	N.º TOTAL DAS VAGAS DO ESTABELECIMENTO OU EDIFICAÇÃO
Estabelecimentos comerciais de atendimento direto à população: lojas, supermercados, centros de compra e similares	1 vaga para cada 50 m ² de área construída

Estabelecimentos comerciais atacadistas e depósitos em geral	10 vagas mais 1 vaga para cada 20 funcionários
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de educação, exceto escolas de nível superior	10 vagas mais 1 vaga para cada 10 funcionários
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de saúde: hospitais, clínicas, laboratórios de análise, consultórios, ambulatórios e similares	1 vaga para cada 50 m ² de área construída
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de educação: escolas de nível superior	10 vagas mais 1 vaga para cada 40 m ² de área construída que exceder 500 m ²
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de cultura e lazer: cinemas, teatros, casas de espetáculo, clubes em geral	10 vagas mais 1 vaga para cada 40 m ² de área construída que exceder 500 m ²
Estabelecimentos de prestação de serviços na área de hospedagem: hotéis, motéis, pousadas e similares	1 vaga por apartamento

§ 7º. Excluem-se da aplicação dos dispositivos deste artigo as igrejas e locais de culto religioso em geral.

§ 8º. Os projetos de construção industrial deverão prever estacionamento descoberto de veículos de funcionários, que poderão ocupar as áreas dos recuos obrigatórios das edificações, na proporção de um veículo para cada 20 (vinte) pessoas trabalhando.

§ 9º. O atendimento às condições estabelecidas neste artigo poderá ser feito mediante a aquisição ou locação de vagas em estacionamentos ou garagens de edifícios situados em um raio de até 300,00 m (trezentos metros).

§ 10. A comprovação da existência das vagas deverá ser feita anualmente, por ocasião da renovação da Alvará de Funcionamento de atividades.

§ 11. No estacionamento, quando implantado ao longo do alinhamento frontal do terreno, cuja testada usada para esse fim não seja inferior a 15,00 m (quinze metros), o passeio correspondente contornará pelo lado do imóvel, deixando a superfície usada pelos veículos diretamente conjugada à via pública.

§ 12. Poderá haver rebaixamento de guia com largura máxima de 40% (quarenta por cento) da testada do imóvel, observados os seguintes critérios:

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

II - nos imóveis que possibilitem mais de um rebaixamento de guia, estes poderão ser contínuos, a critério do interessado;

III - nos imóveis que possibilitem rebaixamentos descontínuos, deverá ser mantida a extensão não rebaixada entre dois trechos de rebaixamento sucessivo de, no mínimo, 6,00 m (seis metros).

§ 13. Excluem-se da aplicação dos dispositivos deste artigo as edificações existentes, reformadas ou construídas, destinadas ao uso de comércio e serviço, com área total de até 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

Art. 32. As edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos coletivos de veículos de passeio deverão satisfazer as seguintes condições:

I – quando se tratar de construção vertical, as edificações serão enquadradas na categoria CS-3.

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

a) construção térrea, com pé direito entre 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e 3,00 m (três metros);

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

c) tratamento arquitetônico adequado com isolamento da via pública;

d) escoamento de águas pluviais embutidas sob o passeio até a sarjeta da via pública;

e) instalações elétricas com iluminação adequada e fiação embutida;

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

g) estrutura de apoio da cobertura de concreto, metal ou madeira de lei convenientemente preparada;

h) rampas de acesso com largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 20% (vinte por cento);

i) instalação sanitária;

j) área do terreno abrangida pelo recuo frontal incorporada ao passeio público, com exceção do acesso de veículos, devendo ser mantida permeável e com ajardinamento.

§ 1º. A área de estacionamento poderá ser totalmente descoberta, desde que apresente as condições necessárias ao exercício da atividade.

§ 2º. As construções tratadas neste artigo serão permitidas nos corredores viários CC-1, CC-2 e CC-3, nas vias arteriais e coletoras da ZR-2 e nas zonas ZR-3, ZS-1, ZS-2 e ZI, independentemente da classificação da via pública para a qual o imóvel tem frente.

§ 3º. No caso de imóveis ocupados exclusivamente por estacionamentos, nos termos deste artigo, deverá ser assegurada área permeável com adequado tratamento paisagístico de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área do lote.

Art. 33. As atividades relacionadas na tabela a seguir, em virtude das suas características e porte, são consideradas pólos geradores de tráfego e deverão atender aos respectivos requisitos específicos quanto ao número de vagas para carga e descarga e quanto à área de embarque e desembarque, sem prejuízo ao disposto no art. 31 desta Lei Complementar.

§ 1º. Os estabelecimentos de prestação de serviços, escritórios, hotéis, hospitais e maternidades, universidades, faculdades, cursos supletivos ou preparatórios para vestibulares, de ensino fundamental e pré-escolas deverão possuir área de embarque e desembarque de 30,00 m² (trinta metros quadrados) para cada 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de construção.

§ 2º. As vilas, os conjuntos habitacionais, ou conjuntos de edifícios com mais de 30 (trinta) unidades residenciais deverão destinar vagas para visitantes, na proporção de uma para cada 20 (vinte) unidades residenciais existentes, além das vagas para veículos e para carga e descarga definidas nesta Lei Complementar.

PÓLOS GERADORES DE TRÁFEGO

ESTABELECIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (AC) OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA
Vilas, conjuntos habitacionais, ou conjuntos de edifícios com mais de 30 unidades residenciais	entre 30 e 40 unidades	1
	entre 41 e 100 unidades	2
	entre 101 e 200 unidades	3
	mais de 200 unidades	1 para cada 50 unidades
Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos	entre 2.500 e 4.000 m ²	2
	entre 4.000 e 8.000 m ²	3
	entre 8.000 e 10.000 m ²	4
	maior que 10.000 m ²	1 para cada 2.000 m ² AC.
Escritórios e prestação de serviços em geral	maior que 10.000 m ²	2
Hotéis, motéis, pousadas e serviços de hospedagem em geral	maior que 10.000 m ²	2
Hospitais e maternidades	maior que 10.000 m ²	2
Indústrias	maior que 10.000 m ²	2 vagas para AC de até 15.000 m ² 1 vaga para cada 5.000 m ² que exceder 15.000 m ²

Subseção V

Do Índice de Impermeabilização

Art. 34. A execução de novos empreendimentos ou a utilização de glebas ou lotes com área superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) deverão garantir áreas mínimas permeáveis nos seguintes percentuais e condições:

LOCALIZAÇÃO/ ZONA (1)	LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO (2)	OUTROS USOS (3)
Zonas de Conservação Ambiental urbanas	30% da área do imóvel, representada por áreas verdes	50% da área do imóvel, representada por áreas verdes e áreas particulares de preservação permanente ou especialmente gravadas no projeto.
ZR-1 ZR-2 ZR-3 ZI	20% da área do imóvel, representada por áreas verdes	30% da área do imóvel, representada por áreas verdes e áreas particulares de preservação permanente ou especialmente gravadas no projeto.

Parágrafo único – Quando se tratar da utilização de lotes resultantes de parcelamento, que já destinaram áreas verdes, a fração de área permeável indicada na coluna 3 será reduzida dos valores indicados na coluna 2.

Subseção VI

Da Densidade Demográfica

Art. 35. A utilização de glebas ou lotes para usos residenciais com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), inclusive o parcelamento do solo, deverá atender às densidades máximas definidas nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação deste artigo, será considerada uma população equivalente de 4 (quatro) habitantes por lote ou unidade habitacional.

Seção III

Das Construções Conjuntas

Art. 36. A construção de mais de uma edificação no mesmo terreno, exceto no caso de edículas, poderá ocorrer das seguintes formas:

I - edificação de fundos (usos habitacional, de comércio e serviço);

II - edificações agrupadas ou superpostas (usos habitacional, de comércio e serviço);

III - vilas (usos habitacional, de comércio, serviço, industrial e rural);

IV - conjuntos de edificações (uso habitacional).

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

I - fique assegurada à edificação da frente uma testada mínima de 8,00 m (oito metros) e uma área de terreno não inferior a 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados);

II - fique assegurada à edificação de fundos uma área de terreno não inferior a 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados);

III - fique assegurado o acesso ao lote de fundo com largura não inferior a 3,00 m (três metros).

Art. 38. A construção de duas residências superpostas deverá garantir o acesso independente a cada uma das edificações.

Art. 39. A construção de edificações agrupadas deverá assegurar a cada unidade um lote de terreno com área mínima de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00 m (oito metros).

§ 1º. Após a conclusão das edificações, poderá ser autorizado o desdobro ou o fracionamento do lote.

§ 2º. Os recuos laterais serão aplicados para o conjunto das residências.

§ 3º. 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.

Art. 40. As vilas residenciais são conjuntos de residências unifamiliares, permitidos em lotes da zona urbana com área máxima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), constituído de edificações isoladas ou agrupadas, com acesso comum à via pública e que atenda às seguintes condições:

I - edificações voltadas para as vias ou áreas internas, sem acesso independente para a via pública;

II - frente mínima do lote e fração do terreno por unidade habitacional determinadas em função da zona onde se situa o imóvel, da seguinte forma:

ZONA	FRENTE MÍNIMA DO LOTE PARA IMPLANTAÇÃO DA VILA (m)	FRAÇÃO MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL (m ²)
ZC	25	600
ZR-1	20	300
ZR-2	10	150
ZR-3	7,50	150
CC-1, CC-2, CC-3	7,50	150
ZS-1	7,50	150
ZI	7,50	150

III - edificações com gabarito máximo de dois pavimentos, excluído o da garagem;

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno da residência ou em bolsões de estacionamento coletivo, com indicação em projeto a quais unidades pertencem as vagas;

V - recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limite o imóvel;

VI - vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 20% (vinte por cento) e largura mínima de 6,00 m (seis metros);

VII - vias internas para circulação de pedestres, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

VIII - distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 75,00 m (setenta e cinco metros).

§ 1º. Nos lotes da zona de urbanização específica, resultantes de regularização fundiária, não será permitida a implantação de vilas residenciais.

§ 2º. A guarita de segurança com área até 9,00 m² (nove metros quadrados) não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 3º. A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.

Art. 41. As vilas de comércio e serviço e as vilas industriais são conjuntos de edificações de até dois pavimentos, permitidos em lotes com área máxima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados), destinadas à prestação de serviços e aos usos comercial, industrial e misto.

§ 1º. A construção de vilas de comércio, serviço e indústria deverá atender aos mesmos critérios urbanísticos e às demais diretrizes estabelecidas para as vilas residenciais.

§ 2º. Será permitido o uso residencial nas vilas de comércio, serviço, indústria e nas vilas rurais, observadas as condições desta Lei Complementar.

§ 3º. As vilas de comércio, serviço, indústria e as vilas rurais serão permitidas nas zonas indicadas na Tabela II e nos Quadros I a XI que integram o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 4º. Nas vilas de comércio, serviço e indústria, somente será permitida a ocorrência de atividades e respectivos portes previstos para a zona em que o imóvel se situa.

Art. 42. Os conjuntos habitacionais, constituídos de residências unifamiliares ou de edifícios de apartamentos, enquadrados nas categorias de uso do solo H-3 ou H-8, serão permitidos em lotes ou em glebas nas zonas indicadas na Tabela II que integra o Anexo II desta Lei Complementar, observado o número de pavimentos permitido para a zona em que se situa.

§ 1º. Nos lotes da Zona de Urbanização Específica, resultantes de regularização fundiária, não será permitida a implantação de conjuntos habitacionais.

§ 2º. A elaboração dos projetos de conjuntos habitacionais em glebas ou lotes com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) deverá ser precedida da solicitação de diretrizes específicas à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 3º. A guarita de segurança com área até 9,00 m² (nove metros quadrados) não será computada nos índices de ocupação e aproveitamento e poderá ocupar o recuo frontal.

§ 4º. A área coberta destinada às vagas de garagem não será computada no índice de aproveitamento.

§ 5º. Quando o projeto do conjunto habitacional incluir o parcelamento do solo, mediante desmembramento ou loteamento, serão adotados os seguintes critérios:

I - os projetos de parcelamento do solo e de construção das edificações poderão ser apresentados em conjunto ou separadamente;

II - independentemente da forma de apresentação, os projetos deverão atender as normas de parcelamento do solo e de construção das edificações estabelecidas nesta Lei Complementar e;

III - em qualquer caso, a expedição do habite-se das edificações ficará condicionado à conclusão das obras de urbanização correspondentes.

Art. 43. Os projetos de conjuntos habitacionais em lotes com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) atenderão aos seguintes requisitos:

I - doação, mediante desdobro, de 5% (cinco por cento) da área do lote para a instalação de equipamento urbano comunitário, garantida a frente mínima de 15,00 m (quinze metros) para via pública oficial;

II - atendimento à densidade demográfica máxima prevista para a zona, aplicada sobre a área total do lote original;

III - frente mínima do lote, excluída a área de equipamento urbano comunitário, de 15,00 m (quinze metros);

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno das edificações ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limita o imóvel;

VI - vias internas para circulação de veículos, com declividade longitudinal máxima de 20% (vinte por cento) e largura mínima de 11,00 m (onze metros);

VII - vias internas para circulação de pedestres, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

VIII - distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 150 m (cento e cinquenta metros);

IX - atendimento às diretrizes específicas definidas pela Prefeitura, quanto aos alinhamentos viários e identificação de áreas de preservação permanente.

Parágrafo único. A área a que se refere o inciso I deste artigo poderá ser utilizada para implantação de estacionamento público, com a finalidade de atender os moradores e visitantes do conjunto.

Art. 44. Os projetos de conjuntos habitacionais em glebas atenderão aos seguintes requisitos:

I - doação, mediante desmembramento, de 5% (cinco por cento) da área da gleba para a instalação de equipamento urbano comunitário e de 10% (dez por cento) destinados à área verde, garantida, em ambos os casos, a frente mínima de 15,00 m (quinze metros) para via pública oficial;

II - atendimento à densidade demográfica máxima prevista para a zona, aplicada sobre a área total da gleba;

III - frente mínima da gleba, excluídas as áreas livres de uso público e de equipamento urbano comunitário, de 20,00 m (vinte metros);

IV - uma vaga de garagem por unidade habitacional, situada no espaço interno das edificações ou em bolsões de estacionamento coletivo;

V - recuo frontal de 5,00 m (cinco metros) em relação ao alinhamento projetado da via pública que limita o imóvel;

VI - vias internas para circulação de veículos que atendam às especificações previstas para os loteamentos;

VII - vias internas para circulação de pedestres, com declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento) ou executada em escadaria;

VIII - distância máxima de circulação de pedestres entre a garagem e a residência de 150,00 m (cento e cinquenta metros);

IX - atendimento às diretrizes para urbanização definidas pela Prefeitura, quanto aos alinhamentos viários e identificação de áreas de preservação permanente;

X - atendimento às condições para a utilização de glebas, previstas nesta Lei Complementar.

Art. 45. A implantação das vilas rurais estará condicionada à constituição de um Condomínio de Conservação Rural, a ser mantido pelos proprietários das unidades residenciais pretendidas, com os seguintes objetivos:

I - assegurar a conservação da propriedade rural, mediante a preservação e/ou recomposição das matas naturais e da vegetação integrante das áreas de preservação permanente e de reserva legal; bem como o desenvolvimento de atividades rurais adequadas;

II - atribuir ao proprietário a responsabilidade pela proteção do imóvel rural, assumindo todos os encargos correspondentes.

Parágrafo único. O projeto da vila rural poderá prever a implantação de residências ou de lotes destinados ao uso habitacional, de acordo com os critérios definidos nesta Lei Complementar.

Art. 46. As vilas rurais poderão ser implantadas em área denominadas Módulos de Conservação Rural, com extensão mínima de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), constituída de parte de uma propriedade maior ou da vinculação de pequenas propriedades.

Art. 47. O projeto de uma vila rural deverá ser apresentado e submetido à aprovação, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral da propriedade, ou do conjunto de propriedades, com a definição clara dos limites do Módulo de Conservação Rural;

II - planta geral, com informações planialtimétricas e cadastrais do Módulo de Conservação Rural, na qual conste:

a) os limites da área da reserva legal, a ser gravado no título de propriedade, com extensão mínima de 20% (vinte por cento) da área do módulo;

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;

d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades agrícolas;

e) os limites da área onde será implantado o conjunto de residências, cuja extensão não deverá ultrapassar 30% (trinta por cento) da área do módulo;

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

III - projeto de exploração agrícola, instruído com memorial descritivo e justificativo;

IV - projeto de implantação da vila rural e de toda a infraestrutura necessária, indicando as soluções para abastecimento de água e destinação final de esgotos e resíduos sólidos;

V - minuta do Estatuto do Condomínio de Conservação Rural a ser constituído;

VI - declaração do proprietário de que está ciente de que a autorização para a construção das residências, ou de lotes destinados ao uso habitacional está condicionada à conservação das áreas do Módulo de Conservação Rural correspondente, nos termos definidos nesta Lei Complementar e de acordo com o projeto apresentado.

§ 1º. Quando se tratar de implantação de lotes a serem edificadas no futuro, o Condomínio será constituído sobre a área remanescente não ocupada pela vila, com a finalidade de preservar suas características rurais.

§ 2º. A fração ocupada pelos lotes, de até 30% da área total da gleba, passará a integrar a Zona de Conservação urbana (ZC).

§ 3º. Em cada um dos lotes da vila rural será permitida a edificação de apenas uma residência, observados os limites de utilização do terreno definidos para a Zona de Conservação (ZC).

§ 4º. A cada lote e respectivo proprietário corresponderá uma fração ideal do Condomínio constituído sobre o restante do imóvel.

Art. 48. A elaboração do projeto da vila rural deverá atender às seguintes condições:

I - densidade demográfica máxima no módulo de 10 hab/ha. (dez habitantes por hectare);

II - índice máximo de ocupação de 10% (dez por cento) da área do módulo, incluindo as edificações vinculadas à atividade agrícola;

III - índices máximos de impermeabilização de 15% (quinze por cento) na área do módulo e 60% (sessenta por cento) na área destinada à implantação do conjunto de residências;

IV - implantação do conjunto de residências ou de lotes destinados ao uso habitacional não incidente sobre áreas que tenham sido utilizadas por atividades agrícolas, ou tenham abrigado remanescentes florestais nos últimos 10 (dez) anos.

Parágrafo único. A comprovação do disposto no inciso IV deste artigo será realizada com base no levantamento aerofotogramétrico de 1993.

Art. 49. A aprovação do projeto da vila rural pela Secretaria Municipal de Obras Públicas dependerá da anuência da Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento, e da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 50. Após a aprovação, o projeto e o condomínio constituído serão cadastrados na Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento, a quem competirá:

I - fiscalizar a execução do projeto no que se refere à manutenção e/ou recomposição da vegetação nativa e ao desenvolvimento da atividade agrícola;

II - monitorar o desenvolvimento da atividade agrícola e os eventuais impactos decorrentes da implantação da vila;

III - notificar o condomínio sempre que forem verificadas irregularidades e/ou o não cumprimento das obrigações assumidas quando da aprovação do projeto, para que sejam tomadas as providências necessárias;

IV - comunicar aos órgãos competentes municipais ou estaduais sobre as irregularidades constatadas.

Art. 51. Caso as obrigações assumidas na aprovação do projeto da vila rural não sejam cumpridas pelo condomínio, após vencidos os prazos estabelecidos nas notificações será aplicada multa sobre as edificações, até que sejam sanadas as irregularidades.

Parágrafo único. A multa prevista neste artigo será renovada anualmente e com valor correspondente ao dobro do custo de reparação dos danos ambientais promovidos ou do custo de plantio de vegetação nativa no imóvel.

Seção IV

Da Utilização de Lotes

Art. 52. Entende-se por lote o terreno resultante de parcelamento regular do solo, mediante loteamento ou desmembramento, cuja aprovação tenha destinado ao Poder Público áreas verdes e institucionais; ou o terreno com área inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 53. Somente será permitida a edificação em terreno com acesso para via ou logradouro público, oficialmente reconhecido.

§ 1º. Poderá ser autorizada a construção em imóveis com frente para via pública cuja implantação e execução esteja prevista em projeto aprovado pela Prefeitura, ficando o habite-se da edificação condicionado à conclusão das obras de urbanização e à oficialização da via.

§ 2º. As edificações poderão ocupar áreas compostas de um ou mais imóveis, desde que todos os proprietários participem e firmem conjuntamente o projeto.

§ 3º. A desvinculação do previsto do § 2º deste artigo somente se dará desde que um novo projeto compatibilize os imóveis às normas da presente Lei Complementar.

§ 4º. Quando se tratar de acesso ao imóvel através de servidão de passagem, serão autorizados apenas os usos permitidos nas vias locais.

§ 5º. Desde que sejam atendidos os índices de ocupação do solo, um mesmo terreno poderá receber a construção de mais de uma edificação, com os usos respectivos definidos para a zona onde se situa o imóvel.

Art. 54. A execução de instalações sanitárias impossibilitadas de interligação à rede pública deverá ser autorizada pela DAE S/A – Água e Esgoto.

§ 1º. No caso de autorização de instalações sanitárias abaixo do nível da rede coletora, o interessado deverá construir e operar um sistema elevatório dos resíduos.

§ 2º. No caso de autorização para a construção de sistema sanitário isolado no lote, a DAE S/A – Água e Esgoto estará desobrigada de qualquer medida relativa à captação do esgoto ou efluente em questão.

Art. 55. Nas edificações cuja distância vertical entre a soleira de entrada do prédio e o piso do pavimento mais afastado seja superior a 12,00 m (doze metros), será obrigatória a instalação de elevadores.

§ 1º. Nos casos em que não houver elevador, ainda assim o projeto deverá prever todos os espaços e compartimentos necessários à sua instalação.

§ 2º. 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. 56. Em reformas e ampliações de edificações existentes, estarão excluídos do atendimento aos índices estabelecidos nesta Lei Complementar os seguintes casos:

I - compartimentos não reformados que mantenham a mesma utilização, ou cujo novo uso for 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 que não modifiquem o aspecto estético original da fachada e edificação;

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

Art. 57. Nos imóveis contidos nas quadras frontais e adjacentes aos terminais urbanos, nenhuma construção ou reforma será autorizada sem que esteja prevista, em projeto, a total desocupação do recuo frontal mínimo de 5,00 m (cinco metros), com a remoção, inclusive, de instalações aparentes em geral.

§ 1º. Sem prejuízo ao atendimento às normas da DAE S/A – Água e Esgoto e das empresas concessionárias de energia, telefonia e outras, na faixa de recuo frontal dos lotes, serão subterrâneas ou aéreas, não sendo permitidas nos muros laterais, com a finalidade de viabilizar sua remoção.

§ 2º. Os espaços dos recuos deverão ser projetados e executados de forma a ficarem conjugados aos passeios, devendo em todos os casos ser dotados de rampas adequadas a deficientes físicos.

Art. 58. Qualquer iniciativa em imóvel voltado para vias arteriais e corredores de comércio e serviço deverá ter em conta a finalidade de ligação rápida entre bairros, devendo a realização submeter-se às normas que se seguem:

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

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

III - no caso de urbanização 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);

IV - as construções deverão ser projetadas com uma única entrada para veículos, para acesso e saída dos mesmos;

V - as edificações que utilizarem a via arterial para seu acesso, quando destinada a atividades que gerem, direta ou indiretamente, o afluxo de veículos, devem ter estacionamento compatível com a demanda real prevista.

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.

Seção V

Da Utilização de Glebas

Art. 59. Entende-se por gleba o terreno com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), e que não seja resultante de parcelamento regular do solo cuja aprovação tenha destinado áreas verdes e institucionais.

Art. 60. Antecedendo a elaboração dos projetos para a utilização ou parcelamento de gleba, o interessado poderá apresentar solicitação de certidão de uso do solo, instruída com os seguintes documentos:

I - requerimento com assinatura, identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;

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

III - cópia da matrícula do imóvel e do IPTU.

Parágrafo único. O pedido de certidão de uso da gleba será analisado e expedido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente no prazo de 10 (dez) dias úteis, contendo as seguintes informações:

I - referência ao processo 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 - usos permitidos no imóvel, indicando, quando for o caso, aqueles cujos projetos dependem de prévia solicitação das diretrizes correspondentes.

Art. 61. Independentemente da expedição de certidão de uso da gleba, a elaboração e aprovação de qualquer projeto de utilização ou parcelamento, deverá ser precedida de solicitação de diretrizes, acompanhada dos seguintes elementos e informações:

I - requerimento assinado pelo proprietário do imóvel, ou seu representante legal, especificando o uso ou usos pretendidos;

II - cinco cópias heliográficas normais e uma cópia transparente do levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, em escala adequada, contendo:

a) divisas da área;

b) curvas de nível de metro em metro, referidas à RN (referência de nível) oficial;

c) localização de bosques, árvores frondosas, matas, cursos d'água e construções existentes;

d) norte verdadeiro ou magnético, com a indicação da data respectiva;

e) planta de localização na escala 1:10.000 (um para dez mil) ou 1:25.000 (um para vinte e cinco mil);

III - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel, ou equivalente;

IV - cópia da notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano ou do imposto sobre a propriedade rural.

§ 1º. Atendendo ao requerimento do interessado, a Prefeitura expedirá as seguintes diretrizes:

I - traçado e as seções transversais das vias de circulação a integrarem o sistema viário do Município;

II - alargamento, prolongamento ou modificação das vias existentes;

III - localização das áreas livres de uso público e das áreas de equipamento comunitário;

IV - localização das faixas de terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e de faixas não edificáveis;

V - restrições legais de uso e ocupação do solo na zona em que se situa o terreno a ser edificado;

VI - matas naturais ou artificiais que deverão ser preservadas e as áreas frágeis (de alta declividade e várzeas) que sofrerão restrições quanto ao parcelamento;

VII - elementos necessários ao projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

VIII - elementos necessários ao projeto de pavimentação;

IX - recomendação para que seja feita consulta à DAE S/A – Água e Esgoto sobre as informações relativas aos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgotos sanitários.

§ 2º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de dois anos, salvo modificações impostas por lei municipal, estadual ou federal.

§ 3º. Havendo alteração no uso pretendido, o interessado poderá requerer a confirmação das diretrizes anteriormente expedidas, ou a sua complementação, apresentando apenas os documentos que se fizerem necessários.

§ 4º. No caso previsto no § 3º deste artigo, a confirmação ou a complementação das diretrizes será feita mediante certidão expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

§ 5º. As solicitações de diretrizes para parcelamento serão analisadas e expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, consultando-se os órgãos públicos municipais afins, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

CAPÍTULO VI
DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I
Das Definições

Art. 62. O parcelamento do solo tem como objetivo regulamentar a abertura de vias públicas e a criação de lotes para fins urbanos, na forma de loteamento; desmembramento; desdobro, fracionamento e anexação e modificação de quadras.

§ 1º. 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.

§ 2º. Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 3º. Desdobro é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos, do qual resultam duas partes.

§ 4º. Fracionamento é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos em mais de duas partes.

§ 5º. Anexação é a transformação de dois ou mais lotes em um único imóvel.

§ 6º. Modificação de quadras é a alteração de uma ou mais quadras de um loteamento, com a abertura de novas vias.

Art. 63. A divisão de qualquer imóvel na zona rural deverá ser previamente aprovada pela Prefeitura.

Parágrafo único. O imóvel resultante da divisão da propriedade rural não será considerado lote para os efeitos desta Lei Complementar.

Seção II

Das Condições Gerais

Art. 64. Todo e qualquer parcelamento de terreno, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulado pela presente Lei, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 1º. Os projetos integrados de parcelamento com a construção de edificações deverão ser submetidos à análise conjunta, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais aplicáveis.

§ 2º. Quando o desnível entre a frente e os fundos dos lotes criados, sob qualquer uma das formas previstas neste artigo, for superior à profundidade da 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. 65. Os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em terrenos adequados 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 matas naturais ou artificiais sem autorização dos órgãos técnicos da Prefeitura, observadas as disposições das legislações federal e estadual.

§ 3º. Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem a autorização da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e a aprovação do respectivo projeto pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 4º. Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água, nascentes e reservatórios deverão ser reservadas as faixas de preservação com largura definida pela legislação pertinente, observado o mínimo de 30,00 (trinta) metros de cada lado e mantida a vegetação no local.

§ 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. 66. 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 da Prefeitura, 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.

§ 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 firma ou profissional legalmente habilitados.

§ 3º. Os serviços de pequeno porte, com movimentação de até 10.000 m³ (dez mil metros cúbicos) de terra, sem a necessidade de muro de arrimo, deverão ser comunicados à Prefeitura Municipal com indicação do profissional responsável, com antecedência de 30 (trinta) dias.

§ 4º. Nos demais casos, deverá ser apresentado um projeto detalhado.

Art. 67. 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 a Prefeitura:

I - áreas verdes: 10% (dez por cento) da área total parcelada;

II - áreas institucionais: 5% (cinco por cento) da área total parcelada;

III - áreas para o sistema viário: compreende as áreas ocupadas pelas ruas dos loteamentos ou das modificações de quadras; no caso de desmembramentos corresponde à faixa de alargamento da via oficial para a qual terão frente os lados desmembrados.

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

§ 2º. Nas áreas verdes destinadas ao sistema de recreação, poderão ser construídos equipamentos próprios para o lazer, mediante prévia aprovação de projeto e autorização da Prefeitura Municipal.

§ 3º. As áreas verdes, quando não integradas no projeto paisagístico do sistema viário da urbanização, deverão estar, preferencialmente, agrupadas em um único imóvel, observados em qualquer caso os seguintes critérios mínimos:

I - para loteamentos ou desmembramentos de áreas com até 10 ha (dez hectares), as áreas verdes deverão estar agrupadas em um único imóvel;

II - para loteamentos ou desmembramentos de áreas entre 10 ha (dez hectares) e 20 ha (vinte hectares), as áreas verdes deverão estar agrupadas em até dois imóveis;

III - para loteamentos ou desmembramentos de áreas superiores a 20 ha (vinte hectares), cada área verde deverá possuir a extensão mínima de um hectare.

§ 4º. Em qualquer caso, as áreas verdes não coincidentes com áreas de preservação permanente ou com encostas com declividade superior a 40% (quarenta por cento) deverão somar, pelo menos, 5% (cinco por cento) da área total urbanizada.

Art. 68. A Prefeitura 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 da unidade a ser ocupada pela habitação sejam acrescidas às áreas verdes.

§ 1º. Quando se tratar do uso habitacional em glebas situadas em mais de uma zona, o número de unidades determinado de acordo com as densidades previstas para cada zona, poderá ser distribuído em todo o imóvel de tal forma que favoreça a qualidade do projeto de urbanização.

§ 2º. O disposto no parágrafo anterior não se aplica a áreas situadas em zonas de conservação ambiental (ZC), definidas com a finalidade de proteção dos mananciais.

§ 3º. O projeto especial de que trata este artigo deve ser fundamentado pelo autor do projeto, em memorial justificativo, que será objeto de análise por parte do órgão competente da Prefeitura.

§ 4º. A medida tratada neste artigo não deve permitir que os projetos especiais aumentem a densidade demográfica além do propiciado em urbanização convencional, nem tenham lotes com área inferior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

§ 5º. A defesa do projeto perante os demais órgãos que o aprovam, quer sejam do âmbito federal ou estadual, sempre competirá ao profissional autor da urbanização.

Art. 69. Em qualquer imóvel da zona urbana, com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental (ZC), será permitido o parcelamento em lotes 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 o empreendimento seja considerado de interesse social, conforme definido no art. 8º desta Lei Complementar, e sejam atendidas as seguintes condições:

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

II - terreno, lote ou gleba, com características físicas satisfatórias quanto à topografia, às condições de drenagem e aos aspectos geotécnicos;

III - prova de atendimento à população de baixa renda mediante a oferta de, no mínimo, 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 populares na região.

§ 1º. A proposta de realização de empreendimento de interesse social deverá ser analisada e aprovada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e pela Secretaria Municipal de Obras – SMO.

§ 2º. 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).

§ 3º. A FUMAS ou outro órgão municipal ou estadual competente terá o prazo de até 6 (seis) meses após a conclusão das obras de implantação do loteamento para comercializar os lotes 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 empreendimento de interesse social no ato da solicitação das diretrizes, ou na apresentação do respectivo projeto de implantação.

§ 6º. Os usos permitidos nos empreendimentos de interesse social serão os seguintes:

I - lotes com área inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados): apenas o uso residencial unifamiliar.

II - lotes com área igual ou superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados): serão permitidos os mesmos usos estabelecidos para os imóveis da zona residencial ZR-2.

§ 7º. Os imóveis ocupados por empreendimentos de interesse social passarão a integrar a Zona de Especial Interesse Social.

Seção III

Do Desdobro, Anexação ou Fracionamento

Art. 70. A realização de desdobro, anexação ou fracionamento de lotes para fins urbanos, deverá ser requerida à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

- I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;
- II - cópia de recibo do imposto predial e territorial;
- III - projeto, em 5 (cinco) vias, do fracionamento e/ou anexação, contendo:
 - a) localização do terreno;
 - b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;
 - d) locação das edificações existentes;
 - e) descrição perimétrica dos lotes resultantes.

§ 1º. A anexação de glebas, quando não estiver associada a desmembramento, será tratada de acordo com as normas deste artigo.

§ 2º. Os projetos de fracionamento e/ou anexação serão aprovados pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Seção IV

Do Desmembramento

Art. 71. A aprovação do projeto de desmembramento de gleba, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas pela Prefeitura, será requerida à Prefeitura instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial ou do imposto sobre a propriedade rural;

III - projeto completo, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, com coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal, contendo no mínimo os seguintes elementos:

a) a divisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração, e a localização e configuração da área de equipamento comunitário e das áreas verdes;

b) os perfis longitudinais e transversais das áreas verdes e institucionais;

c) locação das edificações existentes;

d) descrição perimétrica dos lotes e áreas públicas.

§ 1º. O projeto de desmembramento será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, com a expedição de uma certidão que deverá conter:

I - a descrição dos lotes;

II - a descrição das áreas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município.

§ 2º. Após a expedição da certidão, o desmembramento deverá ser registrado no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Seção V
Da Modificação de Quadras

Art. 72. Considera-se modificação de quadra a alteração nos parcelamentos de lotes que impliquem na abertura de novas vias, desde que as vias a serem abertas atendam às normas estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 73. A realização de modificação de quadras deverá ser requerida à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto, em 5 (cinco) vias, do fracionamento e/ou anexação, elaborado sobre levantamento topográfico planialtimétrico, com coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal, contendo:

a) localização do terreno;

b) lotes resultantes, com as respectivas dimensões e numeração;

c) delimitação de faixas não edificáveis, se houver;

d) locação das edificações existentes;

e) projeto completo das vias a serem abertas, elaborados de acordo com as especificações previstas nesta Lei Complementar;

g) descrição perimétrica dos lotes resultantes e das áreas das vias.

§ 1º. O projeto de modificação de quadra será aprovado pela Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 2º. A aprovação final do projeto será feita por certidão, da qual constará:

I - descrição dos lotes;

II - descrição das áreas das ruas que passarão a constituir bem do domínio público, sem ônus para o Município;

III - classificação da via ou das vias que passarão a integrar o patrimônio público.

§ 3º. Após a expedição da certidão de aprovação, deverá ocorrer o respectivo registro, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 4º. O disposto neste artigo aplica-se também aos casos de divisão de lotes com abertura de vias.

Seção VI

Do Loteamento

Art. 74. A aprovação do projeto de loteamento, elaborado em conformidade com as diretrizes expedidas, será requerida junto à Prefeitura, instruída com os seguintes documentos:

I - cópia do título atualizado de propriedade do imóvel;

II - cópia de notificação-recibo do imposto predial e territorial;

III - projeto completo, 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 verdes e institucionais;

b) o sistema de vias;

c) as dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

d) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) projeto de alinhamento das vias;

g) projeto de arborização das vias e paisagismo da área;

h) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e edificações;

i) memoriais descritivo e justificativo do projeto;

j) projeto da pavimentação das vias;

k) projeto do sistema de escoamento de águas pluviais;

l) projeto do sistema de esgotos sanitários;

m) projeto de distribuição de água potável;

n) cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos;

o) projeto de calçamento das vias de pedestres e vielas;

p) projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres, de acordo com as exigências e padrões técnicos da Prefeitura.

§ 1º. 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 400 m (quatrocentos metros), no máximo, 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 o acesso aos imóveis que utilizem serviços de passagem existentes na área a ser loteada.

§ 2º. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200,00 m (duzentos metros).

§ 3º. Serão toleradas quadras com comprimento entre 200,00 e 300,00 m (duzentos e trezentos metros), desde que seja projetada via de pedestre intermediária.

§ 4º. As disposições dos parágrafos 2º e 3º não se aplicam às urbanizações para fins industriais, nas quais serão toleradas quadras com maior dimensão, sem a necessidade de vielas.

§ 5º. As vias de circulação de veículos que, a critério da Prefeitura, façam parte do sistema viário principal do Município terão a seção transversal e outros requisitos indicados nas diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 6º. Sem prejuízo das diretrizes específicas expedidas pela Prefeitura, deverão ser atendidas as normas constantes dos arts. 17 e 18 desta Lei Complementar.

§ 7º. 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.

§ 8º. O requerente providenciará as aprovações do projeto do sistema de esgotos sanitários e do projeto de distribuição de água potável junto à DAE S/A - Água e Esgoto.

§ 9º. Após aprovação pela Prefeitura e pelos demais órgãos municipais, estaduais e federais competentes, será providenciado o alvará de execução do loteamento, pela Secretaria Municipal de Obras.

Art. 75. Para ser entregue o alvará de execução do loteamento, o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei Complementar, as vias de circulação, as áreas verdes 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) colocação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;

g) arborização das vias públicas e das áreas verdes;

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 Complementar ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser comunicada antes do fechamento;

V - mencionar, nos compromissos de compra e venda de lotes, a exigência de que os mesmos só poderão receber construções depois de fixados os marcos de alinhamentos e nivelamentos e executados os serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo;

VI - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes as obrigações pela execução dos serviços e obras a cargo do vendedor e a responsabilidade solidária dos adquirentes ou compromissários compradores.

§ 1º. Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas à Prefeitura, passarão a fazer parte do patrimônio do Município, sem direito a qualquer 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 não cause prejuízo ao Poder Público ou a terceiros.

§ 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 tecnicamente recomendáveis.

Art. 76. 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 - áreas que passam 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;

IV - discriminação das áreas de uso comum e área total da gleba.

§ 1º. Após a expedição da certidão de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras e áreas públicas, o responsável pelo empreendimento providenciará o registro em cartório, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, e a Prefeitura classificará as novas vias públicas por Decreto do Poder Executivo.

§ 2º. O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação pela Prefeitura.

§ 3º. Nos contratos de compra e venda de lotes ou unidades resultantes do projeto aprovado, deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta Lei Complementar.

Art. 77. 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 empreendimento, contendo no mínimo 50% (cinquenta por cento) de área do terreno e dos lotes ou edificações, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor da Prefeitura;

II - a área a ser hipotecada à Prefeitura Municipal não poderá estar, nem ser posteriormente gravada por qualquer ônus ou hipoteca, mesmo legal, devendo estar livre e

desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da hipoteca;

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

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

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

VI - competirá à Prefeitura 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 comercialização no todo ou em parte das áreas hipotecadas, para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

§ 1º. As unidades, edificações ou lotes não hipotecados poderão ser comercializados a partir da aprovação do empreendimento, ficando o “habite-se” das edificações autorizadas condicionado à conclusão de todas as obras previstas.

§ 2º. A critério da Prefeitura, poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por hipoteca de imóveis no Município de Jundiaí não incluídos no empreendimento, depósito de caução, ou fiança bancária.

§ 3º. 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.

§ 4º. O valor da garantia real, qualquer que seja sua forma, será determinada por técnicos habilitados da Prefeitura e deverá corresponder, no mínimo, ao dobro do valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 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.

Art. 78. Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que:

I - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar;

II - não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

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

IV - os serviços públicos e a manutenção das áreas comuns localizadas dentro do perímetro fechado sejam desempenhados por conta dos moradores.

§ 1º. O sistema viário interno será objeto de concessão de uso especial dos moradores, que deverão constituir entidade regularmente instituída para esse fim.

§ 2º. A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos neste artigo poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse da Prefeitura ou dos moradores.

§ 3º. A solicitação das diretrizes deverá informar quando se tratar de loteamento fechado.

§ 4º. 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.

CAPÍTULO VII
DA QUALIDADE URBANÍSTICA DA CIDADE

Seção I

Da Conservação do Patrimônio Natural

Art. 79. 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 e/ou federais 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 aplicáveis, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades.

Art. 80. 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 ser apresentados no prazo de um ano da vigência desta Lei Complementar.

Art. 81. As novas atividades de extração mineral, quando situadas fora da Zona Industrial do Município, somente serão autorizadas quando os respectivos planos demonstrarem que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento dos rios Jundiá-Mirim e Capivari, quanto à qualidade e à quantidade da água.

§ 1º. Será permitida a extração de água mineral na zona rural, excetuadas as áreas que integram o Território de Gestão da Serra do Japi, conforme indicado na Tabela II que integra o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 2º. As extrações de argila já existentes na Bacia do Rio Jundiá-Mirim poderão ser regularizadas, desde que seja promovida a recuperação ambiental das áreas degradadas.

§ 3º. Toda atividade de mineração deverá ser licenciada pela Prefeitura, obedecendo à legislação específica.

Art. 82. Todo e qualquer curso de água somente poderá ser canalizado, retificado ou desviado com a devida justificativa técnica, após prévia autorização dos órgãos estaduais competentes e da Prefeitura do Município de Jundiaí, mediante parecer de seu órgão competente.

§ 1º. Para a autorização a que se refere o “caput” deste artigo, será exigida a compensação de 5 (cinco) vezes a área da Área de Preservação Permanente descaracterizada, por meio de plantio de vegetação nativa ou doação à Prefeitura Municipal de áreas comprovadamente cobertas por vegetação nativa, áreas de mananciais ou áreas integrantes da Serra do Japi.

§ 2º. A construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer dependerá da prévia autorização:

I - dos órgãos competentes de âmbito estadual e da DAE S/A – Água e Esgoto, na forma deste artigo, em processo sumário, responsabilizando-se o proprietário pelos eventos a que der causa pela obra feita; e concomitantemente;

II - do proprietário, para que a DAE S/A – Água e Esgoto possa fazer uso das águas do açude-tanque ou barragens em épocas de estiagem, para normalização de abastecimento público.

Seção II

Da Preservação do Patrimônio Construído

Art. 83. Fica instituído o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, conforme indicado na planta que integra o Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1º. Os imóveis situados no Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico serão objeto de regulamentação específica pelo Poder Executivo Municipal, passando a constituir uma Zona de Urbanização Específica (ZUE).

§ 2º. Até que seja regulamentado o Polígono de Proteção do Patrimônio Histórico de Jundiaí, a utilização dos imóveis deverá seguir os critérios estabelecidos para a Zona de Serviço e Comércio Central – ZS-1, na qual está inserido.

Art. 84. Nos terrenos que fazem divisa com o que contém o prédio de números 778 e 762 da Rua Barão de Jundiaí, conhecido como “Solar do Barão de Jundiaí”, as novas construções ou reformas devem observar o seguinte:

I - as elevações voltadas para o terreno do “Solar” deverão receber tratamento arquitetônico com características similares às voltadas para as ruas Barão de Jundiaí e Rangel Pestana;

II - os projetos de reforma, demolição ou construção deverão considerar os projetos urbanísticos das praças Governador Pedro de Toledo e Marechal Floriano Peixoto e do terreno do “Solar”, sendo submetidos à análise e aprovação pelo CONDEPHAAT – SP.

Art. 85. Todo prédio antigo que esteja ocupando faixa de recuo determinada por esta Lei Complementar, cuja fachada mantenha características da construção original, poderá ser reformado, desde que:

I - a transformação de uso, se ocorrer, seja compatível com as dimensões e os acabamentos do prédio;

II - a reforma e a adaptação fiquem restritas ao mínimo indispensável, para que seja assegurada a preservação dos caracteres autênticos do imóvel;

III - as partes deterioradas ou deformadas por reformas anteriores sejam restauradas.

§ 1º. A reforma de que trata este artigo poderá ser acompanhada de ampliação, desde que a área de construção a ser acrescida respeite as normas em vigor e não prejudique as características da construção original.

§ 2º. A ocupação dos espaços gerados com a demolição parcial da edificação também deverá atender aos recuos previstos nesta Lei Complementar.

Seção III

Da Valorização dos Espaços Públicos

Art. 86. Os edifícios destinados à habitação coletiva devem contar com espaços livres descobertos destinados ao uso comum, de forma a atender a atividade de lazer dos usuários.

§ 1º. Quando a área ocupada pela edificação for inferior àquela definida nesta Lei Complementar pelo índice de ocupação, a diferença resultante poderá ser acrescida duas vezes à área total do aproveitamento.

§ 2º. No caso da área não ocupada pelo edifício e destinada ao espaço livre estar conjugada e ajustada ao nível do passeio, como um prolongamento deste e sem bloqueios físicos, a diferença de que trata o § 1º deste artigo poderá ser acrescida de até 03 (três) vezes a área total da construção.

§ 3º. Os espaços livres obtidos com a aplicação das normas deste artigo não poderão ser destinados a estacionamento de veículos.

§ 4º. Os projetos aprovados com a aplicação dos efeitos deste artigo devem fazer constar em planta a indicação clara das áreas livres, de forma que elas fiquem impedidas de receber futuras construções, provisórias ou não, que não constem do mesmo projeto.

Art. 87. Sem prejuízo dos índices de ocupação, as áreas máximas construídas nas zonas urbanas determinadas pelos índices de aproveitamento poderão ser ampliadas mediante a transferência ao Poder Público Municipal de áreas verdes situadas no território da Serra do Japi ou na Zona de Conservação dos Recursos Hídricos, nas seguintes proporções:

I - aumento de $1,00\text{ m}^2$ (um metro quadrado) de área construída para cada $200,00\text{ m}^2$ (duzentos metros quadrados) de área verde situada no território da Serra do Japi;

II - aumento de $1,00\text{ m}^2$ (um metro quadrado) de área construída para cada $50,00\text{ m}^2$ (cinquenta metros quadrados) de área verde situada na Zona de Conservação dos Recursos Hídricos.

CAPÍTULO VIII
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 88. Para efeito desta Lei Complementar, somente profissional habilitado e inscrito na Prefeitura pode assinar, como responsável técnico, projeto e obra a serem submetidos à aprovação.

Art. 89. O infrator de dispositivo desta Lei Complementar, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas no Código Civil e na Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, será previamente notificado e, mantida a infração, estará sujeito à aplicação das seguintes penalidades:

I - multa;

II - embargo;

III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel; e

IV - demolição da parte em desacordo com as disposições desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 90 – Os procedimentos de fiscalização e aplicação de penalidades previstos nesta Lei Complementar serão regulamentados pelo Poder Executivo, no prazo de 90 (noventa dias) da data de sua publicação desta Lei Complementar.

Art. 91. Os processos protocolados na Prefeitura até a data de início de vigência desta Lei Complementar serão analisados com base na legislação anterior.

Parágrafo único. As disposições desta Lei Complementar poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de sua vigência naquilo que não os prejudique.

Art. 92. Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 93. São revogadas:

- I - a Lei Complementar n.º 198, de 28 de maio de 1996;
- II - a Lei Complementar n.º 221, de 27 de dezembro de 1996;
- III - a Lei Complementar n.º 222, de 27 de dezembro de 1996;
- IV - a Lei Complementar n.º 223, de 27 de dezembro de 1996;
- V - a Lei Complementar n.º 284, de 26 de outubro de 1999;
- VI - a Lei Complementar n.º 306, de 26 de abril de 2000;
- VII - a Lei Complementar n.º 369, de 14 de março de 2003;
- VIII - a Lei Complementar n.º 393, de 8 de março de 2004;
- IX - a Lei Complementar n.º 405, de 26 de julho de 2004;
- X - a Lei n.º 2.507 de 14 de agosto de 1981;
- XI - a Lei n.º 3.106, de 13 de outubro de 1987;
- XII - a Lei n.º 4.416, de 12 de setembro de 1994;
- XIII - o § 1.º do art. 1.3 da Lei n.º 2.405, de 10 de junho de 1980; e
- XIV – os arts. 2.1, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.3, 3.6, 3.7, 3.8 e 4.3 da Lei n.º 2.405, de 10 de junho de 1980.

MIGUEL HADDAD

Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos da Prefeitura do Município de Jundiaí, aos vinte e nove dias do mês de dezembro de dois mil e quatro.

MARIA APARECIDA RODRIGUES MAZZOLA

scc.1

Secretária Municipal de Negócios Jurídicos

ANEXO II

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 apartamentos.
-----	---

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 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 .
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 industrial – conjunto de edificações horizontais, agrupadas ou não, construídas em glebas, ou em lotes com área de até 10.000 m ² .
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.