LEI N.º 7.503, DE 02 DE JULHO DE 2010

Estabelece novos critérios para zoneamento e ocupação do solo.

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

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
Dos Objetivos

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII - participação da comunidade na gestão urbana.

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

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

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

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

IV - na urbanização e reurbanização de áreas;

V - no parcelamento do solo urbano e rural.

Seção II
Das Definições

Art. 3º. Para efeito desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XLII - Sobressolo: é a área acima do terreno destinada ao parqueamento de veículos e equipamentos de uso coletivo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LVI - Modificação de quadra: é a alteração do projeto de um loteamento devidamente aprovado, ainda na fase de implantação, alterando a disposição dos lotes. Podendo inclusive incluir a abertura de novas ruas;

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

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO DO TERRITÓRIO

Seção I
Do Macrozoneamento

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

Art. 5º. A Macrozona subdivide-se em:

I - Macrozona Urbana;

II - Macrozona Rural.

Seção II

Do Zoneamento

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

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

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

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

Seção III

Da Classificação da Macrozona Urbana

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

I - Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU);

II - Zona Residencial (ZR);

III - Zona de Interesse Público (ZIP);

IV - Zona de Serviço e Comércio (ZS);

V - Zona Industrial (ZI).

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

I - Zona de Conservação Ambiental (ZCA): abrange áreas de uso essencialmente residencial, com pequenas ocorrências de comércio e serviço e com densidade demográfica bruta máxima de 25 hab/ha, lote mínimo de 1.000,00m^2 (mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

II - Zona de Conservação de Manancial (ZCM): abrange áreas de mananciais com uso essencialmente residencial, com pequenas ocorrências de comércio e serviço, e com densidade

demográfica bruta máxima de 16 hab/ha, lote mínimo de 1.000,00m^2 (mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros).

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

Art. 9º. A Zona Residencial (ZR), em função de suas características e de critérios de uso e ocupação do solo, subdivide-se em:

I - Zona Residencial de Baixa Densidade (ZR-1): abrange áreas de uso essencialmente residencial, com ocorrência de comércio e serviço de pequeno porte, com densidade demográfica bruta máxima de 80 hab/ha, lote mínimo de 500,00m^2 (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 12,00m (doze metros);

II - Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2) - abrange áreas de uso predominantemente residencial, com ocorrência de comércio e serviço de médio porte, com densidade demográfica bruta máxima de 200 hab/ha, lote mínimo de 250,00m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros);

III - Zona Residencial de Uso Misto (ZR-3) - abrange áreas de uso residencial com ocorrência de comércio e serviço de grande porte, com densidade demográfica bruta máxima de 240 hab/ha, lote mínimo de 250,00m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros).

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

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

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

III – Zona de Urbanização Específica (ZUE): envolve áreas de interesse público que, em função de suas características próprias, requerem planos, programas ou projetos específicos para sua urbanização, voltados às ações de requalificação urbana, de proteção histórica, urbanística, cultural ou ambiental e áreas resultantes de operações consorciadas;

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

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

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

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

§ 4º. Entende-se por política habitacional de interesse social aquela destinada à realização de empreendimentos que apresentem as seguintes condições:

I - sejam implantados pelos órgãos governamentais de âmbito federal, estadual e municipal, para o atendimento da população de baixa renda;

II - sejam gerados por investimentos da iniciativa privada, em parceria com o órgão municipal competente.

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

I - Zona de Serviço e Comércio Central (ZS1): formada pelas áreas do centro histórico de Jundiaí, composta por construções originais e edificações de interesse de preservação pelo patrimônio arquitetônico e paisagístico da cidade, com densidade demográfica bruta máxima de 240 hab/ha, lote mínimo de 250,00m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 10,00m (dez metros);

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

Parágrafo único: A utilização das áreas obedecerá a projeto e diretrizes específicas definidas pelo Município, de acordo com suas necessidades, com prioridade para a instalação de equipamentos públicos.

Art. 12. A Zona Industrial (ZI) é formada por áreas que comportam a instalação de indústrias, observadas as condições ambientais em função do risco que a atividade apresente, com densidade demográfica bruta máxima de 300 hab/ha, lote mínimo de 500,00m^2 (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 15,00m (quinze metros).

Seção IV
Da Classificação da Macrozona Rural

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

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

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

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

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

V - Zona de Conservação da Serra dos Cristais (ZCSCC): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da região da Serra dos Cristais e Castanho, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m^2 (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

VI - Zona de Conservação da Bacia do Rio Jundiaí-Mirim (ZCBRMJ): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Jundiaí-Mirim, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m^2 (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

VII - Zona de Conservação da Bacia do Rio Capivari (ZCBRC): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Capivari, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m^2 (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

VIII - Zona de Conservação do Vale do Rio Jundiaí (ZCVRJ): é a reserva de desenvolvimento sustentável formada pelas áreas da bacia do Rio Jundiaí, com densidade demográfica bruta máxima de 10 hab/ha, área mínima de 20.000,00m^2 (vinte mil metros quadrados) e frente mínima de 20,00m (vinte metros);

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

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

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

a) quando houver doação ao Município de 60% (sessenta por cento) da área total do imóvel, desde que acompanhando o leito do Rio Jundiaí e seus afluentes, destacado em uma única gleba, seu remanescente passa a integrar a Zona de Serviço e Comércio Especial (ZSE), devendo a sua ocupação respeitar os índices e condições da ZS2 e os usos da ZS1;

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

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

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

a) quando houver doação ao Município de 60% (sessenta por cento) da área total do imóvel, desde que acompanhando o leito do Rio Jundiaí e seus afluentes, destacado em uma única gleba, seu remanescente passa a integrar a Zona Residencial de Média Densidade (ZR2), com os usos e índices limitados aos previstos para a via coletora;

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

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

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

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

II - Zona de Preservação, Restauração e Recuperação Ambiental;

III - Zona de Conservação Ambiental da Ermida;

IV - Zona de Conservação Ambiental da Malota;

V - Zona de Conservação Ambiental da Terra Nova.

Seção V
Da Faixa de Margem Hídrica

Art. 16. As faixas de margem hídrica do Município são destinadas à preservação das margens dos cursos d’água, matas nativas e exóticas existentes, bem como de usos sustentáveis e de baixa densidade demográfica, em consonância com diretrizes de recuperação e preservação das áreas definidas por esta lei, abrangendo:

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

II - As Faixas de Margens do Rio Jundiaí Mirim (FMH2); formadas pelas margens do Rio Jundiaí-Mirim e seus afluentes diretos, com largura de 45,00m (quarenta e cinco metros) para cada lado das margens, exceto no trecho entre o Rio Jundiaí e a Represa de Captação;

III - As Faixas de Margens do Rio Capivari (FMH3): formadas pelas margens do Rio Capivari e seus afluentes diretos com largura de 45,00m (quarenta e cinco metros) para cada lado das margens;

IV - As Faixas de Margens dos Ribeirões da Serra do Japi e do Ribeirão Caxambu (FMH4): formadas pelo Ribeirão Caxambu e seus afluentes diretos, com largura de 45,00m (quarenta e cinco metros) para cada lado das margens;

V - As Faixas de Margens do Córrego do Moisés e seus afluentes diretos (FMH5): formadas pelas margens do córrego do Moisés e seus afluentes diretos, com largura de 45,00m (quarenta e cinco metros) para cada lado das margens.

Parágrafo único. Toda iniciativa de uso, ocupação ou parcelamento do solo nas glebas ou lotes com área superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), abrangidas pelas Faixas de Margens Hídricas deverão requerer diretrizes específicas, nos moldes das diretrizes para a utilização de gleba com a finalidade de garantir a preservação do manancial e a recomposição ou manutenção da mata ciliar.

Seção VI
Dos Corredores de Comércio e Serviço

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

I - Corredor de Comércio e Serviço 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 50,00m (cinquenta metros), medida a partir do alinhamento existente ou projetado da via pública considerada corredor comercial, conforme indicado na planta de zoneamento que integra o Anexo I a esta Lei;

II - Corredor de Comércio e Serviço 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 50,00m (cinquenta metros), medida a partir do alinhamento existente ou projetado da via pública considerada corredor comercial, conforme indicado na planta de zoneamento que integra o Anexo I a esta Lei;

III - Corredor de Comércio e Serviço 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 350,00m (trezentos e cinquenta metros), medida a partir dos limites das faixas de domínio das Rodovias

Anhanguera e Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, nos trechos indicados na planta de zoneamento que integra o Anexo I a esta Lei, devendo o acesso ser feito pela rodovia.

§ 1º. Nos corredores viários CC-1 e CC-2, a utilização dos terrenos deverá considerar os seguintes critérios:

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

II - nos imóveis com profundidade superior a 50m (cinquenta metros), as atividades permitidas no corredor poderão ser implantadas em todo o terreno, desde que seja respeitada a média ponderada entre os índices definidos pelas zonas e corredores abrangidos.

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

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

II - justificativa técnica a cargo do interessado, mediante a apresentação de estudo de impacto de vizinhança, regulamentado por lei específica, de que o projeto pretendido contribuirá para facilitar o tráfego de veículos no corredor e não causará incômodos aos imóveis vizinhos.

Seção VII
Do Polígono do Patrimônio Histórico

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

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

Art. 19. Nos imóveis que fazem divisas com os bens tombados, os projetos de reformas, ampliações, demolições e construções serão submetidos à análise e parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural (COMPAC), CONDEPHAAT - SP e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), a requerimento do interessado, para posterior aprovação da Secretaria Municipal de Obras.

CAPÍTULO III
DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I
Das Vias Existentes

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

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

Seção II
Da Classificação das Vias Existentes

Art. 21. As vias públicas do Município são classificadas de acordo com as suas funções, nas seguintes categorias:

I - Via Expressa: via de tráfego rápido e expresso, com acessos controlados e sem interferência no tráfego municipal;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1º. Sem prejuízo ao disposto neste artigo, a classificação das vias que constituem o sistema viário do Município é estabelecida na planta que integra o Anexo I a esta Lei.

§ 2º. As marginais das rodovias estaduais são consideradas vias arteriais.

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

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

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

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

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

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

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

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

Seção III
Da Abertura de Novas Vias

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

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

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

CLASSIFICAÇÃO DA VIA	LARGURA TOTAL DA VIA	LARGURAS MÍNIMAS			
		LEITO CARROÇÁVEL	PASSEIOS	CANTEIRO CENTRAL	CICLOVIA
Arterial 1	30,00	9,50 (x2)	3,00	2,00	3,00
Arterial 2	18,00	9,50	3,00	0,00	2,50
Coletora 1	28,00	9,00 (x2)	2,50	2,00	3,00

CLASSIFICAÇÃO DA VIA	LARGURA TOTAL DA VIA	LARGURAS MÍNIMAS			
		LEITO CARROÇÁVEL	PASSEIOS	CANTEIRO CENTRAL	CICLOVIA
Coletora 2	17,00	9,00	2,50	0,00	3,00
Local 1	18,00	6,00 (x2)	2,50	1,00	0,00
Local 2	14,00	9,00	2,50	0,00	0,00
Local 3 (com balão de retorno e comprimento máximo de 100m)	12,00	8,00	2,00	0,00	0,00

II - declividades máximas indicadas a seguir:

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

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

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

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

ÂNGULO CENTRAL DA CURVA DE CONCORDÂNCIA	RAIOS (METROS)		
	LOCAIS E COLETORAS	ARTERIAIS 1	ARTERIAIS 2
de 0° à 19°59’	50,00	50,00	50,00
de 20° à 29°59’	40,00	50,00	50,00
de 30° à 39°59’	30,00	40,00	50,00
de 40° à 49°59’	23,00	31,00	50,00
de 50° à 59°59’	18,00	24,00	40,00
de 60° à 69°59’	14,00	19,00	32,00
de 70° à 79°59’	11,00	16,00	27,00
de 80° à 89°59’	10,00	14,00	22,00
de 90° à 99°59’	9,00	12,00	20,00
de 100° à 109°59’	7,00	9,50	15,50
de 110° à 119°59’	6,00	8,00	13,00
de 120° à 129°59’	5,00	6,00	10,50
de 130° à 139°59’	4,00	5,00	8,00
de 140° à 149°59’	3,00	4,00	7,00
de 150° à 159°59’	2,50	3,00	4,50
de 160° à 180°	2,00	2,50	3,50

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

§ 3º. Nas vias de circulação sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros).

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

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

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

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

Art. 23. As vielas obedecerão às seguintes características:

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

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

III - declividade longitudinal não superior a 10% (dez por centro), sendo tolerado declividade maior com a implantação de escadarias com patamares intermediários;

IV - uso exclusivo de passagem de pedestres, não servindo de frente oficial para nenhum imóvel.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às urbanizações para fins industriais.

Seção IV
Da Classificação das Novas Vias

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

Parágrafo único. Registrado o loteamento, a classificação será efetivada mediante decreto.

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

Parágrafo único. Uma vez implantadas e aceitas pelo Município, a classificação das vias será efetivada mediante Lei.

CAPÍTULO IV
DOS USOS DO SOLO

Seção I
Das Categorias de Uso

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

I - Residencial: H1, H2, H3, H4 e H5;

II - Comercial: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5 e CS6;

III - Industrial: I1, I2, I3, I4, I5 e I6.

Parágrafo único. As atividades enquadradas nas categorias de uso CS6 e I6 são proibidas no Município de Jundiaí.

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

I - Residencial: H1 e A2;

II - Exploração: A3 e A4;

III - Recreativa: A5;

IV - Produção rural: A1.

Art. 28. Nas edificações enquadradas na categoria de uso H1, são permitidas atividades enquadradas nas categorias de uso CS1F e I1F, desde que exercida pelo próprio morador e até dois funcionários.

Parágrafo único. As atividades descritas no presente artigo não poderão ser exercidas no espaço destinado a garagem que ocupe recuo frontal.

Art. 29. As atividades urbanas de comércio, serviços e indústria são enquadradas quanto ao porte, ficando definido que:

I - pequeno porte: é a atividade exercida em edificação com até 300,00m^2 (trezentos metros quadrados) de área de aproveitamento;

II - médio porte: é a atividade exercida em edificação acima de 300,00 m^2 (trezentos metros quadrados) até 1.000,00m^2 (mil metros quadrados) de área de aproveitamento;

III - grande porte: é a atividade exercida em edificação acima de 1.000,00m^2 (mil metros quadrados) de área de aproveitamento.

Art. 30. Para enquadramento das atividades, dos usos instalados ou pretendidos, poderão ser considerados aspectos técnicos e urbanísticos, independentemente da razão social do estabelecimento ou do seu enquadramento segundo a legislação fiscal ou tributária, a pedido do requerente, acompanhado de memorial de atividade e justificativa.

Art. 31. O enquadramento dos estabelecimentos de uso industrial deverá considerar, prioritariamente, os critérios e as orientações adotados pelo órgão estadual competente.

Art. 32. As atividades serão enquadradas conforme definições constantes da Tabela I do Anexo II a esta Lei.

Parágrafo único. As atividades que causarem incômodos em virtude da geração de ruídos ou odores e parqueamento insuficiente deverão ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, o qual será regulamentado por legislação específica.

Art. 33. As edificações destinadas às instalações administrativas dos estabelecimentos industriais, implantadas fora da zona industrial, serão equiparadas para efeito de uso do solo aos estabelecimentos de comércio e serviço das categorias equivalentes a escritório ou conjunto de escritórios.

Art. 34. Os estabelecimentos de prestação de serviços públicos municipais de educação, saúde, segurança, lazer, esportes, transportes, saneamento básico e outros poderão se localizar em qualquer zona urbana ou rural, desde que atendam aos índices e condições de utilização do terreno.

Art. 35. O licenciamento de atividades ou a aprovação de novas edificações na Zona de Nível de Ruído I e II, definida pelo Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo (Portaria nº 0629/GM5, de 02 de maio de 1984), deverão ser previamente aprovados pela autoridade competente do Ministério da Aeronáutica.

Parágrafo único. A Zona de Nível de Ruído I e II definida pelo Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeródromo encontra-se indicada na planta que integra o Anexo I desta Lei.

Seção II
Da Classificação dos Usos

Art. 36. As categorias de uso permitidas no Município são determinadas em função da zona onde o imóvel se situa e da classificação da via para a qual tem frente, conforme indica a Tabela II, constante do Anexo II a esta Lei.

Art. 37. Os usos permitidos no Território de Gestão da Serra do Japi serão definidos em legislação específica.

Art. 38. Os usos implantados em data anterior à vigência da presente Lei classificam-se em:

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I
Dos Índices e Condições

Art. 39. A utilização dos terrenos em todo o território do Município observará aos seguintes índices: taxa de ocupação, índice de aproveitamento, índice de permeabilidade e densidades demográficas, e, ainda, às seguintes condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, altura máxima e vagas para veículos.

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

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

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

§ 4º. O uso habitacional poderá ser implantado em Zonas Industriais (ZI), nas situações a seguir:

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 instalada 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;

III - nos edifícios de categoria H-4.

§ 5°. Nas novas urbanizações nas Zonas ZCU, ZR1 e ZR2, será permitido o uso habitacional da categoria H-2, qualquer que seja a classificação da via pública, desde que o projeto defina os lotes que serão ocupados pelas edificações, de tal forma que seja possível exercer o controle da densidade bruta máxima prevista para o local.

Seção II
Dos Recuos

Subseção I
Recuo Frontal

Art. 40. Os recuos frontais mínimos a serem respeitados pelas edificações, a partir do alinhamento oficial ou projetado, são:

ZONA	RECUO FRONTAL
ZC rural	10,00 metros
ZC urbano	5,00 metros
ZR e ZEIS	5,00 metros
ZS1	5,00 metros, exceto nos imóveis inseridos e fronteiriços ao perímetro descrito no art. 41 desta Lei
ZS2	5,00 metros
Corredores	5,00 metros
ZI	5,00 metros para as edificações ou parte da edificação destinada ao uso administrativo e 10,00 metros para edificações ou parte da edificação destinada a produção ou estocagem
Território de Gestão da Serra do Japi	8,00 metros

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

§ 2º. As sacadas em balanço com largura máxima de 2,00 (dois metros) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado, prevalecendo o menor valor, poderão ocupar o recuo frontal.

Art. 41. Os imóveis inseridos e fronteiriços ao polígono delimitado pelas vias mencionadas abaixo se submetem à disciplina estabelecida nos §§ 1º ao 4º deste artigo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I - 5,00m (cinco metros) no pavimento térreo para as Ruas Barão de Jundiaí e Rosário, e para os imóveis com frente para as praças Governador Pedro de Toledo e Marechal Floriano Peixoto;

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 42. O recuo frontal poderá ser ocupado por cabines de abastecimento de energia, sistema de distribuição de água, abrigo de lixo, abrigo de gás, portaria ou guarita, respeitado o alinhamento existente e projetado e o limite máximo de ocupação de 16,00m² (dezesseis metros quadrados) da área.

Art. 43. Nos terrenos de esquina, os recuos das vias de menor importância são os determinados na tabela do art. 40 reduzidos em 50% (cinquenta por cento).

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

§ 2º. Em terrenos com profundidade inferior a 8,00m (oito metros) em relação à via de menor importância, poderá ser aplicado o recuo frontal de 2,00m (dois metros).

Art. 44. As construções existentes ou projetadas em terrenos em aclive poderão ter abrigo ou garagem para veículos junto ao alinhamento da via pública, desde que o nível máximo do terreno em uma linha paralela ao alinhamento projetado e distante 10m (dez metros) dele esteja, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) acima do nível do passeio no eixo do abrigo ou garagem.

Art. 45. Nas edificações residenciais individuais, agrupadas ou superpostas, as garagens com largura inferior a 50% (cinquenta por cento) da testada do lote poderão ocupar os recuos frontal e lateral.

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

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

Art. 46. As garagens de subsolo destinadas a parqueamento de veículos nos edifícios poderão ocupar as faixas de recuo frontal, até a altura máxima de 1,5m (um metro e meio) acima do perfil da via, respeitado o alinhamento projetado.

Art. 47. Nas edificações existentes e aprovadas com base em legislações anteriores, exceto as beneficiadas por lei de regularização municipal, poderá o pavimento superior ocupar o recuo frontal, desde que seja edificado exatamente sobre a parede existente do corpo principal.

Art. 48. As coberturas para postos de combustíveis com pé direito não inferior a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), com vão aberto e altura não superior a 7,00m (sete metros), não serão consideradas para efeito de recuo frontal, desde que não tenham apoio na faixa frontal do referido recuo.

Subseção II

Recuos Laterais e Fundos

Art. 49. Os recuos laterais e de fundos das edificações serão determinados de acordo com os seguintes critérios:

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

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

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

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

§ 1º. Não é permitida a abertura de vãos para iluminação e ou ventilação, a qualquer título, diretamente para os imóveis confrontantes.

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

§ 3º. As edificações com mais de dois pavimentos ou altura superior a 7,00m (sete metros), medidos entre o perfil natural do terreno e a laje de cobertura do pavimento mais alto, deverão respeitar os recuos definidos nos incisos II e III deste artigo, sendo permitido o escalonamento.

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

§ 5º. As sacadas em balanço com largura máxima de 2,00m (dois metros) ou 50% (cinquenta por cento) do recuo projetado, prevalecendo o menor valor, poderão ocupar o recuo de fundo.

Art. 50. As garagens de subsolo destinadas a parqueamento de veículos nos edifícios poderão ocupar faixas de recuo laterais e fundos, respeitada a altura máxima acima do perfil natural do terreno em 7,00m (sete metros).

Parágrafo único. Quando no recuo lateral e fundo a altura ultrapassar os 7,00m (sete metros), acima dessa, deverão ser respeitados os recuos exigidos para o setor, conforme a tabela do art. 49, inciso II.

Seção III
Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento

Art. 51. Os índices de ocupação e aproveitamento máximos para cada zona ficam assim definidos:

ZONA / CORREDOR	VIA	OCUPAÇÃO	APROVEITAMENTO	APROVEITAMENTO COM OUTORGA
ZC DA MACROZONA RURAL	Local	Lote 20% Gleba 10%	0,30	=========
	Coletora	Lote 20% Gleba 10%	0,30	=========
	Arterial	Lote 20% Gleba 10%	0,30	=========
ZC da Macrozona Urbana	Local	Lote 50% Gleba 20%	1,0	=========
	Coletora	Lote 50% Gleba 20%	1,0	=========
	Arterial	Lote 50% Gleba 20%	1,0	=========
ZR1	Local	Lote 60% Gleba 20%	1,0	=========
	Coletora	Lote 60% Gleba 20%	1,0	=========
	Arterial	Lote 60% Gleba 20%	1,2	=========
ZR2	Local	Lote 60% Gleba 30%	1,2	=========
	Coletora	Lote 60% Gleba 30%	1,2	=========
	Arterial	Lote 60% Gleba 30%	1,5	2,0
ZR3	Local	Lote 60% Gleba 35%	1,5	=========
	Coletora	Lote 60% Gleba 35%	1,5	2,0

ZONA / CORREDOR	VIA	OCUPAÇÃO	APROVEITAMENTO	APROVEITAMENTO COM OUTORGA
	Arterial	Lote 60% Gleba 35%	2,0	2,5
ZEIS	Todas as vias	Lote 60% Gleba 35%	1,5	==========
ZS1	Local	Lote 80% Gleba 40%	4,0	5,0
	Coletora	Lote 80% Gleba 40%	4,0	5,0
	Arterial	Lote 80% Gleba 40%	4,0	5,0
ZS2	Local	Lote 70% Gleba 30%	2,0	=========
	Coletora	Lote 70% Gleba 30%	3,0	=========
	Arterial	Lote 70% Gleba 30%	4,0	=========
ZI	Local	Lote 60% Gleba 50%	1,5	=========
	Coletora	Lote 60% Gleba 50%	2,0	2,5
	Arterial	Lote 60% Gleba 50%	2,0	3,0
CC1	=========	Lote 70% Gleba 40%	2,0	2,5
CC2	=========	Lote 70% Gleba 40%	2,5	3,0
CC3	=========	Lote 70% Gleba 40%	3,0	4,0

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

I - as garagens;

II - as piscinas descobertas;

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

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

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

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

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

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

I - as garagens;

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

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

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

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

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

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

Art. 52. Fica assegurado aos proprietários de terrenos parcialmente atingidos por diretrizes viárias, quando as áreas forem transferidas ao Município por ato de doação a título gratuito, a outorga do direito de aplicação do índice de aproveitamento sobre a área integral, a ser utilizado na área remanescente de sua propriedade.

Art. 53. 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 na tabela do art. 51.

Seção IV
Das Alturas das Edificações

Art. 54. As alturas máximas das edificações, medidas entre o perfil do terreno e a laje e cobertura do pavimento mais alto, serão limitadas pelos seguintes critérios, prevalecendo aquele que resultar no menor valor:

I - em função da largura da via pública e do recuo frontal, segundo a expressão: H = L+2R, onde:

H = altura máxima da edificação;

L = largura da via pública frontal ao imóvel;

R = recuo frontal da edificação.

II - em função das normas definidas no Plano Básico de Proteção de Aeródromos (Portaria nº 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 não incluem as instalações de caixa d'água, elevadores e platibanda, devendo ser medidos a partir do nível da calçada e respeitado em qualquer ponto da testada, no caso do inciso I e em relação ao perfil natural do terreno, no caso do inciso II.

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

§ 3º. As edificações ou instalações cujas alturas sejam superiores às indicadas na tabela do inciso II 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 ou com frente para mais de uma via, deverá ser respeitada a altura máxima para a via de maior importância.

§ 5º. Para os terrenos de esquina ou com frente para mais de uma via com a mesma importância de tráfego, a altura máxima será determinada em relação à via escolhida pelo profissional.

§ 6º. O número de pavimentos das edificações não habitacionais deverá ser limitado pelas mesmas condições estabelecidas para o uso Habitacional apresentado na Tabela II do Anexo II que faz parte integrante desta Lei.

§ 7º. As edificações verticais enquadradas na categoria H2 que destinarem o pavimento térreo exclusivamente como garagem e possuírem elevador poderão ser edificadas com 04 (quatro) pavimentos acima do nível térreo de garagem.

Seção V
Das Vagas para Veículos

Art. 55. A utilização dos imóveis deverá incluir a destinação de vagas para o estacionamento de veículos, de acordo com o tipo de uso e com a área total de aproveitamento.

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

Art. 56. Nas edificações para fins habitacionais, unifamiliar ou coletivo, as vagas deverão atender às unidades na seguinte proporção:

Área da Unidade Habitacional (coletivo) ou área de aproveitamento (unifamiliar)	N.º de Vagas
Até 80m²	1
De 80m²a160m²	2
Acima de 160m²	3

Art. 57. As edificações destinadas aos usos comerciais e de prestação de serviços deverão prever estacionamento destinado a automóveis ou utilitários na proporção de uma vaga para cada 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados) da área total de aproveitamento.

I - As edificações com metragem inferior a 45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados) deverão prever no mínimo uma vaga destinada a automóveis ou utilitários com dimensão mínima de 3,50 x 5,00 metros;

II - As edificações destinadas aos usos comerciais e de prestação de serviços, deverão prever estacionamento destinado a motocicletas ou bicicletas, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 10 (dez) vagas obtidas pelo “caput” deste artigo, com dimensões mínimas de 1,00 x 2,50 metros.

§ 1º. Nos casos da proporção resultar em uma única vaga de veículo, esta deverá ter dimensão mínima de 3,50 x 5,00 metros.

§ 2º. Nas edificações existentes antes da vigência desta Lei, o atendimento das condições estabelecidas no “caput” poderá ser feito mediante a locação de vagas localizadas em estacionamentos ou edifícios garagem licenciados, em um raio de até 300 metros, com comprovação anual da locação perante a Secretaria Municipal de Finanças, sob pena de suspensão do alvará de funcionamento.

Art. 58. As edificações destinadas ao uso industrial, logística ou depósito atacadista deverão prever estacionamento destinado a automóveis ou utilitários, na proporção de um veículo para cada 10 (dez) funcionários, e estacionamento destinado a motocicleta e bicicletas, na proporção de 1 (uma) vaga para cada 02 (duas) vagas de automóveis ou utilitários, com dimensões mínimas de 1,00 x 2,50 metros.

Art. 59. Exceto para habitação unifamiliar ou coletiva, em qualquer caso deverão ser reservadas vagas exclusivas de estacionamento para deficientes físicos, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) cada, e para idosos, com largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), na seguinte proporção:

N.º TOTAL DAS VAGAS DO ESTABELECIMENTO OU EDIFICAÇÃO	N.º TOTAL DAS VAGAS EXCLUSIVAS	
	DEFICIENTES FISICOS	IDOSOS
até 10	0	0
de 11 até 50	1	2
de 50 a 100	2	4

N.º TOTAL DAS VAGAS DO ESTABELECIMENTO OU EDIFICAÇÃO	N.º TOTAL DAS VAGAS EXCLUSIVAS	
	DEFICIENTES FISICOS	IDOSOS
Acima de 100	3% das vagas Devendo ser arredondado para mais	5% das vagas Devendo ser arredondado para mais

Art. 60. Excluem-se da aplicação dos dispositivos desta Seção as edificações:

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

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

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

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

Art. 61. O acesso de veículos nos imóveis observará os seguintes critérios:

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

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

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

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

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

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

Art. 62. No estacionamento implantado ao longo do alinhamento frontal de terreno, definido como baias de estacionamento, cuja testada usada para esse fim não seja inferior a 15,00m (quinze metros), o passeio correspondente contornará pelo lado interno do imóvel, deixando a superfície usada pelos veículos diretamente conjugada à via pública, podendo ainda ser computados 50% (cinquenta por cento) dessas baias nas vagas mínimas definidas nesta Seção.

Art. 63. As edificações destinadas exclusivamente a estacionamentos coletivos de veículos de passeio deverão satisfazer as condições abaixo:

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

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

b) respeitar o recuo frontal definido no zoneamento;

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

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

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

f) respeitar as normas vigentes de acessibilidade;

g) respeitar os critérios de acesso de veículos definidos pelo art. 60 desta Lei;

h) ter instalações sanitárias independentes para funcionários e usuários;

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

j) respeitar o índice de permeabilidade;

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

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

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

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

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

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

e) instalações sanitárias independentes para funcionários e usuários;

f) respeitar o recuo frontal definido no zoneamento;

g) respeitar as normas vigentes de acessibilidade;

h) respeitar os critérios de acesso de veículos definidos no art. 61 desta Lei;

i) a área de estacionamento poderá ser totalmente descoberta;

j) respeitar o índice de permeabilidade.

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

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

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

Art. 64. As atividades relacionadas na tabela abaixo são consideradas pólos geradores de tráfego e deverão atender aos respectivos requisitos quanto ao número de vagas para carga e descarga e quanto à área de embarque e desembarque, sem prejuízo ao disposto no art. 56 desta Lei.

Tabela - Pólos Geradores de Tráfego

ESTABELECIMENTO	ÁREA DE APROVEITAMENTO OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	N° DE VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
Empreendimentos habitacionais com mais de 30 unidades residenciais	entre 30 e 40 unidades	1	1 em cada nível de estacionamento
	entre 41 e 100 unidades	1	1 em cada nível de estacionamento
	entre 101 e 200 unidades	2	1 em cada nível de estacionamento
	mais de 200 unidades	1 para cada 100 unidades	2 em cada nível de estacionamento
Centros de compras, lojas de departamento, supermercados, hipermercados, entrepostos, terminais, armazéns e depósitos	entre 500 e 4.000m^2	2	2 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m^2	3	3 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 10.000m^2	4	4 em cada nível de estacionamento
	maior que 10.000m^2	1 para cada 2.000m^2	1 para cada 2.000m² em cada nível de estacionamento
Escritórios e prestação de serviços em geral	entre 500 e 4.000m^2	1	1 em cada nível de estacionamento
	entre 4.001 e 8.000m^2	2	1 em cada nível de estacionamento
	entre 8.001 e 10.000m^2	3	1 em cada nível de estacionamento
	maior que 10.000m^2	1 para cada 2.000m²	1 para cada 2.000m² em cada nível de estacionamento

ESTABELECIMENTO	ÁREA DE APROVEITAMENTO OU N.º UNIDADES HABITACIONAIS	N.º VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	N° DE VAGAS EMBARQUE E DESEMBARQUE
Hotéis, motéis, pousadas e serviços de hospedagem em geral	entre 500 e 4.000m^2 entre 4.001 e 8.000m^2 entre 8.001 e 10.000m^2 maior que 10.000m^2	1 2 3 1 para cada 2.000m²	1 em cada nível de estacionamento 2 em cada nível de estacionamento 3 em cada nível de estacionamento 1 para cada 2.000m² em cada nível de estacionamento
Hospitais, clínicas, maternidades, igrejas, templos e locais destinados ao culto em geral;	entre 500 e 4.000m^2 entre 4.001 e 8.000m^2 entre 8.001 e 10.000m^2 maior que 10.000m^2	1 2 3 1 para cada 2.000m²	2 em cada nível de estacionamento 4 em cada nível de estacionamento 6 em cada nível de estacionamento 1 para cada 2.000m² em cada nível de estacionamento
Indústrias	entre 500 e 4.000m^2 entre 4.001 e 8.000m^2 entre 8.001 e 10.000m^2 maior que 10.000 m^2	2 3 4 1 para cada 2.000 m^2	1 2 3 1 para cada 2.000m²
Escolas, Creches e Unidades Educacionais	entre 250 e 500 m² entre 501 e 1000 m² entre 1001 e 2000 m² mais de 2.001 m²	1 1 1 2 para cada 2.000m²	4 8 12 16 para cada 2.000m²

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

§ 2º. Os espaços destinados a “carga e descarga” deverão possuir área mínima de 38,50m² (trinta e oito metros e cinquenta centímetros quadrados) e dimensão mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 11m (onze metros), podendo, nos casos de empreendimento habitacional/residencial, ser localizados nas áreas destinadas para manobra e vaga de visitante.

§ 3º. Os empreendimentos habitacionais horizontais ou verticais com mais de 20 (vinte) unidades deverão destinar vagas para visitantes na proporção de uma vaga para cada 20 (vinte) unidades, podendo ser localizadas nas baias de estacionamento.

Seção VI

Do Índice de Permeabilidade

Art. 65. Iniciativas de uso, ocupação e parcelamento do solo, independente do zoneamento, devem garantir áreas mínimas permeáveis que atendam aos seguintes critérios:

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

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

III - 10% (dez por cento) para parcelamento de solo ou anexação sem abertura de via;

IV - 20% (vinte por cento) para parcelamento do solo com abertura de via.

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

§ 2°. Nos casos de parcelamento do solo com doação de área ao Município, o percentual de área permeável poderá coincidir com a área livre de uso público.

§ 3°. As áreas permeáveis definidas pelo “caput” deverão ser destinadas a jardins, parques ou vegetação.

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

Seção VII

Da Densidade Demográfica

Art. 66. Toda iniciativa de uso e ocupação do solo com destinação habitacional ou parcelamento do solo, independentemente da destinação, deverá respeitar as densidades demográficas máximas definidas para cada zona ou corredor como segue:

ZONA / CORREDOR	VIA	BRUTA (hab/ha)	LIQUIDA (hab/ha)
ZC rural	Local	10	10
	Coletora	10	10
	Arterial	10	10
ZC Manancial	Local	16	40
	Coletora	16	40
	Arterial	16	40
ZC Ambiental	Local	25	70
	Coletora	25	70
	Arterial	25	70
ZR1	Local	80	140

Zona / corredor	Via	Bruta (hab/ha)	Liquida (hab/ha)
	Coletora	80	200
	Arterial	80	480
ZR2	Local	200	320
	Coletora	200	480
	Arterial	200	720
ZR3	Local	240	480
	Coletora	240	720
	Arterial	240	920
ZS1	Local	240	=========
	Coletora	240	=========
	Arterial	240	=========
ZS2	Local	240	600
	Coletora	240	920
	Arterial	240	1200
ZI	Local	300	320
	Coletora	300	400
	Arterial	300	520
CC1	=========	240	720
CC2	=========	240	920
CC3	=========	240	920

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

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

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

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

§ 5º. Poderá ser aplicado o índice de densidade demográfica igual até 1600 hab/ha nos empreendimentos habitacionais verticais, desde que todas as unidades atendam aos seguintes itens cumulativamente:

I - área máxima da unidade em 50m² (cinquenta metros quadrados);

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

III – permitido somente:

1. nos corredores CC-1, CC-2 e CC-3;

2. nas Zonas CS-1;

3. nas vias arteriais das Zonas ZR-2; e

4. nas vias coletoras e arteriais das Zonas ZR-3.

§ 6º. A outorga onerosa será regulamentada por legislação específica.

Seção VIII
Das Construções Conjuntas

Subseção I
Conceito

Art. 67. A implantação de mais de uma edificação no mesmo terreno poderá ocorrer das seguintes formas:

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

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

III - conjunto de edificações horizontais;

IV - conjunto de edificações verticais.

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

Subseção II
Edificação de Fundos e Superpostas Condominiais

Art. 68. As edificações de fundos e superpostas condominiais deverão respeitar os seguintes critérios:

LOCALIZAÇÃO / ZONA	ÁREA DE MÍNIMA DO TERRENO ORIGINAL	ÁREA DE MÍNIMA DO TERRENO GERADO	EDIFICAÇÕES DE FUNDO E SUPERPOSTA	
			TESTADA DA FRENTE	ACESSO AO FUNDO
ZC	1.200m²	600 m²	16 metros	6 metros
ZR – 1	600m²	300 m²	10 metros	4 metros
ZR – 2	320m²	160 m²	8 metros	3 metros
ZR – 3	300m²	150 m²	8 metros	3 metros

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

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

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

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

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

§ 6º. Cada edificação deverá ter acesso independente.

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

Subseção III

Edificações Agrupadas

Art. 69. As edificações agrupadas deverão respeitar os seguintes critérios:

LOCALIZAÇÃO / ZONA	ÁREA DE MÍNIMA DO TERRENO ORIGINAL	ÁREA DE MÍNIMA DO TERRENO GERADO	TESTADA MÍNIMA GERADA
ZC	1.200m²	600 m²	16 metros
ZR – 1	600m²	300 m²	10 metros
ZR – 2	320m²	160 m²	8 metros
ZR – 3	300m²	150 m²	7,5 metros

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

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

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

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

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

§ 6º. Cada edificação deverá ter acesso independente.

Subseção IV

Conjuntos Horizontais e Verticais

Art. 70. Ao conjunto vertical aplicam-se as regras contidas nesta subseção, desde que o zoneamento permita a verticalização.

Art. 71. A implantação do empreendimento horizontal em lote respeitará os seguintes critérios e condições:

I - a quantidade máxima de unidades autônomas, independentemente do uso, será determinada pela densidade demográfica líquida da zona correspondente;

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

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

IV - as vias internas para acesso as unidades autônomas deverão ter largura mínima de 7,00m (sete metros) para uso habitacional, 10,00m (dez metros) para usos de comércio ou serviço e 15,00m (quinze metros) para uso industrial;

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

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

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

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

Art. 72. A implantação de empreendimento horizontal em glebas inseridas no perímetro urbano respeitará os seguintes critérios e condições:

I - a quantidade máxima de unidades autônomas, independentemente do uso, será determinada pela densidade demográfica bruta da zona correspondente;

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

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

IV - as vias internas para acesso às unidades autônomas deverão ter largura mínima de 7,00m (sete metros) para uso habitacional, 10,00m (dez metros) para usos de comércio ou serviço e 15,00m (quinze metros) para uso industrial;

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

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

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

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

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

§ 1º. Nos empreendimentos previstos no “caput” poderá ser aplicada a densidade liquida desde que seja:

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

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

III - gravada na matrícula do imóvel a destinação de uma área mínima equivalente a 20% da área total da parcela do imóvel ocupada pelo empreendimento para Área Verde de Preservação.

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

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

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

III - poderão ser subdivididas em mais de uma parcela, desde que cada parcela gerada tenha área mínima de 3.000m² (três mil metros quadrados).

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

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

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

Art. 73. A implantação de conjunto horizontal em glebas inseridas no perímetro rural, exceto as abrangidas no Território de Gestão da Serra do Japi, poderá ocorrer nos seguintes modos:

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

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

Seção IX
Núcleo Residencial Rural

Art. 74. Na implantação de Núcleo Residencial Rural deverá ser garantida a preservação da macrozona rural, de acordo com os critérios, objetivos e procedimentos definidos no presente artigo.

§ 1°. O projeto de Núcleo Residencial Rural somente poderá prever a implantação de lotes destinados ao uso habitacional unifamiliar.

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

Art. 75. Os núcleos residenciais rurais deverão ser precedidos de pedido de diretrizes de uso e ocupação do solo, cuja emissão compete à Secretária Municipal de Planejamento e Meio Ambiente, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral 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;

b) os limites das áreas de preservação permanente e das áreas florestadas que serão preservadas;

c) os limites das áreas que serão objeto da recomposição da vegetação nativa, quando necessário;

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

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

f) indicação do ponto de escoamento de águas pluviais mais próximo;

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

Art. 76. O projeto de núcleos residenciais rurais 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;

b) os limites das áreas de preservação permanente e das áreas florestadas que serão preservadas;

c) os limites das áreas que serão objeto da recomposição da vegetação nativa, quando necessário;

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

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

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

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

V - descrição perimétrica de cada área ou lote;

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

Art. 77. Os núcleos residenciais rurais deverão respeitar os seguintes critérios e condições:

I - implantados em no máximo 1/3 da área total do imóvel objeto Núcleo Residencial Rural;

II - o número máximo de imóveis gerados pelo parcelamento do solo, exceto os destinados a áreas públicas e abertura de vias, será determinado pela densidade bruta, estando incluso neste número a gleba que será destinada ao uso rural;

III - na parcela destinada ao núcleo residencial deverão ser respeitados todos os critérios para loteamento do solo, exceto quanto à destinação de áreas públicas, a qual deverá ser de no mínimo 5% (cinco por cento) como área institucional, com frente mínima de 20m (vinte metros);

IV - as áreas públicas situadas no núcleo residencial incidirão sobre a parcela do imóvel destinada ao núcleo, não devendo ser computada no cálculo a parcela do imóvel destinada ao uso rural;

V - no núcleo residencial, cada lote deverá ter frente mínima de 12m (doze metros) e área mínima de 600m² (seiscentos metros quadrados) e deverá ser gravado a informação de que o lote é estritamente residencial e indivisível;

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

VII - na área destinada ao uso rural deverá constar a indicação de indivisibilidade da gleba e as restrições de uso e ocupação do solo;

VIII - em cada lote do núcleo residencial somente poderá ser implantada uma única unidade residencial e seus anexos;

IX - na gleba destinada ao uso rural somente poderá ser implantada uma atividade, sendo toleradas as atividades complementares à atividade principal;

X - a parcela destinada ao núcleo residencial passará a incorporar a macrozona urbana, integrando-se à Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU);

XI - a pavimentação das vias deverá limitar-se a 50% (cinquenta por cento) da largura total, devendo as faixas não pavimentadas ser implantadas de forma a garantir a permeabilidade;

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

Seção X
Da Utilização dos imóveis

Subseção I
Considerações Gerais

Art. 78. Somente será permitida a edificação em terreno com frente para via pública, logradouro público ou servidão de passagem oficialmente reconhecida.

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

Art. 79. As edificações poderão ocupar áreas compostas de duas ou mais áreas, desde que as áreas envolvidas fiquem juridicamente vinculadas por contrato e a implantação da edificação seja tratada no mesmo processo, devendo ainda a vinculação ser registrada em ambas as matrículas.

Parágrafo único. A desvinculação do previsto no “caput” deste artigo somente se dará com a apresentação de um novo projeto compatibilizando as edificações aos lotes originais de acordo com esta Lei.

Art. 80. Desde que atendidos os índices e condições de uso e ocupação do solo, uma mesma área poderá receber a construção de mais de uma edificação, como complemento da edificação principal, respeitando os usos permissíveis para o local.

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

Art. 81. Não se aplicam os índices estabelecidos no art. 39 em reformas, ampliações e alterações de uso de edificações existentes e aprovadas com base em legislações anteriores ou constantes do aerofotogramétrico de 1969, quando enquadradas nos casos a seguir:

I - compartimentos não reformados que mantenham a mesma utilização ou cujo novo uso seja compatível com o tipo de construção existente;

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

III - substituição de esquadrias, portas e janelas;

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

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

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

§ 3º. Nos casos de alteração de uso sem ampliações, as condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 39 poderão ser dispensadas, desde que tecnicamente justificada a inviabilidade de atendimento.

§ 4º. As ampliações deverão respeitar os índices e condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 39.

§ 5º. As reformas que impliquem em demolição superior a 50% (cinquenta por cento) da área da edificação só serão autorizadas se o projeto respeitar os índices e condições de uso e ocupação do solo definidas no art. 39.

§ 6º. Nos casos de alteração de uso para atividades enquadradas na categoria que gerem tráfego intenso, deverão ser respeitadas as condições de vagas de veículos.

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

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

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

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

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

I - referência ao processo ou pedido através do qual a certidão foi requerida;

II - identificação da localização do imóvel objeto da certidão;

III - identificação da zona onde se localiza o imóvel e da via ou vias para as quais tem frente;

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

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

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

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

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

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

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

III - cópia da matrícula do imóvel;

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

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

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

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

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

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

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

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

I - o uso comercial seja permitido no local;

II - seja respeitado o recuo frontal e o índice de permeabilidade;

III - a estrutura das bancas seja confeccionada com material leve e removível, sem fundação;

IV - altura máxima da banca não ultrapasse 3,00m (três metros);

V - a estrutura possua uma das faces totalmente aberta;

VI - a área máxima não exceda a 16m² (dezesseis metros quadrados);

VII - sejam cumpridas as exigências relativas à atividade desenvolvida.

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

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

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

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

IV - memorial descritivo do material empregado na banca.

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

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

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

I - estrutura confeccionada com material leve e removível;

II - cobertura de material têxtil, lona ou equivalente;

III - altura máxima de 3,00m (três metros);

IV - existam ao menos três faces totalmente abertas, exceto quando a face coincidir com parede de divisa ou de edificação;

V - a cobertura limite-se ao espaço destinado à vaga de veículo, sem prejuízo do índice de permeabilidade.

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

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

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

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

IV - memorial descritivo do material empregado.

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

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

Art. 87. Nos casos previstos nos arts. 85 e 86 não se aplicam os índices de ocupação e aproveitamento.

Subseção II

Da Valorização dos Espaços

Art. 88. Os edifícios destinados à habitação coletiva devem contar com espaços livres descobertos, destinados ao uso comum para atividades de lazer dos moradores, na proporção de 5% (cinco por cento) da área total de aproveitamento do projeto.

Art. 89. Quando a área ocupada pela edificação for inferior àquela definida pelo índice de ocupação, a diferença resultante poderá ser acrescida de duas vezes à área total do aproveitamento.

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

§ 2º. Os espaços livres obtidos com a aplicação deste artigo poderão ser destinados a estacionamento de veículos como vagas excedentes e descobertas.

§ 3º. Os projetos aprovados com a aplicação dos efeitos deste artigo devem constar, em planta, a indicação clara das áreas livres, de forma que elas fiquem impedidas de receber futuras edificações, provisórias ou não, que não constem do mesmo projeto.

Art. 90. Quando for prevista vaga coberta de veículo excedente, poderão ser acrescidos 12,50m² (doze metros e meio quadrados) na área de aproveitamento, limitado em até 50% (cinquenta por cento) do aproveitamento total máximo permitido.

Art. 91. Os índices e condições definidos no art. 39 não se aplicam em estruturas removíveis, destinadas ao uso industrial ou para armazenagem, apoiadas ou fixadas no próprio piso, inseridas dentro da edificação ou que sua remoção possa ser feita sem nenhuma forma de demolição.

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

Art. 92. O uso e ocupação do solo poderão ocorrer em áreas objeto de cessão do direito de uso, desde que o requerente apresente contrato com firma reconhecida no qual o proprietário autorize o uso e ocupação da área, excluída nesse caso, a obrigatoriedade de o proprietário firmar o projeto.

CAPÍTULO VI

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I

Conceito

Art. 93. O parcelamento do solo tem como objetivo regulamentar a abertura de vias públicas e a criação de novas áreas, podendo ocorrer nos seguintes modos a seguir:

I - divisão de área, desmembramento, desdobro ou anexação;

II - fracionamento;

III - loteamento e modificação de quadra.

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

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

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

Art. 94. É considerado tolerado todo o parcelamento de lote vinculado à edificações que comprovadamente ocorreram até data anterior à vigência desta norma.

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

Art. 95. Todo e qualquer parcelamento de área, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulamentado pela presente Lei, observadas as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

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

Art. 96. Quando da existência de edificações nas áreas objeto de parcelamento do solo, os índices e condições definidos pelo art. 39 deverão ser respeitados para as áreas resultantes.

Seção II

Dos Procedimentos

Subseção I

Das Diretrizes de Divisão de Área, Desdobro e Desmembramento

Art. 97. Nos casos de gleba, o interessado deverá requerer diretrizes apresentando, no ato, os seguintes documentos:

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

II - cópia atualizada da matricula do registro de imóveis;

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

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

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

VI - memorial descritivo e justificativa do projeto.

Art. 98. As diretrizes deverão ser expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em processo devidamente instruído, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Subseção II

Da Aprovação de Divisão de Área, Desdobro, Anexação e ou Desmembramento

Art. 99. Nos projetos de divisão de área, desdobro, anexação ou desmembramento deverá ser requerida ao Município a aprovação, através da Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, de processo regularmente instruído com os seguintes documentos:

I - cópia da matricula do registro de imóveis emitida nos últimos 12 (doze) meses;

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

III - projeto, em 5 (cinco) vias e uma cópia em arquivo digital, contendo:

a) localização do terreno;

b) áreas resultantes, com as respectivas dimensões e numerações;

c) delimitação de faixas não edificáveis, diretrizes viárias e servidões, se houver, inclusive com as informações agregadas pelo art. 97, inciso V;

d) locação das edificações existentes;

e) descrição perimétrica das áreas resultantes e intermediárias;

f) divisas amarradas nas coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal.

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

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

§ 3º. Nas divisões de áreas oriundas de glebas inseridas na macrozona urbana, deverão ser destinados 10% (dez por cento) da área parcelada para área livre de uso público e 5% (cinco por cento) para área institucional.

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

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

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

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

Art. 100. A aprovação será formalizada através de certidão oficial vinculada à planta aprovada devidamente carimbada e assinada pelo responsável técnico municipal.

Art. 101. As certidões e plantas deverão ser levadas ao registro de imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação, podendo ser revalidadas por igual período.

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

Subseção III

Fracionamento

Art. 102. O fracionamento provocado pelo Município deverá ser executado a ônus do erário público, devendo ser apresentado ao proprietário ou seu representante legal o registro dos remanescentes no prazo de 180 (cento e oitenta) dias úteis.

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

Art. 103. Após a transferência da via ao Município, a sua classificação viária será publicada na Imprensa Oficial do Município.

Subseção IV

Das Diretrizes de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 104. O interessado deverá requerer diretrizes munido dos seguintes documentos do imóvel:

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

II - cópia atualizada da matricula do registro de imóveis;

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

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

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

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

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

VIII - memorial descritivo e justificativa do projeto.

Art. 105. As diretrizes deverão ser expedidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente em processo devidamente instruído, no prazo de 15 (trinta) dias úteis.

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

Subseção V

Da Pré-análise de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 106. Expedidas as diretrizes, caberá ao interessado apresentar à Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente o pré-projeto para pré-análise e anuência, o qual deverá conter os seguintes documentos:

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

a) levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, contendo curvas de nível de metro em metro e amarradas com as coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal;

b) vegetação e recursos hídricos existentes, indicando os locais das áreas de proteção ao manancial;

c) identificação dos confrontantes;

d) indicação das áreas e vias públicas próximas;

e) amarração com as coordenadas;

f) indicação da quantidade de lotes na quadra e das vias a serem abertas, elaborados de acordo com as especificações previstas nesta Lei, e das áreas públicas definidas como área livre de uso público e área institucional no caso de loteamento.

Art. 107. O prazo para conclusão da pré-análise é de 30 (trinta) dias úteis.

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

Subseção VI

Da Aprovação para Implantação de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 108. No projeto de loteamento ou modificação de quadra, deverá ser requerida ao Município a aprovação, através da Secretaria Municipal de Obras, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, de processo regularmente instruído com:

I - requerimento com assinatura do proprietário ou representante legal;

II - cópia da certidão da pré-análise expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente;

III - memorial descritivo e justificativo do projeto;

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

V - projeto geométrico urbanístico cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, e a localização e configuração das áreas permeáveis, livres de uso público e institucionais;

b) delimitação das vias;

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

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

e) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;

f) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e as edificações, inclusive com as informações agregadas pelo art. 104, inciso V.;

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

Art. 109. O interessado providenciará o encaminhamento dos projetos de infra-estrutura para aprovação, em processos apartados e perante os órgãos públicos e concessionárias competentes.

Art. 110. A aprovação irá ocorrer por certidão oficial vinculada ao projeto vistado, que deverá ser encaminhado para aprovação junto aos órgãos externos competentes.

Art. 111. Após aprovação pelo Município e pelos órgãos estaduais e federais competentes, a Secretaria Municipal de Obras emitirá alvará de execução do loteamento ou modificação de quadra.

Subseção VII

Da Expedição do Alvará de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 112. O alvará de execução, devidamente instruído, será expedido no prazo de 10 (dez) dias úteis, após formalização do termo de compromisso de que trata o art. 113, e a apresentação dos documentos relacionados a seguir:

I - projeto aprovado da pavimentação das vias;

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

III - projeto aprovado do sistema de esgoto sanitário;

IV - projeto aprovado de distribuição de água potável;

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

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

VII - projeto de sinalização viária;

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

Art. 113. Para entrega do alvará de execução do loteamento ou modificação de quadra, o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

I - transferir ao domínio público no momento do registro do empreendimento, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as vias de circulação, as áreas livres de uso público e as áreas institucionais;

II - executar às próprias expensas as atividades seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas:

a) locação topográfica completa;

b) implantação de vias e passeios;

c) iluminação das vias de veículos, vias de pedestres e vielas;

d) movimento de terra projetado;

e) pavimentação das vias públicas;

f) implantação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;

g) arborização das vias e das áreas verdes;

h) rede de distribuição de energia;

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei ou assumidos em termos de compromisso;

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

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

§ 2º. O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras for justificado pelo interessado.

§ 3º. O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e os serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e os prazos especificados no cronograma de obras.

Art. 114. O alvará de execução será emitido pela Secretaria Municipal de Obras.

Subseção VIII

Da Aprovação Final de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 115. Após as vistorias dos órgãos competentes, a aprovação final do loteamento será feita por certidão, da qual constará:

I - zoneamento e classificação do sistema viário;

II - descrição perimétrica dos lotes e das áreas que passarão a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;

III - outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;

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

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

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

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

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

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

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

Art. 116. Após a transferência da via ao Município, a sua classificação viária será publicada na Imprensa Oficial do Município.

Subseção IX

Da Garantia Substitutiva

Art. 117. 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) do número de lotes e da soma das áreas dos lotes gerados, será objeto de única, primeira e especial hipoteca em favor do Município;

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

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

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

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

VI - competirá ao Município promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a incorporação no todo ou em parte das áreas hipotecadas, mediante a execução sumária do contrato de hipoteca para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo empreendimento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 30% (trinta por cento) do total despendido.

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

§ 2º. No caso de garantia sob forma de hipoteca de imóveis, estes deverão ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da hipoteca.

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

§ 4º. A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada ao empreendimento já iniciado.

§ 5º. Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo serão de responsabilidade do proprietário do loteamento.

§ 6º. A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Subseção X

Do Loteamento na Forma Fechada

Art. 118. Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, a título precário, desde que:

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

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

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

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

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

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

Parágrafo único. 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.

Art. 119. O sistema viário interno e áreas livres de uso público serão objeto de concessão de uso especial à entidade representativa dos proprietários.

Art. 120. O contrato de concessão de uso especial de que trata o art. 120 será regulamentado por ato do Executivo.

Art. 121. A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos nesta Seção poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse do Município ou da maioria absoluta dos moradores.

Seção III
Das Condições Gerais

Art. 122. Não serão aceitos projetos de edificações em lotes cuja via de acesso direto não tenha sido oficializada pelo Município.

Art. 123. Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra deverão ser executados mediante a observância dos seguintes cuidados:

I - os taludes deverão ter declividade não superior a 1:2 (50% - cinquenta por cento) quando em corte, e 1:2,5 (40% - quarenta por cento) quando em aterro;

II - os revestimentos deverão ser executados com vegetação rasteira, apropriada para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério do Município, em taludes com altura inferior a 1,00m (um metro) ou declividade inferior a 1:3 (33% - trinta e três por cento);

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

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

§ 1º. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo e proteção.

§ 2º. Os taludes poderão deixar de observar as condições previstas neste artigo, desde que comprovada sua estabilidade e segurança, mediante laudo técnico elaborado por empresa ou profissional legalmente habilitados.

Art. 124. 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 45º (quarenta e cinco graus).

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

§ 2º. É proibida a remoção de vegetação protegida por legislação específica ou árvores nativas isoladas sem autorização ou anuência dos órgãos técnicos do Município, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

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

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

§ 5º. Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, cuja encosta tenha declividade superior a 40% (quarenta por cento), será reservada faixa não edificável com largura mínima de 15,00m (quinze metros).

Art. 125. Os parcelamentos de glebas para fins urbanos deverão destinar áreas para o uso público, nas proporções mínimas a seguir estabelecidas, sem prejuízo das exigências específicas aplicáveis a determinadas zonas, que serão transferidas ao patrimônio municipal sem qualquer ônus para o Município:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6º. As áreas institucionais poderão ser subdivididas em mais de uma parcela, desde que cada parcela gerada tenha a área mínima de 3.000 m² (mil metros quadrados).

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

Art. 126. As áreas livres de uso público serão compostas da seguinte forma abaixo:

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

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

Art. 127. O Município poderá aceitar projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para cada zona, desde que a solução proposta assegure que as áreas desvinculadas dos lotes sejam acrescidas às áreas verdes.

§ 1º. A medida tratada neste artigo não deve permitir que os projetos especiais aumentem a densidade demográfica além do propiciado em urbanização convencional ou que tenham lotes com área inferior a 250,00m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados).

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

Art. 128. Quando se tratar de glebas situadas em mais de uma zona, o número de lotes determinado de acordo com as densidades brutas previstas para cada zona poderá ser distribuído em toda a gleba de tal forma que favoreça a qualidade do projeto de urbanização e preservação ambiental.

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

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

Art. 129. Qualquer iniciativa em imóvel voltado para vias arteriais e corredores de comércio e serviço deverá prever como finalidade a ligação rápida entre bairros, submetendo a sua aprovação às normas que se seguem:

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

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

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

Parágrafo único. O disposto nos incisos II e III deste artigo não se aplica aos casos em que o interessado executar uma via de acesso à gleba, com largura mínima de 9,00m (nove metros), paralela à via arterial.

Art. 130. Quando da abertura de novas vias, o desnível entre a frente e os fundos dos lotes criados, sob qualquer uma das formas de parcelamento do solo, for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública fronteiriça, deverá ser reservada uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00m (três metros) ao longo das divisas dos fundos.

Art. 131. Os lotes gerados deverão ser projetados de modo que a profundidade seja de até duas vezes e meia a testada.

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

CAPÍTULO VII
TERRAPLENAGEM

Art. 132. Para os serviços de movimentação de terra com volume superior a $100m^3$ (cem metros cúbicos), será exigida para aprovação junto ao Município a apresentação de:

I - projeto detalhado da movimentação de terra;

II - projeto de drenagem;

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

IV - cronograma da obra;

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

VI - alvará de execução preenchido.

Art. 133. Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra, necessários às iniciativas em geral, devem respeitar o que se segue:

I - a supressão de vegetação arbórea nativa deverá ser autorizada pelos órgãos estaduais competentes;

II - a erosão sempre será evitada por meio de drenagem adequada, implantação de cobertura vegetal em taludes e bermas, e por demais recursos técnicos eficientes, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades.

Art. 134. As áreas nas quais sejam constatados prejuízos ambientais decorrentes de intervenções ou usos inadequados serão objeto de recuperação por parte de seu proprietário, devendo o projeto e o cronograma dos serviços serem apresentados no prazo de um ano da vigência desta Lei.

CAPÍTULO VIII

DO INTERESSE SOCIAL

Seção I

Conceito

Art. 135. Aos empreendimentos habitacionais individuais ou coletivos, horizontal ou vertical, executados em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS serão declarados de interesse social, podendo ser atribuída densidade liquida superior a definida no art. 66.

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

Art. 136. Os parcelamentos de solo com abertura de via que gerem unidades com área inferior a 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), serão considerados de interesse social e deverão ser executados em parceria com a Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS.

Art. 137. Os projetos enquadrados nos arts. 135 e 136 integram a Zona de Interesse Público (ZIP).

Seção II

Das Condições Gerais

Art. 138. Em qualquer imóvel da macrozona urbana, com exceção daqueles situados nas Zonas de Conservação Ambiental (ZC), será permitido o loteamento ou condomínio horizontal, com área mínima de 150,00m^2 (cento e cinquenta metros quadrados) e frente mínima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), desde que sejam atendidas as seguintes condições:

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

II - 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 de interesse social na região.

Art. 139. A proposta de realização de empreendimento ou parcelamento do solo de interesse social deverá ser apreciada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente e aprovada pela Secretaria Municipal de Obras.

§ 1º. As unidades ofertadas à Fundação Municipal de Ação Social - FUMAS serão comercializadas ou adquiridas pelo preço equivalente ao custo de produção, acrescido de uma remuneração máxima de 20% (vinte por cento).

§ 2º. 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.

§ 3º. Esgotado o prazo definido no parágrafo anterior, os lotes não comercializados passarão a ser administrados pelo empreendedor, nas mesmas condições das demais unidades.

§ 4º. O interessado poderá propor a realização de empreendimento ou parcelamento do solo de interesse social no ato da solicitação das diretrizes, ou na apresentação do respectivo projeto de implantação.

§ 5º. Os usos permitidos nos parcelamentos do solo de interesse social obedecerão aos critérios abaixo:

I - lotes com área inferior a 250m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados): será permitido apenas o uso residencial unifamiliar;

II - lotes com área igual ou superior a 250m^2 (duzentos e cinquenta metros quadrados): serão permitidos os mesmos usos estabelecidos para os imóveis da CS1-F e I1-F.

§ 6º. Os imóveis ocupados por empreendimentos de interesse social passarão a integrar a Zona de Especial Interesse Social (ZEIS).

Art. 140. Aplicam-se ao parcelamento do solo os procedimentos e condições gerais definidos na presente Lei para o loteamento.

Art. 141. No parcelamento do solo deverá ser destinado 5% (cinco por cento) dos lotes para uso estritamente em atividade comercial, cabendo ao empreendedor compor um núcleo de comércio e serviço.

CAPÍTULO IX

DO INTERESSE FUNDIÁRIO

Art. 142. Os parcelamentos de solo cadastrados neste Município sob a égide da Lei Complementar nº 358, de 26 de dezembro 2002, assim como aqueles declarados de interesse público por ato do Poder Executivo, desde que identificados anteriormente à vigência da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, serão considerados de interesse fundiário independente do padrão socioeconômico e deverão ser regularizados urbanisticamente sob a análise, aprovação e fiscalização da Secretaria Municipal para Assuntos Fundiários, observando o disposto em legislação específica.

Parágrafo único. Os parcelamentos de solo abrangidos por este artigo passarão a integrar a macrozona urbana do Município e serão classificados na Zona de Interesse Público (ZIP) como Zona de Regularização Fundiária de Interesse Específico (ZRFIE), delimitada no Anexo I.

CAPÍTULO X

DA CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL

Art. 143. As novas atividades de extração mineral e exploração de água mineral, quando situadas fora da Zona Industrial do Município, somente serão autorizadas se os respectivos planos demonstrarem que não haverá prejuízo para os mananciais de abastecimento dos Rios Jundiaí-Mirim e Capivari, quanto à qualidade e à quantidade da água.

§ 1º. As extrações de argila já existentes na Bacia do Rio Jundiaí-Mirim poderão ser regularizadas, desde que seja promovida a recuperação ambiental das áreas degradadas.

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

Art. 144. A canalização, retificação ou desvio dos cursos de água e a construção de açude-tanque e barragem para fins agropecuários, paisagísticos e de lazer, dependerão de prévia aprovação do projeto pelos órgãos estaduais competentes e anuência do Município, através da Secretaria Municipal de Planejamento e Meio Ambiente.

Art. 145. As novas atividades a serem implantadas na Zona de Conservação de Manancial - ZCM somente serão autorizadas quando as respectivas atividades demonstrarem que não haverá

prejuízo para os mananciais de abastecimento, devendo o interessado solicitar normativas emitidas pela DAE S/A - Água e Esgoto.

CAPÍTULO XI
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 146. A responsabilidade técnica dos projetos deverá ser assumida por profissionais devidamente habilitados e inscritos na Secretaria Municipal de Obras.

Art. 147. Constando indícios de infração a dispositivo desta Lei, sem prejuízo das medidas previstas na legislação vigente, o proprietário ou responsável legal pelo imóvel será previamente notificado a prestar esclarecimentos, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 148. Caso não apresente os esclarecimentos de que trata o art. 147 no prazo legal ou quando os mesmos forem considerados injustificados ou insuficientes pelo órgão técnico competente, em parecer fundamentado, o proprietário ou o responsável legal pelo imóvel será autuado por infração à presente Lei e notificado para apresentar defesa no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, ficando sujeito à aplicação das seguintes penalidades:

I - multa diária;

II - embargo e suspensão da atividade;

III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel;

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

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

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

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

§ 4º. A multa diária será fixada entre R$ 100,00 (cem reais) e R$ 5.000,00 (cinco mil reais), devendo ser aplicada nos casos de descumprimento das sanções previstas nos incisos II, III e IV deste artigo, na forma estabelecida em Regulamento.

Art. 149. Os procedimentos de fiscalização e aplicação de penalidades previstos neste Capitulo serão regulamentados pelo Poder Executivo no prazo de 90 (noventa) dias da data de publicação desta Lei.

CAPÍTULO XII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 150. Os processos protocolados perante o Município até a data de início de vigência desta norma serão analisados com base na legislação anterior, desde que mantido o pedido original.

Parágrafo único. As disposições desta Lei poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de sua vigência, mediante pedido do interessado.

Art. 151. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 152. Ficam revogadas as disposições em contrário.

MIGUEL HADDAD
Prefeito Municipal

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

GUSTAVO L. C. MARYSSAEL DE CAMPOS
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

scc.1

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	Núcleo habitacional 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 unifamiliar – residência isolada, com até 3 pavimentos.
H-2	Habitação coletiva Vertical I– edificações verticais com até 4 pavimentos.
H-3	Habitação coletiva Vertcal II– edificações verticais com 5 a 8 pavimentos.
H-4	Habitação coletiva Vertical III– edificações verticais com mais de 8 pavimentos.
H-5	Conjunto de edificações habitacionais – conjunto de habitações permissíveis verticais ou horizontais

ANEXO II

TABELA I - Categorias de Uso

Uso de Comércio e Serviço	
CS-1	Comércio e Serviço sem incomodo – são as atividades de comércio ou serviço de primeira necessidade das habitações do bairro até 1.000m² tais como: mercearia, farmácia, açougue, padaria. E atividades de comércio ou serviço de consumo complementar e atendimento dos habitantes do bairro até 300m², tais como: escritórios, oficinas de equipamentos eletrônicos, salão de beleza.
CS-1(F)	Comércio e Serviço Familiar – usos previstos na categoria CS-1 implantados em parte da habitação, limitada a área destinada a atividade de 300m², sem necessidade de acesso independente, e sejam desenvolvidos pelo próprio morador e até 2 empregados.
CS-2	Comércio e Serviço com incomodo leve – são as atividades de comércio ou serviço de primeira necessidade das habitações do bairro. As atividades de comércio ou serviço de consumo complementar e atendimento dos habitantes do bairro até 1.000m². E as atividades varejistas diversificados de interesse do bairro até 300m², tais como: lojas de vestuários, escritórios coletivos, consultórios ou clínicas, lojas de peças de automóveis, lojas de materiais de construção (sem depósito), hospedagem, estabelecimentos de ensino
CS-3	Comércio e Serviço com incomodo moderado – são as atividades de comércio ou serviço de consumo complementar e atendimento dos habitantes do bairro. As atividades varejistas diversificados de interesse do bairro até 1.000m². E as atividades de comércio e serviço de interesse da cidade até 300m², tais como: agências concessionárias, postos de abastecimento, oficinas.
CS-4	Comércio e Serviço com incomodo alto – são as atividades varejistas diversificados de interesse do bairro. As atividades de comércio e serviço de interesse da cidade até 1.000m². E as atividades de comércio e serviço de interesse regional, tais como: parque temático, shopping, hipermercado, grandes oficinas, hospitais e de comércio ou serviço controlado
CS-5	Conjunto de Comércio e Serviço é conjunto de edificações de comércio e serviço previstas nas categorias anteriores cuja as atividades são permitidas para o local.
CS-6	Comércio e Serviço proibidos – são as atividades que impliquem no depósito ou manuseio de materiais explosivos, depósito ou manuseio de material radioativo, tóxicos ou inflamáveis, as quais são proibidas no município.

ANEXO II

TABELA I - Categorias de Uso

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	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-3	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-4	. 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-5	conjunto de edificações industriais permissíveis – é o conjunto de edificações industriais cuja atividades são permitidas para o local.
I-6	Indústrias proibidas – estabelecimentos que envolvam a fabricação de materiais explosivos e/ou tóxicos, tais como: pólvora, álcool, cloro e derivados, petróleo, soda caustica e derivados, cimento-amianto e similares.

ANEXO II - TABELA II - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

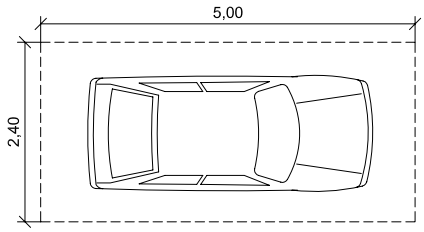
VERSÃO 20/maio/2010

ZONAS CRITÉRIOS DE USO E OCUPAÇÃO			ZONA RURAL												ZONA URBANA																				
			CONSERVAÇÃO DA SERRA DOS CRISTAIS ZC			CONSERVAÇÃO DA BACIA DO RIO JUNDIAÍ MIRIM ZC			CONSERVAÇÃO DA BACIA DO RIO CAPIVARI ZC			CONSERVAÇÃO DO VALE DO RIO JUNDIAÍ ZC			CONSERVAÇÃO MANANCIAL ZCM			CONSERVAÇÃO AMBIENTAL ZCA			RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE ZR-1			RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE ZR-2			RESIDENCIAL DE USO MISTO ZR-3			CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO (LEVE) CC-1	CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO (MODERADO) CC-2	CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇO (ELEVADO) CC-3	SERVIÇO E COMÉRCIO CENTRAL ZS-1			SERVIÇOS INSTITUCIONAIS ZS-2			INDUSTRIAL ZI		
Classificação Viária			L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A				L	C	A	L	C	A	L	C	A
Densidade Demográfica Bruta			10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	16	16	16	25	25	25	80	80	80	200	200	200	240	240	240	240	240	240	240	240	240	300	300	300
Densidade Demográfica Liquida			10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	40	40	40	70	70	70	140	200	480	320	480	720	480	720	920	720	920	920	xxx	xxx	xx	600	920	1200	320	400	520
USO HABITACIONAL	H-1	Horizontal unifamiliar																																						
	H-2	Edifício até 4 pavimentos																																						
	H-3	Edifício até 8 pavimentos																																						
	H-4	Edifício acima de 8 pavimentos																																						
	H-5	Conjunto de edificações habitacionais																																						
USO DE COMÉRCIO E SERVIÇO	CS-1	sem incomôdo																																						
	CS-1 F	Diversificados (Familiar)																																						
	CS-2	com incomodo leve																																						
	CS-3	com incomodo moderado																																						
	CS-4	com incomodo alto																																						
	CS-5	conjunto de comércio e serviço																																						
USO INDUSTRIAL	I-1	Sem risco ambiental																																						
	I-1 F	Sem risco (Familiar)																																						
	I-2	Risco leve																																						
	I-3	Risco moderado																																						
	I-4	Risco elevado																																						
	I-5	conjunto de edificações industrias																																						
USO RURAL	A-1	Agrosilvopastoril																																						
	A-2	Núcleo habitacional rural																																						
	A-3	Exploração de água																																						
	A-4	Extração mineral																																						
	A-5	Recreacional e turístico																																						

L = Via Local; C = Via Coletora; A = Via Arterial.

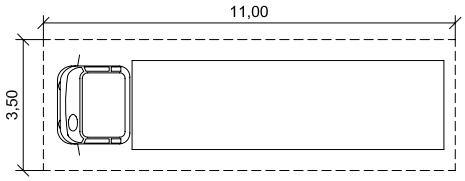
Anexo III

01



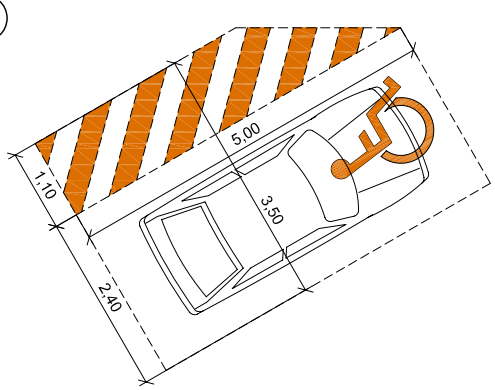
Dimensão mínima da vaga de auto

02



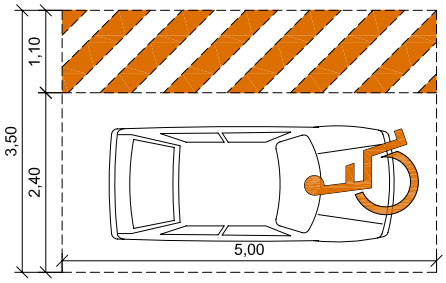
Dimensão mínima da vaga de carga e descarga

03



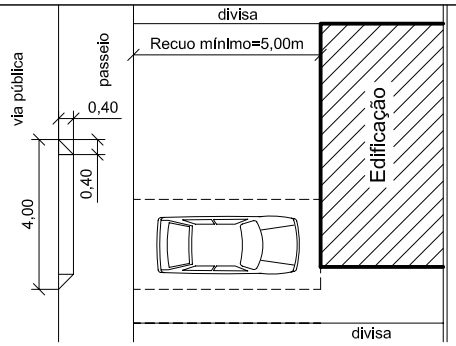
Dimensão mínima da vaga de auto para deficientes (inclinada)

04



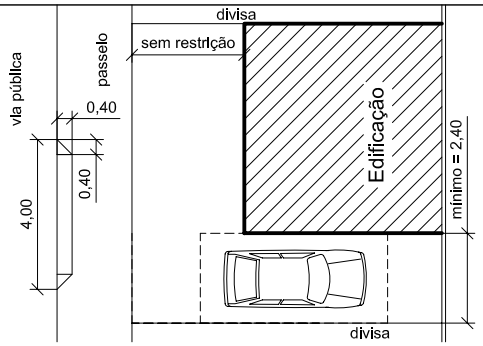
Dimensão mínima da vaga de auto para deficientes

05



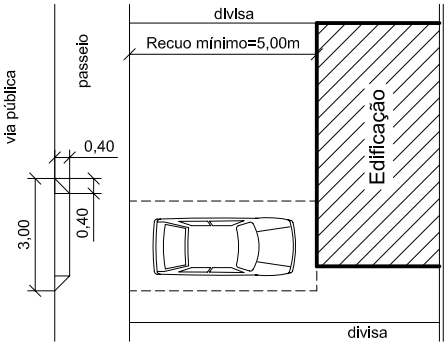
Imóveis com testada inferior a 8,00m, existentes na data da publicação da Lei Complementar nº 416/04.

06



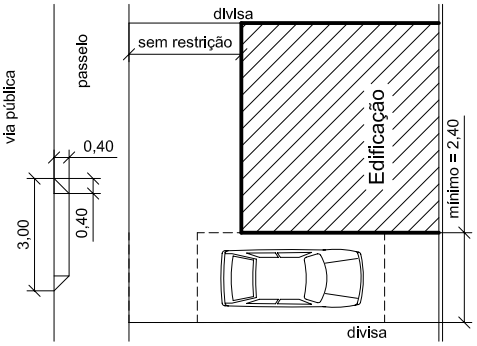
Imóveis com testada inferior a 8,00m, existentes na data da publicação da Lei Complementar nº 416/04.

07



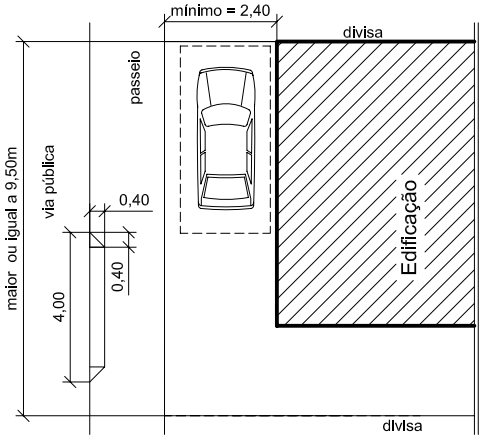
Imóveis com testada inferior ou igual a 8,00m.

08



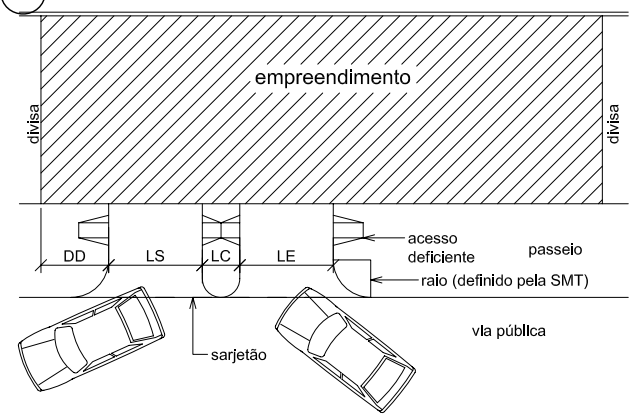
Imóveis com testada inferior ou igual a 8,00m.

09



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

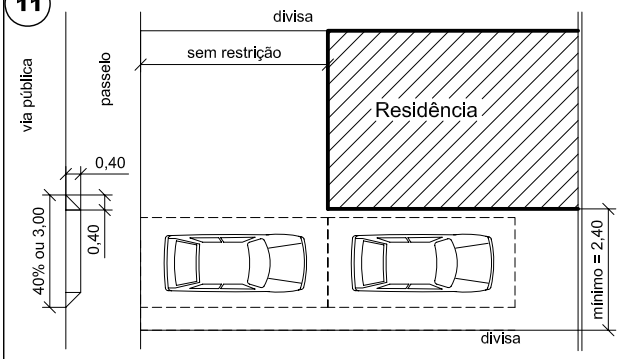
10



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

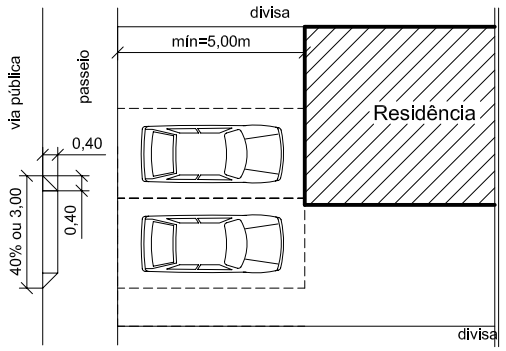
Anexo III

11



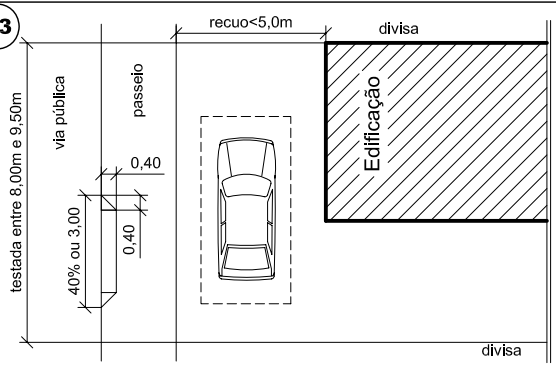
Situação permitida em residência unifamiliar.

12



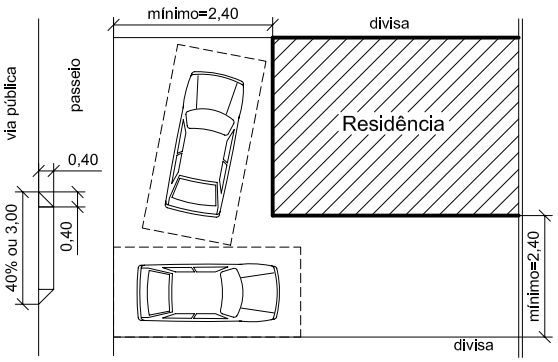
Situação permitida em residência unifamiliar.

13



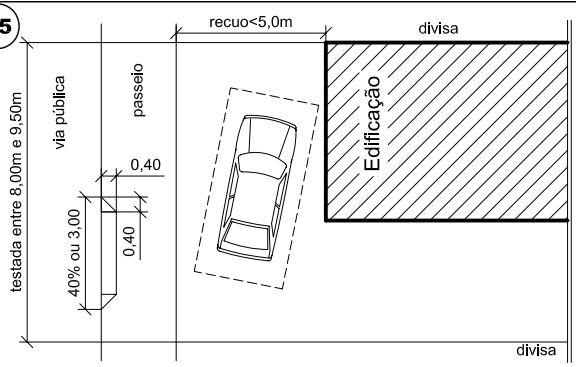
Situação não permitida para imóvel com testada entre 8,00m e 9,50m.

14



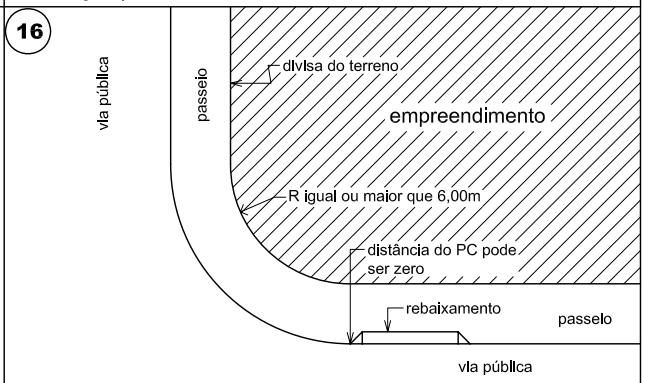
Situação permitida em residência unifamiliar.

15



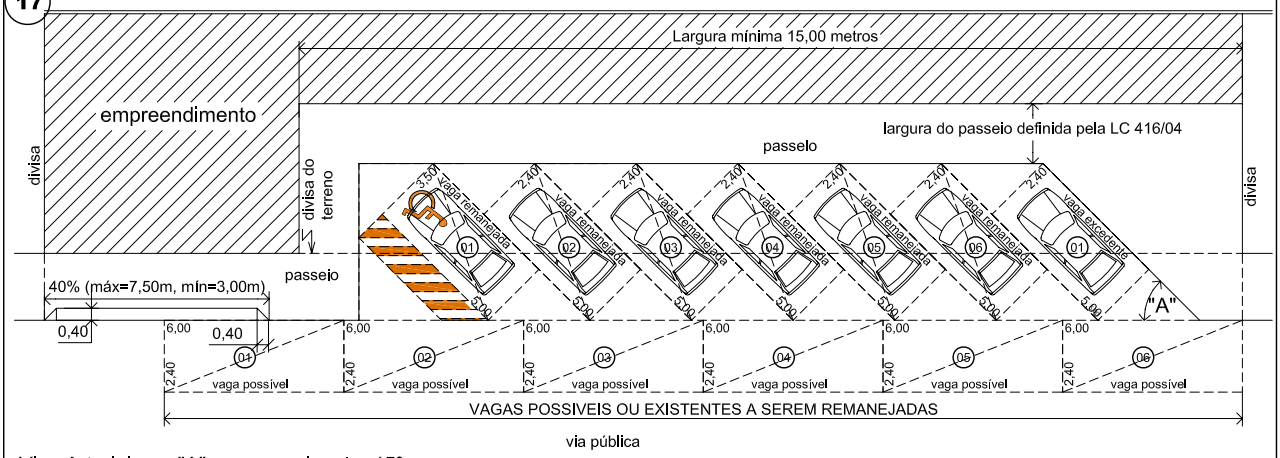
Situação não permitida para imóvel com testada entre 8,00m e 9,50m.

16



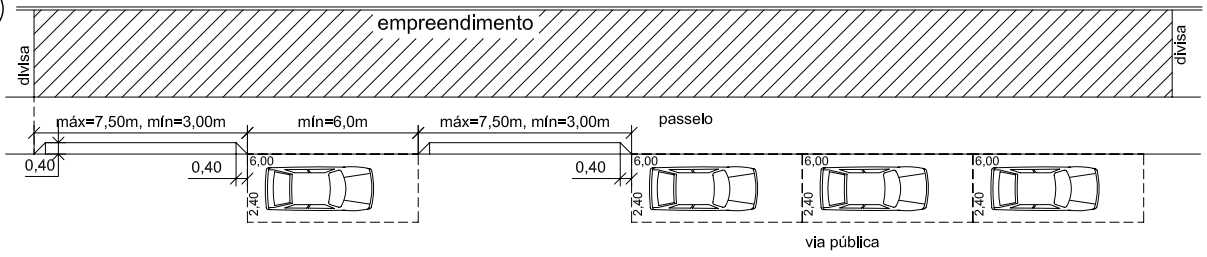
Rebaixamento em esquina (raio maior ou igual a 6,00m)

17



Vias Arteriais => "A" menor ou igual a 45º
Vias Locais e Coletoras => "A" menor ou igual a 90º

18



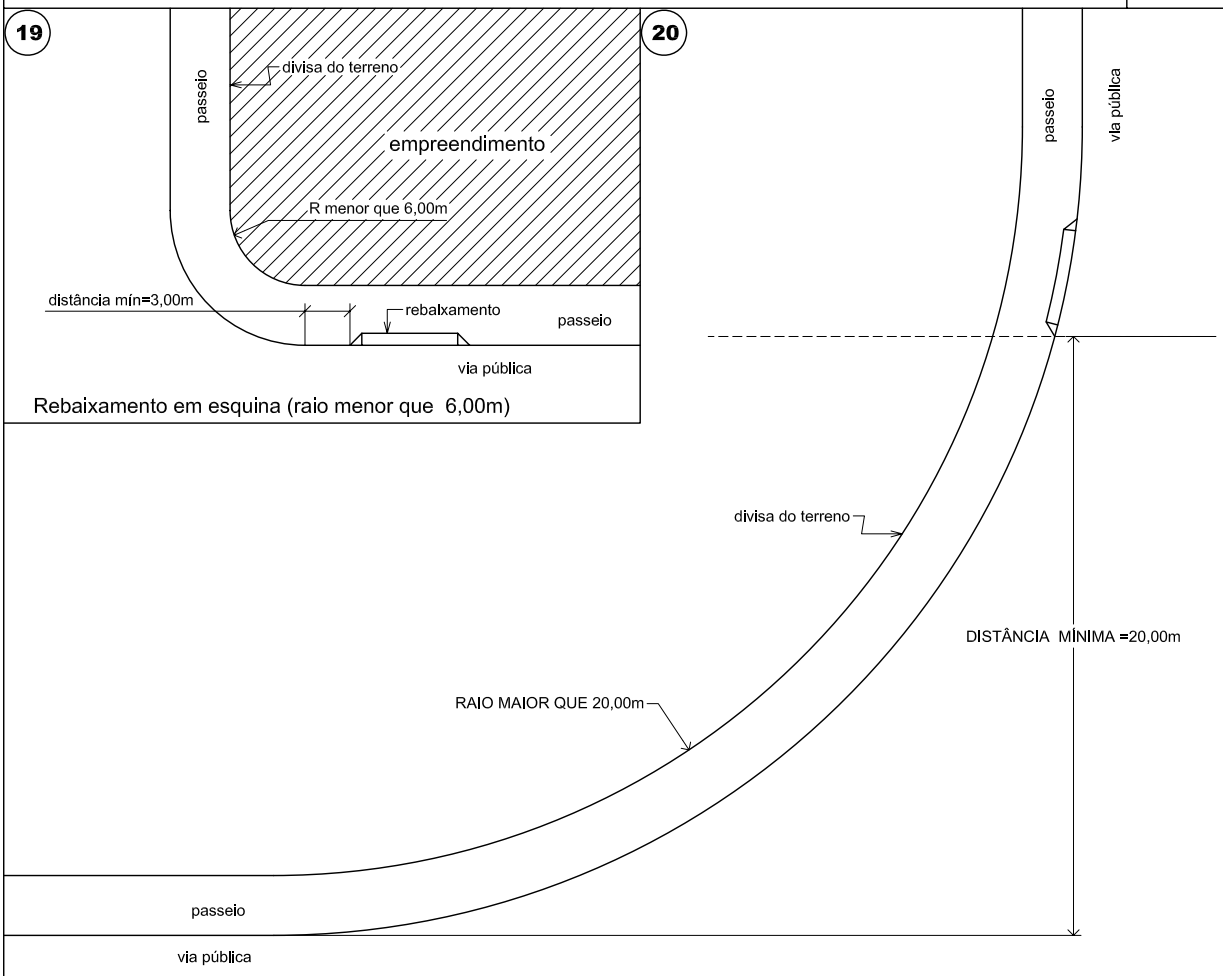
Imóveis com testada maior que 8,00m, a soma dos rebaixamentos deverá ser igual ou inferior a 40% da testada.

Anexo III

19

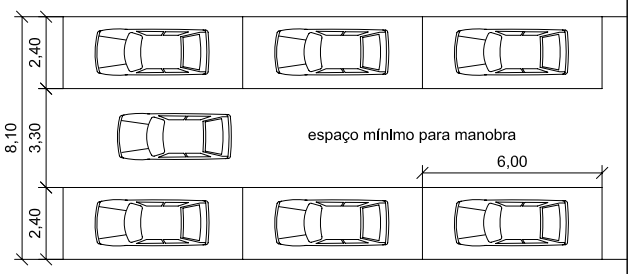
Rebaixamento em esquina (raio menor que 6,00m)

20



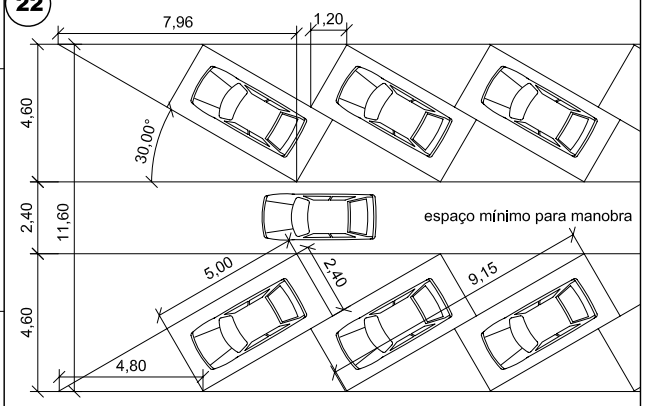
Rebaixamento em esquina (raio maior que 20,00m)

21



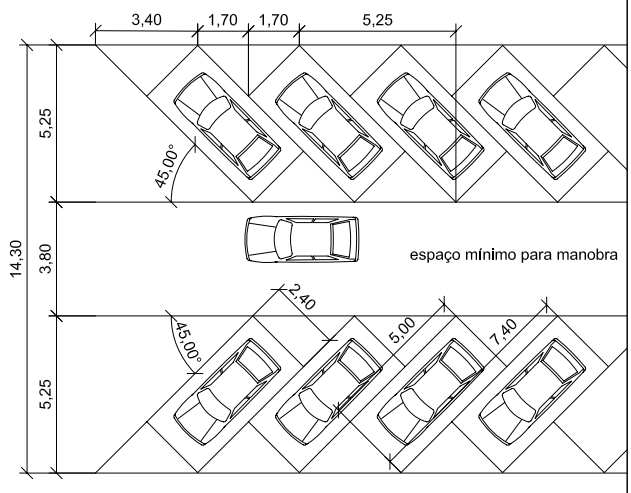
Parqueamento interno paralelo ao espaço de manobra

22



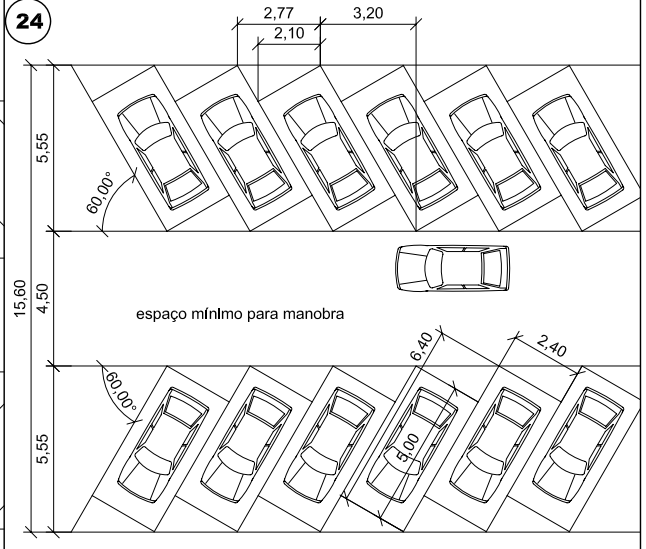
Parqueamento interno inclinado 30º do espaço de manobra

23



Parqueamento interno inclinado 45º do espaço de manobra

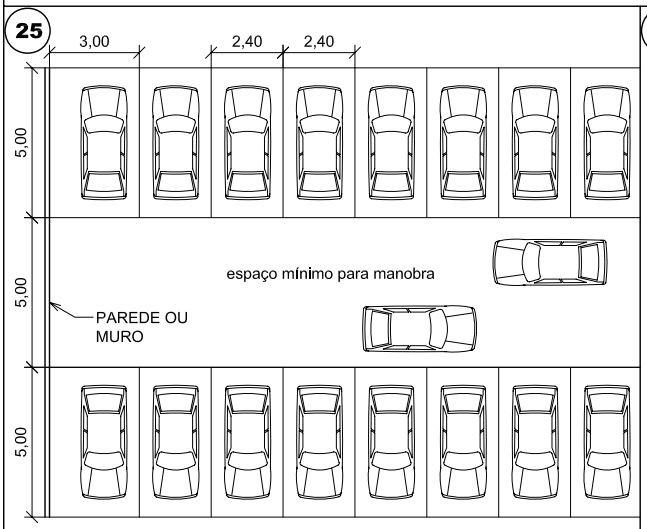
24



Parqueamento interno inclinado 60º do espaço de manobra

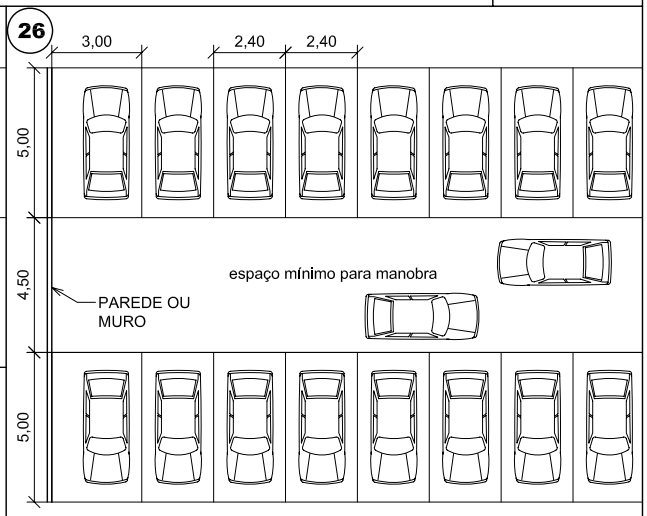
Anexo III

25



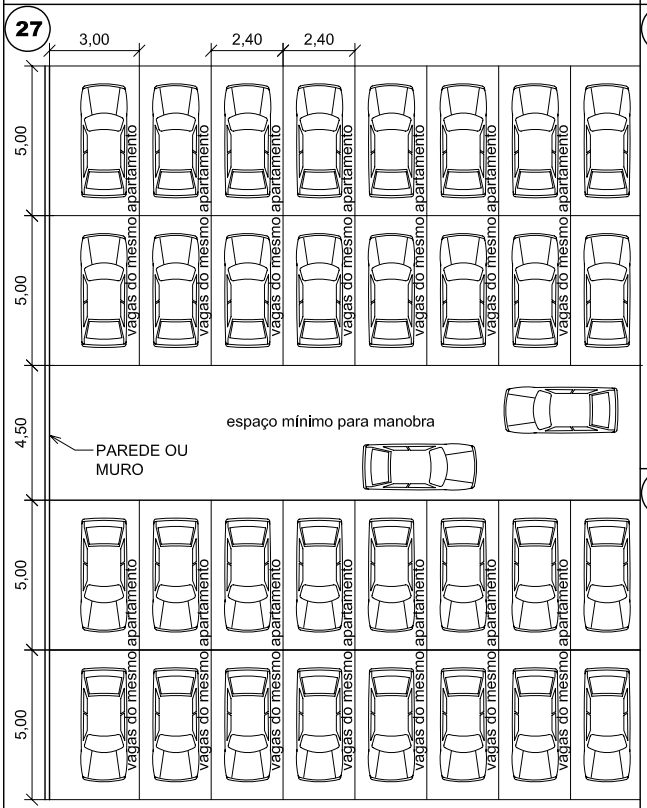
Parqueamento interno perpendicular ao espaço de manobra para atividades de grande porte (maior que 1.000m²)

26



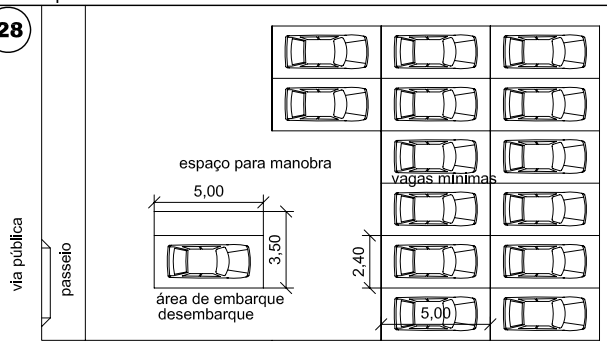
Parqueamento interno perpendicular ao espaço de manobra para atividades de pequeno e médio porte (menor ou igual a 1.000m²) e empreendimentos residenciais.

27



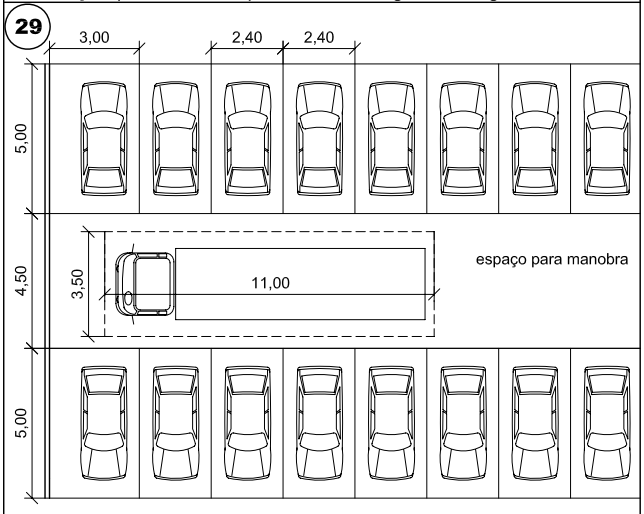
Parqueamento interno em empreendimentos residenciais permitido a vaga encravada, desde que do mesmo apartamento situação permitida independente do angulo da vaga

28



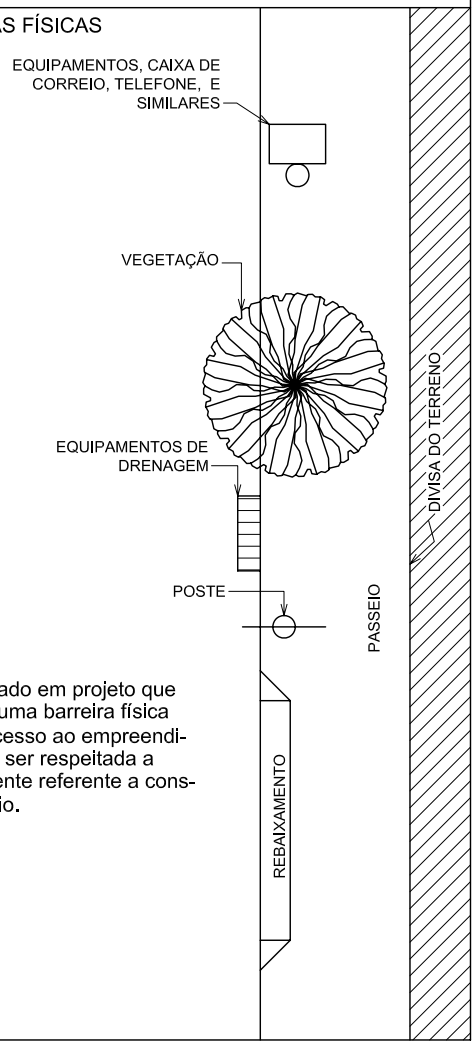
Parqueamento com manobrista, permitido desde seja definida área de embarque e desembarque, com a dimensão mínima igual a vaga de deficiente físico, indique as vagas necessárias com a dimensão mínima e não seja utilizada a via pública como espaço de manobra.

29



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

30 BARREIRAS FÍSICAS



deverá ser indicado em projeto que não existe nenhuma barreira física que impeça o acesso ao empreendimento, devendo ser respeitada a a legislação vigente referente a construção do passeio.

ANEXO IV

Relação dos bens de interesse de tombamento

Bens Imóveis	Endereço
Mercado Municipal antigo	Rua Barão de Jundiaí, 1093
Estação de Energia da Empresa Luz e Força	Rua Barão de Jundiaí, 202
Argos Industrial	Av. Dr. Cavalcanti, 396
Fazenda Ermida	Avenida Antonio Pincinato
Solar do Barão de Jundiaí	Rua Barão de Jundiaí, 762
Grupo Escolar Conde do Parnaíba	Rua Barão de Jundiaí, em frente ao Centro das Artes
Grupo Escolar Siqueira Moraes	Rua Barão de Jundiaí, 109
Gabinete de Leitura Ruy Barbosa	Rua Cândido Rodrigues, 301
Teatro Polytheama	Rua Barão de Jundiaí, 178
Câmara Municipal	Rua Barão de Jundiaí - Ao lado do escadão
Companhia Paulista de Estradas de Ferro	Av. União dos Ferroviários , 1760
Estação Ferroviária	Avenida União dos Ferroviários
Ponte Torta	Av. Dr Odil Campos Sales
Viaduto São João Batista	Rua Torres Neves com Avenida São João
Praça D. Pedro II, ou Praça das Rosas	Em frente ao Hospital São Vicente de Paulo
Praça Governador Pedro de Toledo	Praça da Catedral, centro
Praça Sebastião Pontes	Vila Arens
Bebedouro	Av. União dos Ferroviários
Ginásio de Esportes Nicolino de Lucca - Bolão	Rua Rodrigo Soares de Oliveira s/nº - Anhangabaú
Cemitério Nossa Senhora do Desterro	Av. Henrique Andrés s/nº.
Acervo do Museu da Companhia Paulista	Museu da Companhia Paulista
Acervo do Museu Solar do Barão	Museu Histórico Artístico e Cultural de Jundiaí
Acervo do Museu da Energia	Museu da Energia